



---

## STRUKTURPLAN

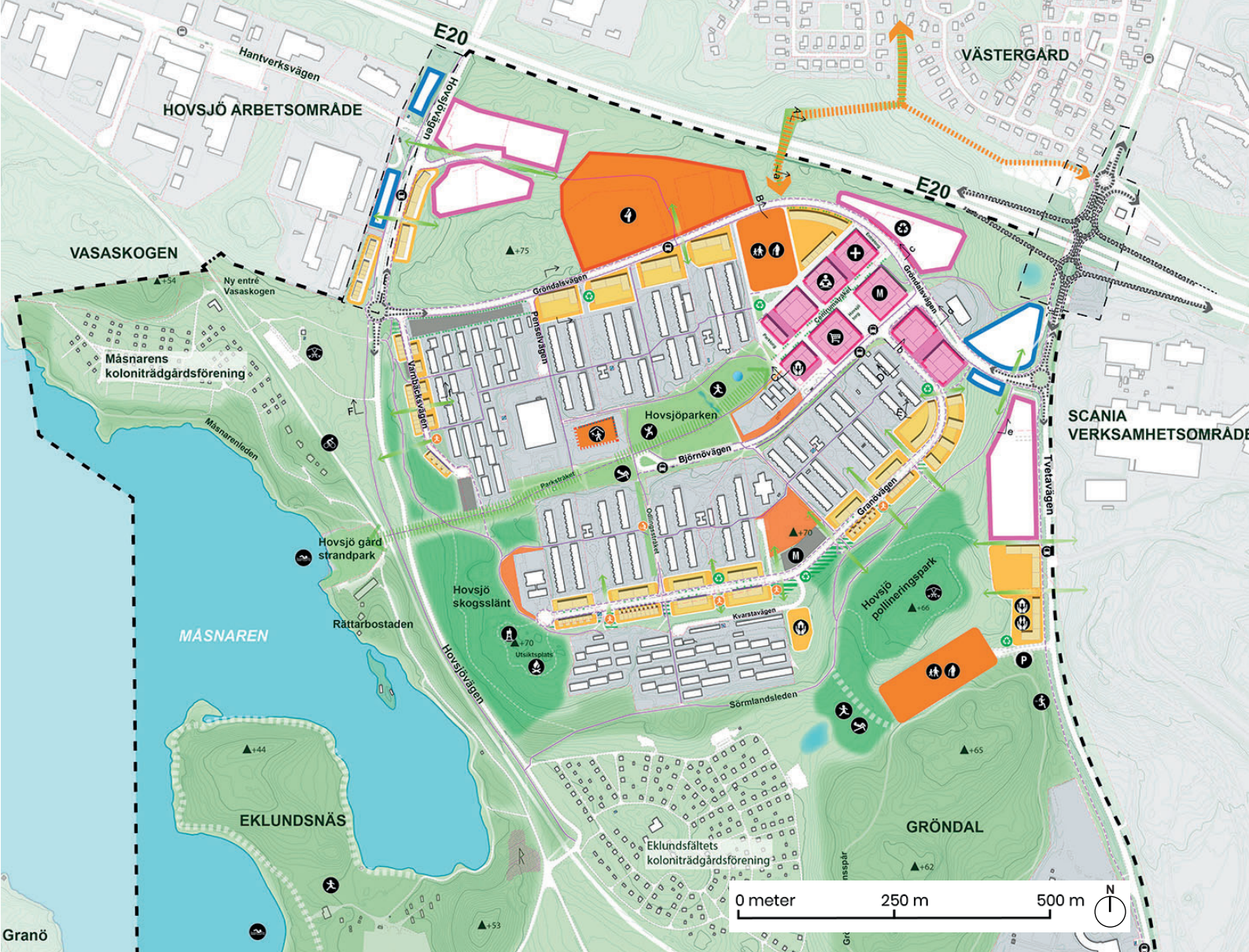
DNR: SBN-2018-00153 • UPPRÄTTAD: 2021-03-02

---

# Konsekvens beskrivning

Bilaga till Hovsjö strukturplan





## Teckenförklaring

|  |                                                            |  |                          |  |               |
|--|------------------------------------------------------------|--|--------------------------|--|---------------|
|  | Kvartersmark för mestadels bostäder                        |  | Utredningsområde kontor  |  | Parkeringshus |
|  | Utredningsområde för bostäder                              |  | Förskola + Äldreboende   |  | Markparkering |
|  | Kvartersmark med blandade funktioner i nedre våningsplanen |  | Grundskola               |  |               |
|  | Utredningsområde för verksamheter/kontor                   |  | Komplettering grundskola |  |               |

# Sammanfattning

Det här är en konsekvensbeskrivning för Hovsjö strukturplan. Syftet med strukturplanen är dels att utreda var lämplig lokalisering för förtätning kan ske för att möta det bostadspolitiska målet om 20 000 bostäder till 2036 och dels att öka förutsättningarna för en långsiktigt hållbar stadsutveckling i Hovsjö. Det innebär att utreda och ge förslag på hur en ny blandad bebyggelsestruktur kan tillföras den befintliga bebyggelsestrukturen från 70-talet, på ett sådant sätt att viktiga samhälls- och socioekonomiska effekter uppnås och vidareutvecklas, samtidigt som befintliga värden tillvaratas. Utredningar och konsekvensanalyser har tagits fram för att belysa programförslagets förutsättningar och konsekvenser. Konsekvenserna för naturmiljö och kulturmiljö beskrivs kortfattat i dokumen-

tet men finns att läsa i sin helhet i bilaga 5 (konsekvensanalys för naturmark) och bilaga 7 (Konsekvensanalys kulturmiljö).

En utveckling och förtätning av Hovsjö innebär också förändringar som kommer ha bland annat sociala, ekologiska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser, både positiva och negativa. För att kunna ge en översiktlig bild av vilka konsekvenser en utbyggnad av Hovsjö medför har en konsekvensbeskrivning tagits fram. Samtliga konsekvenser vägs gentemot ett nollalternativ som innebär att ingen förändring sker. Fortsatt arbete, utredningsbehov och knäckfrågor tydliggörs också i konsekvensbeskrivningen.

# Innehåll

| Konsekvenser                        | 4  |
|-------------------------------------|----|
| 1. Sociala konsekvenser             | 4  |
| 2. Långsiktig resurshushållning     | 8  |
| 3. Grönstruktur och klimatberedskap | 10 |
| 4. Grönstruktur för rekreation      | 11 |
| 5. Bebyggelse                       | 12 |
| 6. Infrastruktur                    | 14 |
| 7. Hälsa och säkerhet               | 18 |
| 8. Ekonomil                         | 20 |
| 9. Genomförande                     | 21 |

## Layout, kartor, illustrationer & foton

Illustrationer och layout: Josefina Söderberg  
Foto sid 9: The Resource Rows, Lendager, Örestad, Danmark  
Södertälje Kommun (om inget annat anges)

# Konsekvenser

## 1. Sociala konsekvenser

### 1.1 Socialt ansvarstagande stadsutveckling

Det finns samband mellan den fysiska strukturen och social sammanhållning. Boendesegregation och rumslig segregation hänger ofta ihop med varandra. För att främja en ökad sammanhållning ska områden med ett ofta ensidigt bostadsutbud kompletteras med den typ av bostäder som saknas eller är underrepresenterade. På så sätt kan fler lockas till att bosätta sig i ett område eller ges möjlighet till kvarboende genom att nya upplåtelseformer eller bostadsstorlekar blir tillgängliga.

De senaste två åren har en stor försäljning av det kommunala bostadsbolagets hyresrätter skett i Hovsjö. Det har resulterat i fler bostadsrätter och även nya fastighetsägare i form av privat hyresvärd. Syftet har varit att introducera fler upplåtelseformer i Hovsjö som tidigare dominerats av hyresrätter i såväl lägenheter som radhus. Det kan vara ett alternativ för de som vill köpa en egen bostad och samtidigt kunna stanna kvar i området. Då nybyggnation är kostsamt medför det att kommande bostäder, även hyresrätter, kommer vara dyrare än det befintliga beståndet då subventioner saknas. Det är därför viktigt att säkerställa att befintliga hyresrätter finns kvar i Hovsjö för att möjliggöra en större socioekonomisk spridning i stadsdelen. Med ny bebyggelse finns också en ökad risk att området gentrifieras och bidrar till ett ökat marknadsvärde som i sin tur påverkar hyressättningen för befintliga bostäder, med risk för undanträngning av de som tillhör en socioekonomiskt utsatt grupp. Statistiken visar att medianinkomsten i Hovsjö idag är låg och många hovsjöbor kan ha begränsade möjligheter att ta ett bostadslån eller ha möjlighet att betala hyreskostnad för nybyggda lägenheter.

Planförslaget förutsätter markinköp av kommunen för att exploatering ska vara möjlig då det idag finns få incitament för bostadsrättsföreningar eller privata hyresvärdar att bygga i egen regi. Markförsäljningen medför intäkter till privata hyresvärdar som kan möjliggöra underhåll utan att behöva höja hyrorna för de befintliga hyresrätterna under en period. En blandning av upplåtelseformer eftersträvas vid förtätning. Nya bostadsformer så som studentbostäder och äldreboenden samt upplåtelseformer så som äganderätter och kollektivboende bör också utredas i den fortsatta planeringen för att erbjuda en större variation och möjliggöra alternativ för både seniorer och unga vuxna som har svårt att komma ut på bostadsmarknaden.

### 1.2 Delaktighet – se boende och brukare som en resurs för utvecklingen av Hovsjö

Som en del i framtagandet av strukturplanen hölls riktade fokusgruppsdialoger med barn i årskurs 3 och 5 på Hovsjöskolan, unga tjejer genom ett event med det fiktiva arkitektkontoret Gäris under Gärisdagen i Hovsjö Hub, föreningar i Hovsjö, verksamheter i Hovsjö centrum samt fastighetsägare i Hovsjö centrum. Parallellt fanns även en webenkät tillgänglig för boende, brukare och besökare i Hovsjö. Deltagandet var högt på fokusgruppsdialogerna med barn och unga tjejer samt relativt god på dialog med fastighetsägare. I övrigt var deltagandet lågt och resultatet kan med anledning av detta inte ses som representativt. Se bilaga 3 (Hovsjö PM Medborgardialog) och bilaga 4 (Sammanställning webbenkät). Dock ger resultatet tillsammans med statistik, inventeringar och stadsanalyser en bättre helhetsbild av området, men kompletterande former av delaktighet bör göras i den fortsatta planeringen för att säkerställa att de boende ges möjlighet att delta i utvecklingen av området.

Det är en utmaning med delaktighetsformer när det är otydligt när förändring förväntas ske och därmed också oklart om finansiering finns. Då Hovsjö också är ett område med stora omflyttningar är det också möjligt att få upplever sig berörda av hur området ska se ut 2036. För att säkerställa att synpunkter och förslag som inkommit från fokusgruppsdialogerna och webbenkäten kan omhändertas och ges möjlighet att implementeras har en Åtgärdslista tagits fram som bilaga till strukturplanen, se bilaga 9. Åtgärdslistan är ett inspel till kommande mål och budget för olika förvaltningar och enheter där det för samtliga föreslagna åtgärder har tydliggjorts vilka enheter och förvaltningar som har rådighet över frågan och vilken typ av åtgärd som krävs. En del åtgärder går att konkretisera med kostnadsuppskattning till mål och budget, andra är en inriktning som kräver ett projekt eller planering innan det går att konkretisera.

Synpunkter som inkommer efter godkännande av strukturplanen kommer sammanställas inför fortsatt planering. Transparens och tydlighet om den fortsatta utvecklingen av Hovsjö är viktig för att bygga förtroende gentemot kommunen. Offentliga platser bör vidareutvecklas tillsammans med boende efterhand när exploateringen realiserar. Tillfälliga användningar genom installationer eller evenemang kan vara ett sätt att pröva platsens funktion i dialog med användarna för att utreda val av funktion och lokalisering innan större investeringar görs.

### 1.3 Lokal ekonomi och social kontinuitet

Förslaget innebär en omvandling med rivning och ombyggnation av Hovsjö centrum. Det medför att befintliga lokaler behöver utrymmas inför rivning och vid genomförande och ersättas med nya. Vid nybyggnation blir lokalhyran ofta dyrare än att jämföra med befintliga lokaler, varpå det finns en risk att nuvarande verksamheters betalningsförmåga kan påverkas. För att underlätta för dagens verksamheter att fortsätta finnas kvar i Hovsjö i framtiden behöver dialog ske dels under planläggning och inför byggskede. Åtgärder behöver också vidtas så som exempelvis subventionerade lokalhyror under en bestämd tid. Vid en omvandling behöver också befintliga lokaler få hjälp med ersättningslokaler under byggtiden. Det är viktigt att se dagens verksamheter som en resurs med redan uppbyggda sociala kontaktnät och det är därför viktigt att ge den lokala ekonomin förutsättningar att finnas kvar även efter en omvandling.

Förslaget kan medföra negativ påverkan på ekonomin för lokala verksamheter i Hovsjö centrum under byggskedet och det finns även risk att dagens verksamheter har svårt att etablera sig i nya lokaler efter ombyggnation om inte åtgärder görs för att underlätta för återetableringen under byggnationen. Tillfälliga lokaler kan bli nödvändiga för viktig service så som dagligvaruhandel, vårdcentral m.m. under byggtiden. En handelsutredning bör tas fram i detaljplaneskedet. I samband med att Hovsjö centrum byggs om ska sociala klausuler eftersträvas vid upphandlingen för att exempelvis möjliggöra att anställa lokalt.

Förslaget medför att Bollhallen omlokaliseras och befintlig lokal rivs för att ge plats åt dels omvandling av Tvetavägen till stadsgata samt möjlig ny lokalisering för räddningstjänsten. Yta för omlokalisering föreslås i planområdets nordvästra del, med fortsatt närhet till busshållplats samt gång- och cykelväg. En nybyggnation är kostsam och det är oklart om verksamheten har de ekonomiska möjligheterna, vilket kan påverka befintliga kontaktnät och föreningar. Verksamheten är en tillgång för Hovsjö sett till att ha målpunkter som lockar besökare från andra delar av Södertälje inom eller i direkt anslutning till området.

Förslaget innebär att befintliga verksamheter och industrier norr om Gröndalsvägen omlokaliseras på sikt för att ge plats åt ny grundskola. Befintliga verksamheter behöver ges stöd för omlokalisering av verksamheten. En prognos bör göras om hur stor andel bostäder som kan uppföras innan ny grundskola och förskola behöver vara på plats. Det kan förhålla sig så att belägningsgraden på befintliga skolor och förskolor är så hög att offentlig service behöver prioriteras inför förtätningen.

### 1.4 Sammankopplad stad

Idag är E20 en barriär som tillsammans med trafikerade stråk, områdets topografi och en tät vegetation bildar ett storskaligt visuellt ingenmansland som boende, brukare och besökare till fots och cykel ska passera innan de når Hovsjö. De båda passagera genom tunnel vid hovsjövägen respektive under vägbro vid Tvetavägen är både svaga och oinbjudande entréer till Hovsjö. Entréernas betydelse för ett minskat fysiskt och mentalt avstånd mellan Hovsjö och intilliggande stadsdelar kan inte nog understrykas för att visionen från Översiktsplanen där Hovsjö utvecklas till tyngdpunkt ska kunna realiseras.

Strukturplanen föreslår att en ny koppling ska utredas över E20 från läge norr om Hovsjö centrum till Västergård, där E20 är nedsänkt i förhållande till de intilliggande bostadsområdena. En ny koppling över E20 är en viktig förutsättning för områdets utveckling och för att minska barriäreffekten som motorvägen ger. Särskilt för att säkerställa barns rätt till staden och kunna röra sig tryggt mellan stadsdelar. Strukturplanen föreslår att en socio-duk ska utredas då den både svarar mot att minska den fysiska segregationen genom tryggare gång- och cykelstråk över E20 och den ekologiska fragmenteringen som den nya motorvägsavfarten medför.

Utredningsbehov:

Utformningen av entrén till Hovsjö via Tvetavägen, som kommer omgestaltas med anledning av den nya motorvägsavfarten är viktig för områdets utveckling där, förutom gestaltning och barnperspektivet som är viktiga att beakta i utformningen, avfarten har konsekvenser för ekologiska spridningssamband och därmed kan bidra till ökad ekologisk fragmentering. Entréerna och ytorna i anslutning till dessa bör studeras noga vad gäller belysning och formgivning som välkomnar in till området. En åtgärdsvalsstudie pågår med Trafikverket, som har rådighet över E20.

En ny fysisk koppling över E20 behöver studeras. Läge, utformning och innehåll samt anslutningar till befintligt gång- och cykelnät bör utredas. Utredningens bör göras i samverkan med och med tillstånd från Trafikverket som har rådighet över E20. Höjdskillnaderna medför att frihöjden för E20 inte påverkas. En ny fysisk koppling innebär en stor investering och det går inte att förutsätta att det enskilda projektet ska bära sig själv. Därför bör en samhällsekonomisk utredning också göras för att utreda vilka samhällsekonomiska vinster en ny koppling kan medföra för Hovsjö och Södertälje på lång sikt sett till att minska både den fysiska segregationen och den ekologiska fragmenteringen.

### 1.5 Jämställd och jämlik stadsdel

Det behövs fler bra mötesplatser för Hovsjöborna. De befintliga bör upprustas innan nya etableras. Hovsjöparken, Hovsjö torg och centrumstråket behöver rustas upp då de är slitna med bristande underhåll.

Strukturplanen föreslår en utveckling av områdets stadsdelspark, Hovsjöparken, dels till storlek men också till innehåll för att möta både ytbehovet till en ökad befolkning men också för att erbjuda innehåll och aktiviteter som passar för fler personer oavsett åldrar, könstillhörighet och funktionsnedsättning. Hovsjöparken föreslås även fortsätta i form av ett parkstråk ner till Måsnaren där en ny strandpark etableras som också lyfter fram de kulturhistoriska spåren från Hovsjö Gård som tidigare låg på platsen. En utbyggnad och ombyggnad av Hovsjöparken bidrar till att säkerställa så de offentliga miljöerna i Hovsjö blir mer jämställda och jämlika så att fler kan och vill vistas där. Hovsjös koppling till Måsnaren ökar också såväl fysiskt som visuellt. Strukturplanen föreslår dessutom att en ny slags park utvecklas i delar av den intilliggande närnaturen som kallas för skogspark, med mindre platsbildningar för aktiviteter och rekreation, men på naturens villkor. Det är dels för att säkerställa att det finns tillräckligt med parkmark då exploateringen medför en ökad befolkning i Hovsjö, men också för att göra den intilliggande naturen till en del av stadsdelen och förbättra tillgängligheten till den. När stråk utformas är det viktigt att inte ha för branta stigningar för seniorerna, likaså bör räckan, markmaterial och kontrastmarkeringar säkerställas för att underlätta tillgängligheten i den offentliga miljön.

Det är först vid en omvandling av Hovsjö centrum som det är aktuellt att säkerställa en stor, kommunal lekpark för området då Aktivitetsparken fyller den funktionen idag. En stor lekpark i Hovsjöparken hade ökat integrationen mellan olika bostadsgårdar, som idag hyser mindre lekurustning för främst yngre barn. En väl gestaltad lekplats med spännande innehåll skulle också kunna locka besökare utanför stadsdelen.

Förslaget innebär investeringar i den kommunalt ägda parkmiljön för upprustning och drift av befintliga ytor. Stor potential för att redan nu påbörja utvecklingen av Hovsjöparken sett till underhåll och innehåll finns genom att nyttjanderättsavtal mellan Telge hovsjö och kommunen avslutats, vilket ger kommunen rådighet över parken. Projekt för att utveckla Hovsjöparken har påbörjats på stadsmiljö. I det arbetet är Strukturplanen och Åtgärdslistan ett underlag.

Förslaget innebär också investeringar för utveckling av kommunalt ägd mark till parkstråk ner mot Måsnaren och utveckling av kommunalt ägd naturmark till att bli skogspark. Likaså medför förslaget inköp av idag privatägd naturmark att utveckla till strandpark och förvalta spår av den nedbrunna Hovsjö Gård. Utvecklingen av de offentliga ytorna föreslås göras i etapper där befintlig parkmark ska prioriteras, därefter gallring och utveckling av parkstråket ner mot Måsnaren för både förbättrad visuell och fysisk koppling.

### 1.6 Upplevd trygghet

Trygghet handlar om både faktisk och upplevd säkerhet och skiljer sig mellan olika grupper och individer. Det varierar också över dygnet. Några otrygga platser i stadsdelen har pekats ut i fokusgruppsdialoger och webbenkät. Bland annat vid platser med brister i underhållet av den offentliga miljön och ensliga områden, så som Hovsjö centrum, och då särskilt Hovsjö torg och del av stråken i närnaturen intill bostadsområdet. Med förtätning av blandade funktioner och nya bostäder finns goda möjligheter för en ökad upplevd trygghet då både Hovsjö centrum och kantzonerna mot skogsbrynet kommer att bli mer befolkad, inte minst under dygnets mörkare timmar.

#### Hovsjö Torg

- Strukturplanen föreslår en ombyggnad och omlokalisering av Hovsjö Torg för att platsen ska bli mer öppen och överblickbar då torget upplevs som otrygg i både fokusgruppsdialoger och webbenkät. Planförslaget innebär antingen markinköp av kommunen för utveckling om inte fastighetsägaren vill utveckla sin fastighet med förtätning av bostäder och verksamheter. Förbättringsåtgärder vid Hovsjö torg kan tillskapas på kort sikt genom dialog mellan fastighetsägaren, kommunen och näringsidkare vid Hovsjö torg och Hovsjö centrum för att gemensamt diskutera vad som kan göras för ökad upplevd trygghet och trivsel sett till bland annat belysning, möblering och drift.

#### Tryggare kopplingar till naturen

- Såväl närnaturen som intilliggande friluftsområden nås främst genom gång- och cykeltunnlar från bostadsområdet. Dessa behöver ses över vad gäller slyröjning, belysning och skick för att kopplingarna mot naturen ska upplevas som attraktiva och trygga så att fler ska uppleva att naturen är en del av Hovsjö. Förslaget innebär kommunala investeringar genom inventering och upprustning av befintliga gång- och cykeltunnlar.

### 1.7 Konsekvenser för barn och ungdomar

Barnkonventionen ska tillämpas i pågående ärenden och mål enligt PBL, det vill säga även i ärenden och mål som har inletts före den 1 januari 2020. Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter, inte föräldrars eller andra vuxnas ägodelar och omfattar alla under 18 år.

En fjärdedel av de som bor i Hovsjö är barn och strukturplanen berör dem ur flera aspekter. Under arbetet med strukturplanen har fokusgruppsdialoger hållits, varav tre med barn. Två med barn i årskurs 3 respektive årskurs 5 på Hovsjöskolan hösten 2018 och en med unga tjejer under Gärisdagen i Hovsjö Hub under november 2018. Återkoppling i form av sammanställning av fokusgruppsdialogerna gjordes genom en utställning i Hovsjö Hub under mitten av februari till mitten av mars 2019. Dialogerna har utgjort underlag till både strukturplanen och Åtgärdslistan. Processen svarar mot Barnkonventionens artikel 12, som lyfter fram barnets rätt att bilda och uttrycka sina åsikter och få dem beaktade i alla frågor som berör hen. När åsikterna beaktas ska hänsyn tas till barnets ålder och mognad.

Plats för barn och unga i utvecklingen av utemiljön

- Planförslaget möjliggör att barn och unga ska ges mer plats i utformningen av den offentliga miljön. I nuläget saknas kommunal lekplats i Hovsjö trots att 25% av hovsjöborna är barn. Barn och unga rör sig i hela området, beroende på ålder, vilket medför att platser för barn inte ska begränsas till en yta för lekplats. Utöver Hovsjöparken ska Hovsjö torg samt centrumsstråket föreslås förses med möblering och ytor för barn och unga. Barn har olika behov sett till ålder, likaså ska genus- och tillgänglighetsperspektivet beaktas vid utformningen av platser för att säkerställa att fler kan ta del av det offentliga rummet. I utvecklingen av Hovsjö föreslås en fortsatt dialog med barn och unga för att kunna delta i utformningen av sin närmiljö. Förslaget svarar mot Barnkonventionens artikel 2 om alla barns lika värde och rättigheter där ingen får diskrimineras, artikel 23 som berör barn med funktionsvariation och deras rätt till aktivt deltagande i samhället och artikel 31 som berör barnens rätt till vila, fritid, lek och rekreation.

Koppling över vägen

- Hovsjö har endast två fysiska kopplingar, en från Tvetavägen öster om planområdet och den andra från Hovsjövägen, väster om planområdet. Båda går under E20, intill trafikerade vägar. Tvetavägen är den huvudsakliga entrén till området med flest antal busslinjer, det är också den bredare passagen under

vägen. En motorvägsavfart studeras från E20 ner till Tvetavägen. Det innebär en ombyggnad men nya på- och avfarter som i sin tur medför en ökad gång- och cykelsträcka under infrastruktur och med ökade trafikflöden på Tvetavägen. Strukturplanen föreslår därför att en ny koppling ska utredas över E20 från Hovsjö till Västergård, då E20 är nedsänkt i förhållande till de intilliggande bostadsområdena.

Förslaget svarar mot Barnkonventionens artikel 3 som anger att barnets bästa ska beaktas i alla beslut som berör barn och artikel 6 som anger att alla barn har rätt till liv och utveckling.

Planförslaget innebär kommunala investeringar i den offentliga miljön för att säkerställa att barn och unga ges plats i utvecklingen av Hovsjö. Planförslaget medför också att utvecklingen ska ske i dialog med barn och unga.

### 1.8 Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet behöver förbättras. Planområdet är starkt kuperat och bostadsområdet ligger på en plåtå högst upp. Från bostadsområdet lutar marken kraftigt åt alla håll, undantaget mot norr, där E20 är nedsprängd. Flerbostadshusen ligger på varsin plåtå med Hovsjöparken nedsänkt mellan sig. Från Hovsjöparken lutar det lätt uppåt i nordost, mot Hovsjö centrum. Tillgängligheten inom Hovsjöparken och Hovsjö centrum samt till intilliggande bostadsområden behöver förbättras sett till anpassningar i material, ledstänger, kontrastmarkörer, aktiviteter och sittplatser så att fler kan ta en aktiv del av det offentliga rummet. Då området är starkt kuperat kan det vara svårt att säkerställa att alla stråk och leder kan vara tillgängliga som leder till attraktiva målpunkter inom planområdet så som Eklundsnäsbadet och Våtmarksparken. Där är det istället viktigt att säkerställa att parkeringsplatser finns och tillgängliga stråk till badplats och även tillgängliga promenadstråk. Alla nya byggnader ska vara tillgängliga för personer med funktionsvariation, både mellan parkeringsplats och bostadsentré och inne i bostaden.

Planförslaget innebär kommunala investeringar för att säkerställa att tillgängligheten ökar på offentliga platser, där befintliga ytor ges prioritet.

## 2. Långsiktig resurshushållning

Södertälje ska växa inifrån och ut genom förtätning och omvandling. Särskilt tät bör bebyggelsen vara i stadskärnan och i utpekade tyngdpunkter. Planförslaget innebär en förtätning av bostäder, verksamheter och kontor på främst redan ianspråktagen mark och att befintlig infrastruktur i stor utsträckning kan användas, vilket är god hushållning med naturresurser. Bedömningen är att förslaget innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning och säkerställer att förtätning kan möjliggöras utan att värdefull naturmark tas i anspråk. All ny bebyggelse innebär en ökad energianvändning, både sett till resurser, under byggprocessen samt i drift och förvaltning av byggnader med en negativ klimatpåverkan som följd. Vid rivning kan inventeringar göras för att utreda förutsättningarna till återbruk av befintliga material och möblering för att återanvändas i den tillkommande miljön, både vad gäller byggnader och utomhusmiljö. På så sätt kan den tillkommande bebyggelsen bära spår av områdets historia och samtidigt ta ansvar för en minskad resursförbrukning. Likaså kan solkartor användas för att utreda förutsättningarna för exempelvis solpaneler för lokal energiproduktion.

### 2.1 Integrering

Planförslaget innebär att bebyggelse för verksamheter, kontor och bostäder tillkommer längs med Tvetavägen och Hovsjövägen och på så sätt växer Hovsjö ner från höjden och möter intilliggande bostadsområden. Strukturplanen föreslår också att en ny koppling över E20 utreds för att koppla samman Hovsjö med andra stadsdelar. Förslaget bidrar till att skapa en mer integrerad stadsstruktur som ger bättre förutsättningar för människor att röra sig till fots och med cykel i en kontinuerlig stadsväv.

### 2.2 Utveckla befintliga kulturhistoriska byggnader för en framtida resurs

Rättarbostaden och dess ekonomibyggnader ligger intill Måsnares strand och tillhör kommunen. Flera av byggnaderna är i behov av underhåll. Stor potential finns i att se dessa kulturhistoriskt viktiga byggnader som en resurs för Hovsjö och bättre tillvarata dess vattennära läge. Samtliga byggnader ligger inom strandskyddet och det finns inte längre möjlighet att bygga så nära vattnet. Åtgärdslistan föreslår att utreda vad en framtida användning för Rättarbostaden kan vara.

### 2.3 Flexibilitet för långsiktig brukbarhet

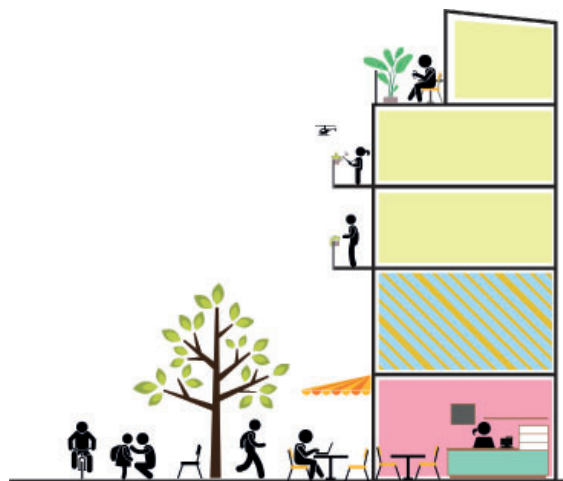
Högre våningshöjder förespråkas för ökad flexibilitet, vilket bidrar till minskat rivningsbehov och ökar nyttjande-

graden i en framtid där det idag kan vara svårt att förutse kommande behov. Yta för förgårdsmark kan användas för såväl bostad/bokal som uteplats eller verksamhet för uteservering. Initialt blir det en högre kostnad vid genomförande, men är mer långsiktigt hållbart och gynnsamt för stadsdelen.

### 2.5 Rivning

Planförslaget medför att flera befintliga byggnader och delar av befintlig utemiljö kommer behöva rivas för att möjliggöra för en förtätning av Hovsjö. Innan rivning bör en materialinventering göras av de byggnader som föreslås rivas för att utreda om det finns möjlighet till återbruk av såväl inventarier som material och möblering. Fönster och glas har exempelvis väldigt lång livslängd och kräver stora mängder energi vid nyttillverkning. Tättningslistor och energiglas kan ge bättre inomhusklimat där befintliga fönster har dåligt u-värde. Under miljonprogrammet var det vanligt att cementbruk användes, vilket dessvärre gör det svårt att separera enskilda tegelstenar då bruket är hårdare än teglet. Men det går att såga upp block som skulle kunna användas som exempelvis fasadmaterial i den kommande bebyggelsen. Idag är det vanligare med skärmtegel då murning tar tid och blir dyrare. Återbruk av murade väggar innebär också att kunna ta del av tidigare hantverk samtidigt som spår av områdets arkitektoniska historia kan leva vidare.

Förslaget om rivning grundar sig på inventering, samtal med förvaltare, sammanställningar från fokusgruppsdialoger och webbenkät samt stadsbyggnadsanalyser. I arbetet med strukturplanen har det saknats resurser för att göra en mer ingående studie på hur befintlig bebyggelse skulle kunna utvecklas i enlighet med Översiktsplanens målsättning om Hovsjös utveckling.



*Flexibla bottenvåningar med förhöjd våningshöjd underlättar för en ökad användning och större möjlighet till anpassning till rådande behov.*

## 2.6 Markarbeten och massahantering

Strukturplanen har sin utgångspunkt i att så stor utsträckning som möjligt undvika att bygga i värdefull naturmark. Delar av naturmark som ej klassats med högt naturvärde och i anslutning till bostadsområdet föreslås däremot för förtätning. Då området är kuperat kommer markarbeten bli nödvändiga även om det i flera fall går att bygga i souterräng. I andra lägen kommer fyllnadsmassor behövas, vilket medför att det finns goda förutsättningar att jämka massahanteringen inom området, vilket medför att transportbehov för frakt av massor kan minskas.

## 2.7 Hållbara beteenden

Stadsbyggnad och arkitektur har stora möjligheter att påverka människors vardag och våra beteenden. Genom lokalisering, ytor och design finns möjligheter att premiera hållbara beteenden. Är det smidigt att nå cykeln ökar sannolikheten att den används. Generösa cykelrum i anslutning till entrén med god belysning, cykelpump, laddplats och utrymme för lådcykel gör det mer attraktivt att cykla. Det ska vara lättare att göra rätt i vardagen, det gäller såväl byggnaders arkitektur som stadsplanering. För att klara såväl klimatmål som att förbättra folkhälsan och bidra till att fler kan få ihop vardagspusslet på ett hållbart sätt behöver gång-, cykel- och kollektivtrafiken premieras där närhet, attraktivitet och genhet ska vara ledorden. Likaså behöver åtgärder för att minska nedskräpningen i området göras. Fler, större och mer synliga papperskorgar och fler möjligheter till sortering i den offentliga miljön bör finnas. Strukturplanen föreslår också en ny sorts återvinningscentral där även möbler och textilier kan lämnas in och där kurser i reparation och återbruk kan hållas för att sprida kunskap om behovet av minskad resursanvändning.

## 2.8 Underlätta för hållbara material genom flexibla detaljplaner

För att skapa så goda förutsättningar som möjligt för att bygga i hållbara material bör kommande detaljplanering inom området pröva en flexibilitet i såväl byggnadshöjd som fotavtryck. Massivträ medför högre bjälklag än betong och resulterar i högre byggnadshöjd, likaså resulterar tegel (ej skärmtegel) och massivträ i tjockare väggar, vilket tar mer av de säljbara invändiga kvadratmetrarna. Det medför att många exploatörer fortsätter att bygga i betong som ger mindre tjocka bjälklag och möjlighet till tunnare ytterväggar för mer säljbar kvadratmeteryta. Dock är det viktigt att säkerställa i detaljplanen att högre byggnadshöjd endast gäller vid massivträ och större exploaterings-tal endast gäller för väggar i en viss tjocklek, annars finns möjligheter att det i bygglovsskedet ändras till betong för att få ut så mycket ekonomi som möjligt av projektet. Nya sätt behöver studeras för att göra det attraktivt till en snabbare omställning till en mer hållbar byggindustri.



Karta som redovisar byggnader som föreslås rivas på sikt för att möjliggöra en förtätning och utveckling av Hovsjö. Kartan visar endast ett förslag och kan därför komma att skilja sig från konsekvenserna av en framtida förtätning.



The Resource Rows, Lendager, Örestad, Danmark

Projektet återanvänder befintliga tegelfasader från byggnader som skulle rivas. Hela tegelpartier har sågats ut från flera byggnader för att sedan monteras samman. Tegel är ett tåligt fasadmateriell med lång hållbarhet och kräver lågt underhåll men murat tegel används sällan längre då det är arbetsintensivt och därmed dyrare. I det här exemplet kan material med hög kvalitet och lång livslängd återbrukas med lägre produktionskostnad än om det hade murats.

## 3. Grönstruktur och klimatberedskap

Planförslaget bidrar till att Södertälje växer genom förtätning i och mellan befintliga områden. Fler och förbättrade kopplingar mellan olika stadsdelar och stadskärnan föreslås. En ny koppling i form av en sociodukt samt omvandling av Tvetavägen till stadsgata ger förutsättningar till att en sammanhängande grönstruktur där gröna stråk och spridningskorridorer binder samman grönområden. Utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser, verksamheter och infrastruktur i Hovsjö medför att det främst är redan ianspråktagen mark som exploateras. På så sätt undviks i stor utsträckning att värdefull naturmark tas i anspråk och ekologisk fragmentering motverkas.

### 3.1 Naturvärden

En preliminär naturvärdesinventering av området har gjorts för del av planområdet (se bilaga 2, Hovsjö förstudie naturvärdesinventering) och ligger till grund för planförslaget. Några platser som är preliminärt klassade med högt naturvärde, naturvärdesklass 2, är strategiskt viktiga för en utveckling av Hovsjö och är föreslagna för bebyggelse i strukturplanen. Under detaljplanering behöver en kompletterande fältinventering göras. En konsekvensanalys för naturmark och biologisk mångfald har gjorts som ger förslag på fortsatt utredning och möjliga kompensationsåtgärder, (se bilaga 5).

Strukturplanen medför att befintliga värdefulla naturmiljöer med habitat och rödlistade arter värnas genom att exploatering främst sker på redan ianspråktagen mark. Nya gröna värden skapas genom utveckling av befintliga parker, trädplanterade gator och torg, gröna bostadsgårdar och gröna tak.



*Hovsjöparken ligger i en utpekad lågpunkt med risk för översvämning vid kraftiga regn*

### 3.3 Ekosystemtjänster

En översiktlig ekosystemtjänstanalys har gjorts för del av planområdet och ligger till grund för planförslaget (se bilaga 1, Översiktlig kartläggning av ekosystemtjänster i Hovsjö). Analysen visar att det är ont om ekosystemtjänster inom bostadsområdet.

Strukturplanen föreslår både en utveckling av befintlig koloniodling inom bostadsområdet, samt synlig dagvattenhantering och multifunktionella ytor i Hovsjöparken för att kunna hantera kraftiga regn sett till att den är en utpekad lågpunkt i skyfallskarteringen. Strukturplanen föreslår också att utveckla del av närnaturen till skogspark och pollineringspark för att gynna sandlevande vildbin. Gräsytor i exempelvis sluttning eller som på annat sätt inte används för vistelse kan omvandlas till äng för att gynna pollinatörer den biologiska mångfalden inom bostadsområdet. Släpp mellan byggnader säkerställs i förslaget för att spridningssamband ska finnas mellan naturmarker. Strukturplanen föreslår också att en sociodukt ska utredas över E20 både för att motverka den fysiska segregationen men också för att motverka den ekologiska fragmenteringen som den nya motorvägsavfarten riskerar att bidra till.

### 3.4 Dagvattenrening som besöksmål

Våtmarken Hovsjö-Tvetaberg har initierats av Miljökontoret med syfte att rena och fördröja dagvatten som rinner ut i Måsnaren för att förbättra sjöns ekologiska och kemiska status. Förtätning medför fler trafikorörelser och en ökad andel hårdgjorda ytor vilket kan förändra dagvattnets kvalitet och kvantitet. Fler hårdgjorda ytor minskar möjligheten till upptagning av dagvatten genom infiltration i växtlighet, vilket i sin tur kan medföra att dagvattnet medför större belastning på sjöar och vattendrag. Förslaget eftersträvar därför att spara mycket utav naturmarken för att inte bygga bort för stora infiltrationsytor. Vid intensiva regn riskerar översvämningar och en överbelastning av VA-nätet att föroreningar och näringsämnen sprids till bland annat sjöar och vattendrag. Strukturplanen föreslår därför multifunktionella ytor inom planområdet såsom inom Hovsjöparken med återhämtningsfunktion som kan hantera ökade vattenmängder genom fördröjning. Planförslaget föreslår också en fortsättning av våtmarken, ner mot Måsnaren och att den utvecklas till våtmarkspark och kan förses med promenadstråk och pedagogisk skyltning som informerar om parkens funktion och på så sätt bidrar till kunskapsspridning om ekosystemtjänster.

## 4. Grönstruktur för rekreation

Hovsjö har idag god tillgång till park och grönområden, men dessa erbjuder inte alltid kvalitet sett till vistelsemöjligheter, trygga och tydliga stråk eller attraktiva platser. Kommunal lekplats saknas i området, men Aktivitetsparken på privat mark, men tillgänglig för alla, fyller i nuläget den funktionen.

### 4.1 Utveckling och utökning av parkytor

Idag innehåller områdets stadsdelspark, Hovsjöparken, få vistelsekvaliteter och sittplatser sett till områdets befolkningens mängd och storlek. Strukturplanen föreslår att Hovsjöparkens omfattning och innehåll ses över för att tillgodose fler behov i en växande stadsdel. Planförslaget föreslår också att ett grönt parkstråk skapas från Hovsjöparken ner till Måsnarens strand, där ny strandpark föreslås. Stråket gallras för att även skapa en bättre visuell koppling och förses med mindre platser för vistelse, utblickar och vila.

### 4.2 Tillgängliggöra närnaturen

Strukturplanen föreslår att del av närnaturen närmast bostadsområdet utvecklas till skogspark för att bjuda ut fler till naturen och för att den ska upplevas som en del av bostadsområdet istället för en barriär. Mindre platsbildningar för lek, vistelse och vila tillskapas men utformning av såväl platser som möblering och belysning görs med hänsyn till djur och natur. Kopplingarna mellan bostadsområdet och närnaturen som främst utgörs av gång- och cykeltunnlar föreslås rustas upp och naturentréer utvecklas med bland annat skyltning till närliggande platser samt information om naturen och ekosystemtjänster i området.

### 4.3 Sammanhängande nätverk av rekreations- och motionsområden

Strukturplanen innebär också att nya kopplingar skapas för att tillgängliggöra befintliga rekreations- och motionsområden och att dessa kopplas samman, som kan resultera i nya rörelsemönster och förbättra tillgängligheten till olika delar av strukturplanens rekreativa miljöer. Ny koppling som förses med belysning föreslås mellan Sörmlandsleden och Gröndals motionsspår med informationsskylt som då vänder sig till Hovsjö och kan bidra till att fler nyttjar spåret. Parkstråket kopplar samman Hovsjö med Måsnarenleden och utvecklingen av våtmarksparken ner mot Måsnaren kopplar samman Gröndals motionsspår med både Sörmlandsleden och Måsnarenleden.

Bedömningen är att programförsaget ger positiva konsekvenser för vistelse och rekreation i Hovsjö och intilliggande rekreationsområden. Tillgängligheten till olika rekreationsstråk och målpunkter för rekreation förbättras samtidigt som nya tillkommer. Förslaget bedöms också påverka upplevelsen av den intilliggande naturen till det bättre så att fler väljer och känner sig trygga att vistas i naturen och att den är en del av stadsdelen Hovsjös identitet och utbredning. Ingen offentlig friyta tas i anspråk i förtätningsförslaget.



*Eklundsnäs är en målpunkt för rekreation, lek och bad och lockar besökare från hela Södertälje.*

## 5. Bebyggelse

### 5.1 Stadsbild

Staden är i ständig förändring och utvecklingen kan inte förutspås eller planeras helt och hållet. Den nya bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden. Strukturplanens föreslagna tillkommande bebyggelse medför en omvandling och förtätning av ett välbevarat miljonprogramsområde. Den kompletterande bebyggelsen som ansluter till befintlig föreslås underordna sig de högsta flerbostadshusen om åtta våningar sett till antal våningar, som även fortsättningsvis ska vara tongivande och en tydlig karaktärsbärare för området. Ny bebyggelse tillkommer främst i utkanten av bostadsområdet, längs befintliga vägar och vid omdragna vägar, för att värna Hovsjöparken och det moderna kulturarv som den utgör med ett centralt parkområde och relationen till bostadsgårdarna. Den tillkommande bebyggelsen blir ytterligare en årsring, som förhåller sig till den befintliga bebyggelsen, men gestaltningssmässigt ska det framgå att det är ett samtida tillägg.

Den största påverkan kommer att vara längs med delar av Hovsjövägen och Tvetavägen, där gatorna också föreslås utvecklas för att bättre koppla samman staden samt Hovsjö centrum som får en mer effektiv markanvändning och en annan skala. Föreslagen bebyggelse definierar gaturummet, skapar tydligare stråk och fler kopplingar för att öka orienterbarheten och tillgängligheten. Vid Tvetavägen föreslås möjlighet till högre kontorsbyggnad utredas, vilket har potential, beroende på hur det gestaltas, att bli en tydlig signalbyggnad som syns från E20 och en positivt annonsering för området. Planförslaget innebär att nya estetiska värden tillskapas genom ny bebyggelse. Området som idag upplevs som en otrygg baksida vänder sig istället och möter både gator och skogsbrynet.

### 5.2 Identitet

Identitet är svår att planera, den behöver få växa fram med tiden utifrån de människor och verksamheter som bor och verkar på platsen idag och förenas med det som senare tillkommer. Befintliga värden behöver lyftas fram och nya behov skapas som hjälper till att förmedla områdets innehåll, karaktär och historia, exempelvis genom gestaltning, konst, kartor, information om attraktioner och stråk. Bättre skyltning underlättar inte bara orienterbarheten, utan kan även bidra till att stärka områdets identitet genom att förtydliga vad som finns.

Den nya bebyggelsen innebär att området får en ny identitet som tyngdpunkt i Södertälje med en större blandning av bostäder, verksamheter och service med fler ansikten mot omgivningen genom förtätning längs med Tvetavägen och Hovsjövägen som medför att Hovsjö rent fysiskt



*Hovsjö centrum föreslås omvandlas och ge plats för förtätning med bostäder, verksamheter, kontor samt kombinerad förskola och äldreboende. Platsen är utpekad som karaktärsområde i den översiktliga kulturmiljöanalysen.*

flyttas närmare intilliggande stadsdelar och blir visuellt tillgänglig. Området får också en tydligare koppling ner till Måsnarens strand genom nytt parkstråk och blir därför också en stadsdel med större närhet till vattnet. Hovsjö ges även fler ansikten mot Gröndalsvägen och Granövägen genom förtätning av bostäder, samt mot skogsbrynet med förtätning av bostäder längs med Granövägen och Varnbäcksvägen. Hovsjö växer och utvecklas, samtidigt som den äldre bebyggelsen som utgörs av flerbostadshus och radhus fortfarande ska vara framträdande och påminna om miljonprogrammets historiska arv.

Sammanfattningsvis bedöms att strukturplanen i huvudsak kommer att påverka Hovsjös nuvarande identitet på ett positivt sätt. Strukturplanen syftar till att stärka och utveckla några av områdets viktigaste identitetsskapande värden, sett till kulturmiljövärden och ur de boendes perspektiv där Hovsjöparken är särskilt värdefull. Trots förtätning kommer värdefull naturmark inte tas i anspråk utan snarare utvecklas och tillgängliggörs ytterligare.

### 5.3 Vardagsliv

Strukturplanen bedöms sannolikt att medföra positiva förändringar som underlättar vardagslivet för de som bor och verkar i Hovsjö. Fler mötesplatser skapas, fler förskolor och bostäder byggs, grönområdet utvecklas och lokaler i attraktiva lägen för handel, kontor och verksamheter tillkommer. Det innebär att området blir mer multifunktionellt, vilket gör det lättare att klara vardagliga behov och sysslor i närmiljön. Det nya gatu-, gång- och cykelnätet och levande bottenvåningar i Hovsjö centrum ger förutsättningar för en ökad genomströmning av människor och en mer levande stadsmiljö. Därmed åtgärdas stora delar av problemet med otrygghet på vissa platser.

## 5.4 Kulturmiljö

Planförslaget medför rivning av befintliga byggnader i Hovsjö centrum samt rivning av befintliga parkeringsgarage, mindre byggnad nära nya Hovsjöskolan och flytt av två vägar. Hovsjös bostadsområde har ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, men är ett i stort sett intakt miljonprogramsområde med få tillägg sedan det uppfördes. Förtätningen av Hovsjö kommer att påverka stadsbilden och arvet från den moderna kulturmiljön i Hovsjö centrum. Stor hänsyn har tagits för att bevara kärnområdet med Hovsjöparken och dess relation till den intilliggande bebyggelsen, förslaget innebär dock en påverkan på del av kärnområdets helhetsmiljö. Ny bebyggelse föreslås utformas med hänsyn till områdets helhet genom att underordnas höjden av de högsta flerbostadshusen.

Planförslaget föreslår också att ny strandpark utvecklas där Hovsjö gård tidigare stod och att resterna från bebyggelsen lyfts fram som historiska spår. Strukturplanen föreslår också att Rättarbostaden och dess uthus ses som en resurs i den kommande utvecklingen av stadsdelen med sitt vattennära läge och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. En konsekvensanalys av kulturmiljön har tagits fram av Kultur- och fritid genom stadsantikvarien, där strukturplanens förslag och dess konsekvenser beskrivs samt rekommendationer inför fortsatt arbete (se bilaga 7). En vidareutveckling av våtmarksparken medför en ändrad landskapsbild i Tvetas kulturlandskap, men bedöms inte påverka landskapsbilden negativt.

Bedömningen är att strukturplanen tydliggör befintliga kulturmiljövärden som ges möjlighet att vara fortsatt tongivande i utvecklingen av stadsdelen samt att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ges en ny användning och ses som en framtida resurs för området och för Södertälje.

## 5.5 Fornlämningar

Det finns kända fornlämningar inom planområdets södra del, mot Tveta. En förtätning av Hovsjö bedöms inte påverka fornlämningarna negativt då bostadsområdet inte är i närheten. Våtmarksparken bedöms inte heller påverka kända fornlämningar, men det behöver studeras mer ingående i den framtida planeringen.

## 5.6 Förskolor

Strukturplanen tillgodoser två lägen för kombinerade förskolor och äldreboenden, ett i Hovsjö centrum och ett i anslutning till Gröndals motionsspår och föreslagen ny skogspark men angöring från Tvetavägen. Förslaget pekar också ut möjlig utbyggnad av förskolegård till befintlig förskola, som på sikt kan byggas ut och innehålla fler avdelningar. Planområdet har inte förutsättningar att till skapa en tredje, ny förskola utan att värdefull naturmark

tas i anspråk, varpå exploateringen initialt begränsas till ca 1100 bostäder. Ytterligare exploatering på 500 bostäder kräver att befintlig förskola kan byggas ut. Planförslaget medför att en kombinerad förskola och äldreboende kan uppföras på kommunal mark med angöring från Tvetavägen. Kombinerad förskola och äldreboende i Hovsjö centrum medför markinköp eller att befintlig fastighetsägare bygger. Under detaljplaneringen utreds hur verksamheterna bäst kan samverka i förhållande till varandra.

## 5.7 Grundskola

Strukturplanen tillgodoser läge för ny grundskola norr om Gröndalsvägen, i anslutning till Hovsjö centrum. Marken är idag privatägd och medför markinköp samt bistå med omlokalisering av befintliga verksamheter. Med anledning av Gröndalsvägen behöver trafikutredning göras i samband med planläggning för att tillgodose trafiksäkerheten och angöring till skolan. Riskutredning behöver också tas fram med anledning av E20 i norr. Lokaliseringen av ny grundskola ligger högre än vägen, vilket är gynnsamt, men det bör ändå utredas om eventuella åtgärder behövs sett till såväl skyddsåtgärder som disposition av funktioner på platsen och inom byggnaden.

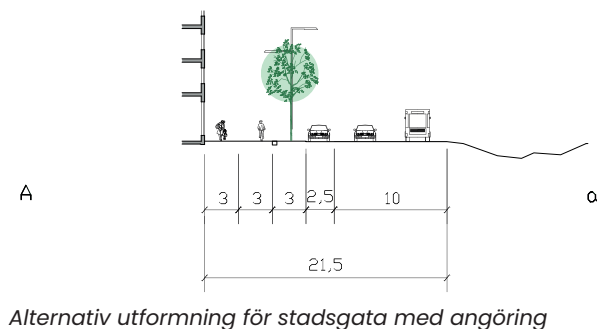
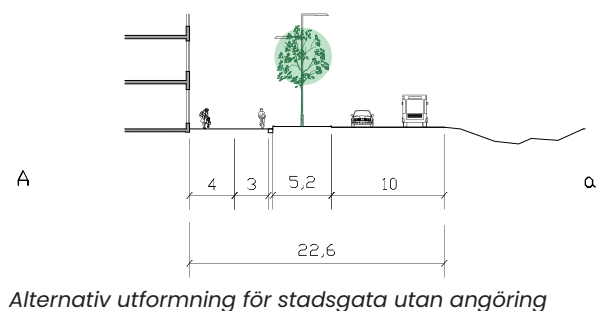
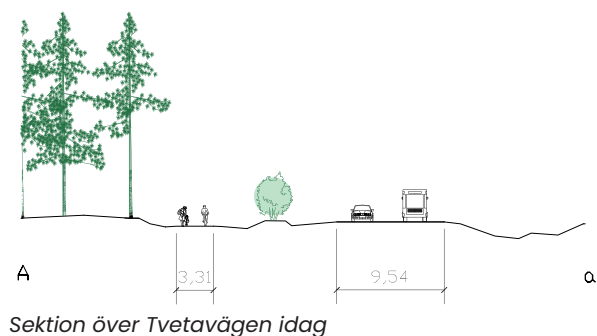
Strukturplanen föreslår också omlokalisering av daglig verksamhet som idag ligger intill Hovsjöskolan, som är i behov av en ny idrottshall. De använder idag befintlig idrottshall i Hovsjö Hub som tidigare fungerade som skola innan en brand 2009. De långa avstånden medför att små barn behöver ledsagas och skoltid försvinner. Daglig verksamhet har inget utbyte med varken skolan eller Hovsjöparken och är inte beroende av sitt nuvarande läge. Dock har investeringar gjorts för anpassningar till verksamheten där avskrivningstiden inte gått ut. Befintlig stadsplan från 1971 tillåter användning A för allmänt ändamål för både Hovsjöskolan och daglig verksamhet, vilket medför att ny plan inte behövs. Ny idrottshall bör utformas utifrån att kunna nyttjas av föreningar kvällar och helger för att optimera användningen. Det hållplatsnära läget underlättar för att ta sig till och från idrottshallen med hållbara transporter, annars kan parkeringen till skolan samutnyttjas.

## 6. Infrastruktur

Strukturplanen utnyttjar i stor utsträckning befintlig infrastruktur i form av vägar, samt gång- och cykelvägar. Med förtätning följer en ökad andel trafikrörelser och korsningarna Tvetavägen/Gröndalsvägen samt Gröndalsvägen/Hovsjövägen bedöms behöva förses med rondeller för att undvika köbildning och därmed säkerställa framkomlighet och fortsatt god kollektivtrafik. Ny motorvägsavfart studeras vid Tvetavägen och kommer ha en stor påverkan både sett till möjligheter för regionala och kommunala transporter, men också sett till den mänskliga skalan för fotgängare och cyklister, där attraktiv miljö och barnperspektivet är särskilt viktigt att beakta i den framtida planeringen.

### 6.1 Tvetavägen blir stadsgata

Tvetavägen föreslås utvecklas till stadsgata där utformning och innehåll behöver studeras i den fortsatta planeringsprocessen. Idag är hastigheten för den föreslagna sträckan 40 km/ och 60 km/h. Innehåll och utformning samt möjlig förtätning avgörs av motorvägsplaneringen och kommande trafik längs med Tvetavägen.

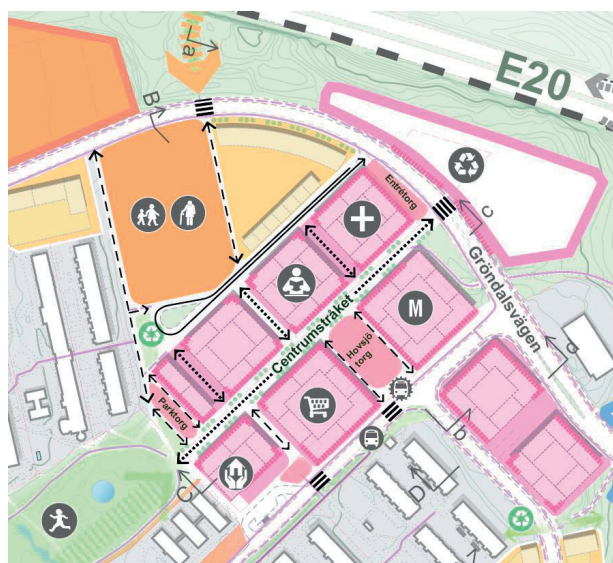


### 6.2 Hovsjövägen föreslås förtätas på sikt

Hovsjövägen är idag sekundärled för farligt gods mellan Genetaleden och Gröndalsvägen. Riskavstånden som krävs medför att förtätning inte är möjligt längs med Hovsjövägen sålänge sträckan är sekundärled för farligt gods. Samtidigt är det den andra av Hovsjös endast två entréer och det är viktigt att på sikt utreda möjligheten till förtätning av bostäder och utveckling längs med Hovsjövägen för att minska det fysiska såväl som det mentala avståndet mellan stadsdelen och intilliggande bostadsområden. När verksamheter inom bostadsområdet omlokaliseras finns anledning att studera om sträckan Hantverkarsvägen - Gröndalsvägen kan uteslutas från sekundärled för farligt gods, vilket då gör det möjligt att utreda förutsättningarna för förtätning med bostäder.

### 6.3 Centrum omvandlas

Hovsjö centrum föreslås omvandlas och förtätas med såväl verksamheter som service och bostäder kommer nya gator tillkomma i anslutning till befintliga. Angöring till ny lokalgata föreslås från Gröndalsvägen med tillåten hastighet på 40 km/h. En trafikutredning bör göras i samband med detaljplanering för att studera bland annat trafikrörelser, utformning och angöring mer ingående.



Förslag på förtätning i centrum och nya vägdragningar.

#### Teckenförklaring

- Ny lokalgata
- ..... Nya gångfartsgata
- - - Nya gånggator
- ||||| Passage
- Torg



Föreslagen vägflytt för Granövägen och Varnbäcksvägen, nya vägdragningar i centrum och nya gång- och cykelstråk i relation till befintlig trafikstruktur.

## 6.4 Gatuflytt

Strukturplanen innebär flytt av två befintliga vägar, Granövägen respektive Varnbäcksvägen, för att möjliggöra förtätning på båda sidor om vägen utan att naturmark behöver tas i anspråk. Granövägen har en tillåten hastighet på 40 km/h.

Venom vägflytt kan en bättre gatumiljö tillskapas samt kontakt med både befintlig bebyggelse, gatan och mot naturmarken för att adressera den upplevda otryggheten. En trafikutredning och förprojektering bör göras i samband med detaljplanering för att närmare studera utformning, angöring, höjdsättning och lutning.

### NOLLALTERNATIV:

Nollalternativet medför att Granövägen och Varnbäcksvägen förblir i befintligt läge och bostadsområdet är fortsatt avskilt från naturen med stora trafik- och parkeringsytor.

## Teckenförklaring

|  |                                           |
|--|-------------------------------------------|
|  | Bussvägar                                 |
|  | Gång- och cykelväg                        |
|  | Gångväg                                   |
|  | Gång- och cykeltunnel                     |
|  | Gångstråk privat mark                     |
|  | Offentlig parkering                       |
|  | Privat parkering                          |
|  | Omarkerad passage över väg                |
|  | Regionalt cykelstråk                      |
|  | Cykelväg på banvall                       |
|  | Rekreativstråk                            |
|  | Föreslagen ny vägdragnings                |
|  | Föreslagna nya gång- och cykelvägar       |
|  | Möjlig förtätning på bägge sidor om vägen |
|  | Föreslagen ny koppling över E20           |
|  | Ny motorvägsavfart studeras               |

**Utbyggnadsalternativ 1:****Förtätning med gatan i befintligt läge**

För Granövägen innebär det att eventuell förtätning är beroende av att befintliga fastighetsägare är intresserade av att bygga alternativt sälja mark och bygga på plats där befintliga garage står och bilda en 3D-fastighet. Det kan som mest blir bebyggelse på ena sidan vägen, då andra sidans naturmark har utpekade habitat direkt intill vägen och terrängen är mer kuperad. Det går att åstadkomma vissa förbättringar i gaturummet och ökad mänsklig närvaro mot Granövägen, men bostadsområdet möter inte naturen och det blir svårt att tillskapa den närvaro mot skogsbrynet och gång- och cykelstråket genom naturen för ökad upplevd trygghet.

För Varnbäcksvägen innebär det att ingen förtätning är möjlig om inte befintlig parkering kan omlokaliseras, vilket inte ryms inom den egna fastigheten.

**UTBYGGNADSLTERNATIV 2:****Gatuflytt**

Strukturplanen innebär markinköp för att få möjlighet till gatuflytt samt flytt av ledningar. Bebyggelse kan på så sätt tillskapas på bäge sidor om den nya gatudragningen och möta både befintlig bebyggelse samt skogsbrynet utan att ta en stor del av naturmarken i anspråk och utan att påverka utpekade habitat.

Utredningsbehov: I det fortsatta planarbetet behöver trafikutredningar tas fram samt förprojektering för nya vägar och rondeller. Antingen görs en utredning för hela planförslaget eller så tas de fram i samband med respektive detaljplan. Eventuella trafiksäkerhetsåtgärder, hastigheter gatuutformning, angöringar behöver studeras mer ingående. Likaså behöver höjdsättning och lutningar studeras. En separat studie för Tvetavägen som stadsgata behöver också göras sett till utformning och innehåll.

**6.5 Gång- och cykeltrafik**

Förbättringar har redan gjorts i det befintliga gång- och cykelvägnätet genom att både Gröndalsvägen och Granövägen försetts med gång- och cykelbana närmast bostadsområdet. Vilket bidrar till att hovsjöborna getts bättre förutsättningar att ta sig in till Södertälje och intilliggande områden med cykel eller till fots.

Planförslaget innebär att centrumstråket i Hovsjö centrum utvecklas till gångfartsgata och att gatunätet för gång- och cykel blir mer finmaskigt i Hovsjö centrum genom en utveckling av området med ny lokalgata och tvärgator. Strukturplanens förslag innebär också att det tillkommer nya gator för angöring och cykel, som länkar olika nivåer och delar i området till varandra. Gång- och

cykeltunnlarna som ansluter till området föreslås rustas upp. Gång- och cykelbana föreslås på bäge sidor om Gröndalsvägen vid förtätning, likaså Granövägen, där gatuflytt också föreslås för att ge plats åt bostäder på bäge sidor om gatan för att undvika att påverka befintliga habitat. Varnbäcksvägen föreslås också flyttas och försetts med gång- och cykelbana på ena sidan, som fortsätter mot Hovsjöparken, samt gångbana på sidan närmast bostadsområdet. Gång- och cykelbana föreslås tillkomma på Hovsjövägens östra sida om förtätning där blir aktuellt.

Tryggare passager över Hovsjövägen behöver dels säkras där befintligt gång- och cykelstråk finns, samt studeras där parkstråket möter Hovsjövägen på väg mot föreslagen ny strandpark vid tidigare Hovsjö gård. Miljön under E20 bedöms som viktig att utveckla för att göra det mer attraktivt för att gång- och cykel ska bli ett mer attraktivt sätt att ta sig till, från och runt i Hovsjö. En ny gång- och cykelkoppling föreslås studeras över E20 för att underlätta särskilt för barn att röra sig i staden. Förtätningen av området medför att andelen hållbara transporter genom gång, cykel- och kollektivtrafik har goda förutsättningar att öka genom det korta avståndet in till centrum, befintliga såväl som kommande satsningar på gång- och cykelvägnätet och god tillgång till kollektivtrafik.

**6.7 Förutsättningar för ökad kollektivtrafikförsörjning**

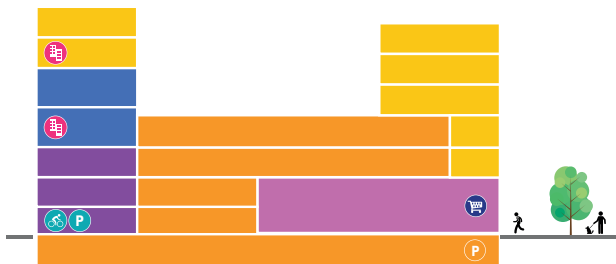
Planförslaget möjliggör för fler bostäder, vilket ger ökat underlag för kollektivtrafik. I förlängningen förbättrar detta möjligheten att utöka turtätheten och därmed stärka kollektivtrafikförsörjningen. Med en stärkt kollektivtrafik får även människor som inte vill, kan eller får köra bil ökad möjlighet att förflytta sig. Med en stärkt kollektivtrafik minskar behovet för bilresor, vilket är en förutsättning för att Sveriges klimatmål om en minskning av växthusgaser från inrikes transporter ska nås till 2030.

Strukturplanen föreslår en flytt av befintlig hållplats intill Hovsjö torg att flyttas till nytt föreslaget läge för Hovsjö torg för fortsatt god tillgänglighet till kollektivtrafiken från torget.

Det är beslutat att Eklundsnäs ska utvecklas för rekreation. Platsen saknar idag kollektivtrafik och närmaste hållplats är Hovsjöskolan vid Björnövägen alternativt Läringsvägen vid Hovsjövägen. För att tillgängliggöra kommunens rekreativområden, särskilt där bad finns, bör det studeras om det är möjligt med sommarbuss under exempelvis skollovet.

### 6.8 Parkeringsbehov

Den planerade nybyggnationen i Hovsjö innehåller bostäder, verksamhetslokaler, kontor, service och blandade funktioner i Hovsjö centrum. Detta skapar en närhet som ger goda förutsättningar för ett minskat transportbehov men som också ställer krav på tillgänglighet. Planförslaget innebär ett tillskott av bebyggelse, vilken i sin tur kommer generera ett ökat behov av transporter inom området. Åtgärder för att minska andelen bilresor är bland annat att vidareutveckla utbyggnaderna av gång och cykelbanor, men också utreda möjligheterna för innovativa sätt att minska bilberoendet utan att göra avkall på bekvämligheten. Genom att studera förutsättningarna för så kallade mobilitetshus i centralt läge där biluthyrning erbjuds eller möjligheten till bilpool inom tillkommande föreningar så har hovsjöborna tillgång till bil vid behov utan bilskatter och parkeringsavgifter. Förutsättningarna studeras i samband med detaljplanering och behöver dels förankras i kommunala parkeringstal, men samtidigt ta höjd för att bidra till att åstadkomma miljömålet om minskade transportutsläpp. Den fortsatta planeringen behöver därför utgå från en fortsatt ökad tillgänglighet med miljövänliga transportsätt och därmed ett minskat behov av egen bil.



Mobilitetshus föreslås i centrum för att underlätta för kombinationsresor och för att istället premiera hållbara resor och minska bilberoendet till vardags, samtidigt som möjlighet till bil finns vid behov.

### 6.9 Ledningar

Söder om E4:an går en luftburen 70 kV högspänningsledning av regionnätsskaraktär. Minsta avstånd på 10 meter från närmaste anläggningsdel gäller i förhållande till byggnad eller parkeringsplats. Säkerhetsavstånden gäller utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Skyddsavstånd på minst 20 meter från närmaste anläggningsdel gäller i förhållande till exempelvis skolgård, campingplats eller idrottsplats. Övriga ledningar ligger främst i gata. Planförslaget medför att ledningsflytt behöver göras i samband med exploateringen, vilket bekostas av exploatören.

### 6.10 Energi

Befintlig kapacitet av el och fjärrvärme behöver utredas i samband med detaljplaneringen.

### 6.11 Vatten och avlopp

Telge nät ansvarar för verksamhetsområde för vatten och avlopp i området. Tillräcklig plats för nya eller befintliga ledningar behöver säkerställas i samband med detaljplanarbete i området. Ledningsrätter och områden för underjordiska ledningar kan behövas. Kapaciteten i ledningsnätet behöver utredas i samband med detaljplanarbete. Tillkommande bebyggelse kan kräva utökat ledningskapacitet. Tillkommande hushåll och företag inom verksamhetsområdet måste ansluta till allmänt VA. Kapaciteten i huvudledningarna behöver utredas i samband med detaljplanarbete. En dagvattenutredning behöver göras för strukturplaneområdet med omland för att bland annat avgöra lokalisering och platsbehov för dagvattenanläggningar.

I arbetet med strukturplanen har det framgått att det finns herrelösa ledningar inom planområdet för bland annat vatten och avlopp inom officialservitut där driftsansvaret är oklart. Servitutet är från tiden innan kommunen delades upp i dotterbolag med olika ansvarsområden. Utredning pågår kring ansvarsfrågan och behöver vara löst inför detaljplanering.

Enligt Södertälje kommuns VA-plan för Södertälje kommun 2017–2030 måste mark också reserveras i anslutning till avrinningsområden och avrinningsstråk för eventuellt framtida översvämningssytor och reningsanläggningar.

### 6.12 Återbruk, återvinning och avfall

En återvinningsstation finns i anslutning flerbostadshusområde vid Gröndalsvägen och Granövägen. Återvinningscentral finns i Tveta och i Moraberg.



En förtätning av Hovsjö kommer medföra ledningsflytt då det inte är lämpligt att förtäta i naturmarken, istället koncentreras förtätning på och i anslutning till redan ianspråktagen mark.

## 7. Hälsa och säkerhet

### 7.1 Luftföroreningar

Luftföroreningar avseende partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) är de luftföroreningar som har de högsta nivåerna i jämförelse med miljökvalitetsnormerna till skydd för människors hälsa. Luftföroreningarna överskrider enligt framtagna haltkartorna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund från 2015 års utsläpp. I samband med detaljplanering närmast E20 och Tvetavägen kan utredningar gällande luftföroreningar behöva tas fram.

### 7.2 Trafikbuller

Buller är i hög grad en hälsofråga. Tätortsnära tysta områden har stor betydelse för människors hälsa genom möjlighet till avkoppling och återhämtning. Sömnstörning är en av de allvarligaste effekterna av samhällsbuller. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljökvalitetsnormerna i Södertälje. E20 är den största källan till trafikbuller inom planområdet med mellan ca 70 – 60 dB (A) ekvivalent ljudnivå, men även Tvetavägen är vältrafikerad med ca 60 dB (A) ekvivalent ljudnivå och Hovsjövägen ca 50 dB (A) ekvivalent ljudnivå. Inom bostadsområdet är både Gröndalsvägen och Granövägen vältrafikerade med ca 50 dB (A) ekvivalent ljudnivå. Tillkommande bebyggelse kan medföra positiva effekter för befintliga bostadsgårdar och i synnerhet för bättre ljudmiljö i Hovsjö centrum samt i intilliggande rekreationsområden så som Hovsjöparken samt föreslagna pollineringspark mot Gröndals motionsspår. Ny bebyggelse kommer medföra en trafikökning i form av fler trafikrörelser och utformning av vägar samt hastigheter kan behöva ses över inom planområdet för att förbättra såväl ljudmiljön som trafiksäkerheten, samtidigt som kollektivtrafiken fortfarande behöver vara gen för att upplevas som det attraktiva valet. I samband med att nya detaljplaner arbetas fram görs bullerutredningar för att säkerställa att gällande rekommendationer för ljudnivåer inte överskrider.

### 7.3 Risk

Risksituationen ska bedömas vid exploatering inom 100 meter från transportled för farligt gods eller från bensinstationer. Om risk föreligger ska en riskanalys vara ett av underlagen vid planering.

Riskbilden för planprogramsområdet kommer främst från E20 som är primärled för farligt gods. Förutom på motorvägen, sker många varutransporter längs Hantverkarsvägen och Genetaleden. Hovsjövägen är sekundärled för farligt gods mellan Genetaleden och Gröndalsvägen

och trafikeras sannolikt av transporter som ska till eller från några mindre industriområden utmed vägen. Hovsjövägen är inte lämplig för förtätning av bostäder sålänge sträckan är sekundärled för farligt gods. Då strukturplanen föreslår en omlokalisering av de industriverksamheter som finns inom bostadsområdet kan det på sikt finnas underlag att omvärdera huruvida sträckan Hantverkarsvägen – Gröndalsvägen behöver vara sekundärled för farligt gods efter att verksamheterna har flyttats. Då kan det bli aktuellt att utreda förutsättningarna för förtätning längs med vägen.



E20 avgränsar området i norr och är primärled för farligt gods (röd markering). Det finns endast två entréer till Hovsjö idag, varav den ena, Hovsjövägen, är sekundärled för farligt gods (orange markering). Vid Tvetavägen, områdets andra entré, föreslås ny motorvägsavfart (svart pil). Vit markering föreslår läge för ny fysisk koppling för att skapa en trafikskyddad gång- och cykelkoppling.

Vid exploatering i närheten av vägar där farligt gods transporteras krävs det att riskutredningar görs i samband med detaljplaneringen.

En översiktlig riskutredning har gjorts för Södertälje, i den anges följande säkerhetsavstånd från väggkant för E20:

- Bebyggelsefritt: 25 meter
- Kontor: 30 meter
- Bostäder, hotell, handel och idrott: 35 meter
- Känsliga verksamheter: 75 meter

Med hänsyn till individrisken bör områden utomhus inte planeras för stadigvarande vistelse inom ca 30 meter från väggkant.

För Hovsjövägen gäller följande säkerhetsavstånd från väggkant:

- Bebyggelsefritt: 15 meter
- Kontor: 15 meter
- Bostäder: 25 meter
- Känsliga verksamheter: 50 meter

Strukturplanen har föreslagit en förtätning längs med Hovsjövägen på sikt då det är strategiskt viktigt för att bryta områdets fysiska segregation och det mentala avståndet. Förtätning sker inom rekommenderat bebyggelsefritt avstånd om 15 meter från väggkant och därför

behövs en riskutredning tas fram i samband med eventuell detaljplanering för att utreda om bebyggelse är möjligt och vilka skyddsåtgärder som krävs.

Generellt föreslår strukturplanen att:

- Bebyggelsefritt område säkerställs från E20 40 meter från vägkant.
- Höjdskillnaden mellan Hovsjös bostadsområde och E20 bibehålls
- Byggnaders friskluftsintag placeras vända bort från riskkällan
- Utrymningsmöjligheter bort från riskkällan tillgodoses
- Ingen förtätning planeras för Hovsjövägen förrän industriverksamheter inom bostadsområdet har omlokalisats och det finns underlag att ev omvärdera sträckan Hantverkarsvägen – Gröndalsvägen .

#### 7.4 Markföroreningar

Inom planområdet finns två fastigheter där det kan finnas förorenad mark, Gravyren 11 i Hovsjö centrum och Träsnittet 1. I samband med detaljplanering behöver en markmiljöutredning tas fram.

#### 7.6 Geoteknik

Strukturplanen spänner över ett större område men marken inom föreslagen förtätning består överst av fyllningsmassor med underliggande berg samt morän. Planförslaget bedöms geotekniskt genomförbar, men geoteknisk utredning bör göras inom respektive detaljplan. Exempelvis vid schaktning som kräver stabiliserande åtgärder så som stödmurar. Stabilitetsutredning föreslås göras i samband med markprojektering för att utreda om förändringar i marknivå som följer av förtätningarna kan medföra byggnadstekniska utmaningar. Det finns goda förutsättningar för masshantering inom planområdet, vilket minskar transportbehovet.

#### 7.6 Klimatförändringar

Återhämtningsförmågan ska utvecklas inom planområdet. Med återhämtningsförmåga menas den byggda miljöns förmåga att kunna hantera effekter av klimatförändringarna. Genom att arbeta med att öka stadsdelens återhämtningsförmåga kan effekterna av t.ex. ett skyfall eller en värmebölja mildras. Det innebär bland annat att se över vilka markmaterial som används för att minska andelen hårdgjord yta och istället möjliggöra för infiltration, yta som kan tåla att översvämmas vid skyfall och säkerställa att det finns grupper av träd och annan växtlighet i anslutning till tät bebyggelse som kan ge skugga och bidrar med att sänka temperaturen vid värmebölja.

#### 7.7 Dagvatten

Nybyggnation och förtätning medför ökad trafik och en ökad andel hårdgjorda ytor vilket kan förändra dagvattnets kvalitet och kvantitet. Ökad trafik och andel hårdgjorda ytor kan även minska möjligheten till upptag av dagvatten i växtlighet, vilket i sin tur innebär att dagvattnet ger större belastning på sjöar och vattendrag. Vid förtätning är det därför viktigt att i ett tidigt skede utreda vilka platser som är strategiskt viktiga att spara och utveckla utifrån omhändertagande av dagvatten och att säkerställa att dagvattensystemen inte är underdimensionerade.

Strukturplanen föreslår förtätning främst på berggrund, intilliggande naturmark består bland annat av postglacial sand, svallsediment, sandig morän och isälvsediment med bra infiltrationsmöjlighet. Planförslaget innebär en exploatering på främst redan ianspråktagen mark och på fyllningsmassor med underliggande berggrund. Förslaget syftar också till att utöka våtmarksparken och skapa multifunktionella ytor inom stadsdelsparken för att kunna rena och fördröja dagvatten vid kraftigare skyfall.

Utredningsbehov

En dagvattenutredning med tillhörande skyfallskartering bör tas fram för att säkerställa att de offentliga ytorna även kan användas även vid kraftig nederbörd. Dagvattenutredning med tillhörande skyfallskartering tas fram i samband med detaljplanering. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska användas, vilket innebär dagvattenlösningar som efterliknar vattnets naturliga kretslopp, såsom infiltration i mark, i stället för att leda bort dagvattnet i konventionella ledningar. På så sätt minskas mängden dagvatten som behöver tas omhand i dagvatten-nätet och det sker en naturlig rening av dagvattnet.

#### 7.8 Grundvattenförekomst

De finns två grundvattenförekomster inom planområdet, men utanför förtätningsområdet. Grundvattenförekomsterna bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

#### 7.9 Riksintresse

Inom planområdet finns riksintresse för kraftledning. Förslagen ny koppling över E20 bedöms ej påverka riksintresset. I samband med utredning av ny koppling kommer detta studeras mer ingående. Strukturplanen föreslår även utredningsområde för lokal ÅVC i anslutning till område för riksintresse för kraftledning. Verksamhetens ytbehov och innehåll kräver fortsatt utredning men bedöms ej ha negativ påverkan på riksintresset. I anslutning till planområdet finns riksintresse för väg, E20. Strukturplanen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

## 8. Ekonomi

Strukturplanen spänner över ett stort geografiskt område som till sin helhet inte konsekvensbedömts ekonomiskt. Hovsjö centrum förtätning och omvandling kräver ytterligare studier, så även övriga förtätningar inom bostadsområdet och längs med Tvetavägen och Hovsjövägen.

Strukturplanens höga naturvärden tillsammans med grönkil, rödlistade arter och många habitat för pollinatörer och andra djur medför att det finns få möjligheter att exploatera den kommunalt ägda naturmarken. Detta får konsekvensen att kommunens intäkter blir relativt låga, sett till de byggrätter som placeras på kommunal mark. Den omvandling som föreslås i området innebär förutom nya byggnader, även omvandling och ombyggnation på såväl allmän platsmark som kvartermark. De ekonomiska konsekvenserna av dessa insatser och investeringar på gator och allmän plats, kommer att behöva studeras närmare i den fortsatta planeringen. Föreslagna omdragningar av Granövägen och Varnbäcksvägen, är exempel på en sådan investering. Detta är även en förutsättning för utvecklingen av Hovsjö centrum.

Konsekvenserna av planförslaget innefattar bland annat omlokalisering av befintliga verksamheter norr om Gröndalsvägen och Bollhallen, samt rivning av befintlig centrumbebyggelse, befintliga parkeringsgarage för flerbostadshus, ombyggnation av gång- och cykeltunnel vid vägflytt och befintlig vägbana, ledningsomläggning, åtgärder för att trafiksäkra korsningar, samt rondeller vid korsningar till Gröndalsvägen från Hovsjövägen och Tvetavägen. Ombyggnationen är kostnadsdrivande och en ekonomisk analys behöver tas fram innan detaljplanering. Ledningarnas placeringar i förhållande till föreslagen bebyggelse, kommer att studeras vidare i kommande etapper och detaljplaner. Ledningsomläggningar är dock en högst trolig konsekvens, och dessa är i vissa fall förknippade med större kostnader. Med tanke på bostadsområdets ålder, från 1975, finns möjliga samhällsekonomiska vinster att göra i samband med ledningsflytt där eventuella ledningsunderhåll kan samordnas. VA-ledningar från miljonprogrammet gjordes oftast i PVC med en livslängd på minst ca 50 år, att jämföra med dagens ledningars livslängd om minst ca 150 år. Ytterligare samordningsvinster kan göras sett till höjdsättning av vägar, fastigheter och platser som riskerar att översvämmas vid skyfall samt möjlighet att se över dagvattenhanteringen för att ytterligare förbättra Måsnarens ekologiska status.

För att ytterligare belysa de sociala och socioekonomiska aspekterna av projektet, bör en samhällsekonomisk konsekvensutredning göras. En utveckling av Hovsjö är vär-

defullt då området kan ges en förnyad ekonomisk funktion med en mer uttalad blandad bebyggelse som möjliggör för arbetsplatsetableringar, särskilt i Hovsjö centrum och längs med Tvetavägen, som kompletterar stadsdelen som tidigare varit ett mer utpräglat bostadsområde. Centrumbildningen i området förstärks och förtätas med avseende på bostäder, handel, service, mötes- och arbetsplatser med en hög grad av närhet till områdets rekreativa utbud samt att intilliggande stadsdelar tillgängliggörs genom ny fysisk koppling över E20. Utvecklingen kan förväntas innebära att Hovsjös betydelse avseende till att attrahera besökare och/eller att behålla köpkraft i det egna området förstärks.

Ny motorvägsavfart till Tvetavägen studeras som förstärker områdets tillgänglighet till andra delar av Södertälje och vice versa. Även detta påverkar marknadsförutsättningar för kommersiella verksamheter i området och nya arbetsplatsetableringar. Ur ett övergripande perspektiv är utvecklingen av Hovsjö också intressant eftersom de kan komma att ha betydelse sett till integration. En minskad segregation har betydelse för såväl arbetsmarknadsdeltagande som förvärvsgrad. Därmed finns det skäl att se till de ekonomiska påverkans effekter (arbetsmarknad och tillväxt), för samhällsekonomi som strukturplanen kan komma att generera, och då även se till perspektiv om stadens utveckling. Detta innebär att investeringsplanerna i Hovsjö kan kopplas till tre väsentliga frågor som är av stor betydelse för Södertälje:

1. Byggnation av bostäder och utveckling av kommersiella miljöer med arbetsplatser.
2. Förbättrade möjligheter att skapa en sammanhängande stadsstruktur genom attraktiva stråk och fler fysiska kopplingar.
3. Förutsättningar för att utveckla integration och stimulera arbetsmarknadsutvecklingen i ett socio-ekonomiskt utsatt område.



Planförslaget innebär att totalt 24 fastigheter påverkas, samt en tomträtt exklusive kommunens fastighet. Påverkade fastigheter är markerade i svart.

## 9. GENOMFÖRANDE

Ett förverkligande av strukturplanen förutsätter ett högt genomförandefokus av samtliga inblandade. I den fortsatta planeringen behöver ekonomiska uppskattningar göras, dels sett till investeringar och intäkter, men även samhällsekonomiska vinster för Hovsjö och Södertälje. Att utreda utbyggnadsetapper, tekniska anläggningar, markinköp med mera är nödvändigt för att skapa en högre genomförbarhet. Strukturplanen visar på en långsiktig utveckling, vilket medför att förslaget kan ta lång tid att realiseras, förändringar och omprioriteringar kommer troligtvis ske för att anpassas efter rådande såväl som kommande behov.

Flera föreslagna åtgärder är beroende av andra innan de kan realiseras. Om och hur Tvetavägen kan omvandlas till stadsgata är beroende av hur den nya motorvägsavfarten ser ut samt trafikflöden. Förtätning längs Tvetavägen kan endast studeras vidare förutsatt att den inte kommer trafikeras av farligt gods. Om Tvetavägen inte kan omvandlas till stadsgata medför det fortsatta svårigheter i att förbättra det fysiska och mentala avståndet till Hovsjö. Räddningstjänsten kan endast tillkomma efter omlokalisering av Bollhallen. För att Hovsjö ska kunna förtätas är det troligt att rondeller kan behöva tillkomma vid såväl korsningen Tvetavägen/Gröndalsvägen som Hovsjövägen/Gröndalsvägen för att säkerställa framkomlighet och fortsatt god kollektivtrafik. Idrottshall till Hovsjöskolan behöver lösas för att Hovsjö centrum ska kunna utvecklas. Ersättningslokaler för handel och verksamheter behöver säkerställas under byggtiden. Gatuflytt kräver markinköp, ledningsflytt samt säkerställa att åtkomst till bostäder löses och tillgodose ersättningsparkering under byggtiden.

### 9.1 Detaljplaner

Strukturplanen spänner över ett stort geografiskt område och för att kunna förverkliga och konkretisera en framtida byggnation måste området delas in i etapper. Då kommunens markinnehav är begränsat i området krävs antingen markinköp av kommunen, externa exploatörer eller att befintliga fastighetsägare vill bygga för att exploateringen ska kunna realiseras. En tidig utbyggnad av kombinerad förskola och äldreboende är en viktig del i vidare planarbete och genomförandemässigt är det nödvändigt att förskolefrågan inkluderas i det första detaljplanarbetet inom bostadsområdet. Likaså behövs studie över när ny grundskola är nödvändig i förhållande till utbyggnad av bostäder. Därpå följer detaljplaner och byggnation, samt utbyggnad av allmän plats. Efterhand som utbyggnaden fortskrider, kommer det att krävas vidare detaljplaner och utredningar i respektive etapp. Samtliga föreslagen bebyggelse, undantaget ny idrottshall till Hovsjöskolan,

kommer behöva nya detaljplaner samt vidare studier sett till gestaltning, anpassning till ekologiska förutsättningar och rödlistade arter, tekniska förutsättningar och ekonomi.

Förutsättningen för att Hovsjö ska kunna utvecklas till en attraktiv tyngdpunkt medför att det är nödvändigt att börja utvecklingen inom området och utgå från det befintliga. Stora delar av området är idag i stort behov av upprustning och det är en stor omsättning av de boende där nästan en femtedel flyttar in och ut ur området varje år. Hovsjö centrum, men i synnerhet Hovsjö torg och centrumstråket samt Hovsjöparken och entréerna till området behöver omhändertas och investeras i för att stärka områdets attraktivitet. Det är nödvändigt för att fler ska vilja investera i området. Mycket går dock att göra och påbörja redan idag utan att planändring krävs. Åtgärdslistan är framtagen med syfte att exemplifiera åtgärder som inspel till kommande mål och budget hos berörda enheter för att långsiktigt utveckla området och göra skillnad för dagens hovsjöbor, inte bara framtida. Likaså bör en dialog med samtliga fastighetsägare inledas i Hovsjö för att förhöra sig om deras behov, hur de ser på områdets utveckling och vad de kan göra för att bidra till att påbörja Hovsjös utveckling.

### 9.2 Exploateringskostnader

Någon översiktlig kalkyl för exploateringen för hela planområdet har inte gjorts.

### 9.3 Etappvis utveckling av Hovsjö

Strukturplanen för Hovsjö redovisar endast en möjlig förtätning för området. Strukturplanen är inte juridiskt bindande och den kommande utvecklingen av Hovsjö kan därför skilja sig från planförslaget. Syftet har varit att peka ut möjliga lokaliseringar för bostäder och service, vilket är att betrakta som markreserver. En utveckling av Hovsjö kommer behöva ske etappvis då utvecklingen är beroende av olika delprojekt. En preliminär etappindelning behöver tas fram, det är dock viktigt att belysa att storlek och inbördes ordning kan komma att förändras i det vidare planarbetet. Hur respektive etapp byggs i förhållande till befintlig miljö, tekniska förutsättningar med mera, får utredas vidare i planprocessen, i samarbete med fastighetsägare, Telge Nät med flera.



**Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun**

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 (vxl) • [sbk@sodertalje.se](mailto:sbk@sodertalje.se) • [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se)