

2014-10-29

TjänsteskrivelseDnr
2010-01032-214Kontor
Samhällsbyggnadskontoret/PlanHandläggare
Magnus Ericsson
08-523 03107
magnus.ericsson@sodertalje.seKommunstyrelsen
Kommunfullmäktige**Detaljplan för Ekgården norra, del av Ekgården 1:1 m fl.**

Dnr 2010-01032-214

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som utgör en del av det program som gjordes för området Ekgården-Örnstugan 2011. Syftet med planläggningen är att kunna bebygga Ekgården norra med småhusbebyggelse – friliggande, radhus, kedjehus etc. Inkomna synpunkter under samtliga planskeden har främst berört bebyggelsens intrång i den tätortsnära rekreationsskogen. Kontoret anser att föreslagen exploatering inte är av en sådan omfattning eller sker på ett sådant sätt att den utgör något hot mot fortsatt möjlighet till rekreation.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplan för Ekgården norra, del av Ekgården 1:1 m fl.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2014-10-29
Planbeskrivning, daterad 2014-10-29
Genomförandebeskrivning, daterad 2014-10-29
Plankarta, daterad 2014-10-29
Utställningsutlåtande, daterad 2014-10-10

Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som utgör en del av det program som gjordes för området Ekgården-Örnstugan 2011. Syftet med planläggningen är att kunna bebygga Ekgården norra med småhusbebyggelse – friliggande, radhus, kedjehus etc. Möjlighet finns även till ett gruppboende för ca 5-6 personer. Förutom den kommunala fastigheten Ekgården 1:1 planläggs även två privata fastigheter, Ekgården 1:18 och 1:19.

Planen var utskickad på samråd under våren 2013 och utställd 2014 under tiden 16 april till 28 maj. Inkomna synpunkter från boende och intresseorganisationer under samtliga planskeden har främst berört bebyggelsens intrång i den tätortsnära rekreationsskogen. Kontoret anser att föreslagen exploatering inte är av en sådan omfattning eller sker på ett sådant sätt att den utgör något hot mot fortsatt möjlighet till rekreation samt att tillgängligheten till Talbyskogens naturreservat fortfarande bedöms vara god enligt syftet med planläggningen.

Efter samrådet 2013 omarbetades planförslaget, där lokalgatan till *delområde A* har fått en ny sträckning med en gynnsammare väglutning i den branta terrängen. Förändringarna i strukturen medförde ett nytt förslag på dispositionen av kvartersmark/tomtmark. Efter utställningen har endast mindre förtydliganden gjorts i planbeskrivningen.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras genom ett plankostnadsavtal med Projekt och exploateringsenheten och med den privata markägaren. Södertälje kommun står för alla kostnader och investeringar i området i form av utredningar, projektering samt utbyggnad av vägar med mera. Dessa kostnader täcks in i priset vid försäljningen av småhustomter.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunstyrelsen:

Detaljplan för Ekgården norra, del av Ekgården 1:1 m fl tillstyrks för antagande under förutsättning att detaljplanen tillstyrkts av stadsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunfullmäktige:

Detaljplan för Ekgården norra, del av Ekgården 1:1 m fl antas under förutsättning att detaljplanen tillstyrkts av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.



Martin Andrae
Stadsdirektör



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:
SBK/Plan – akten*

PLANBESKRIVNING

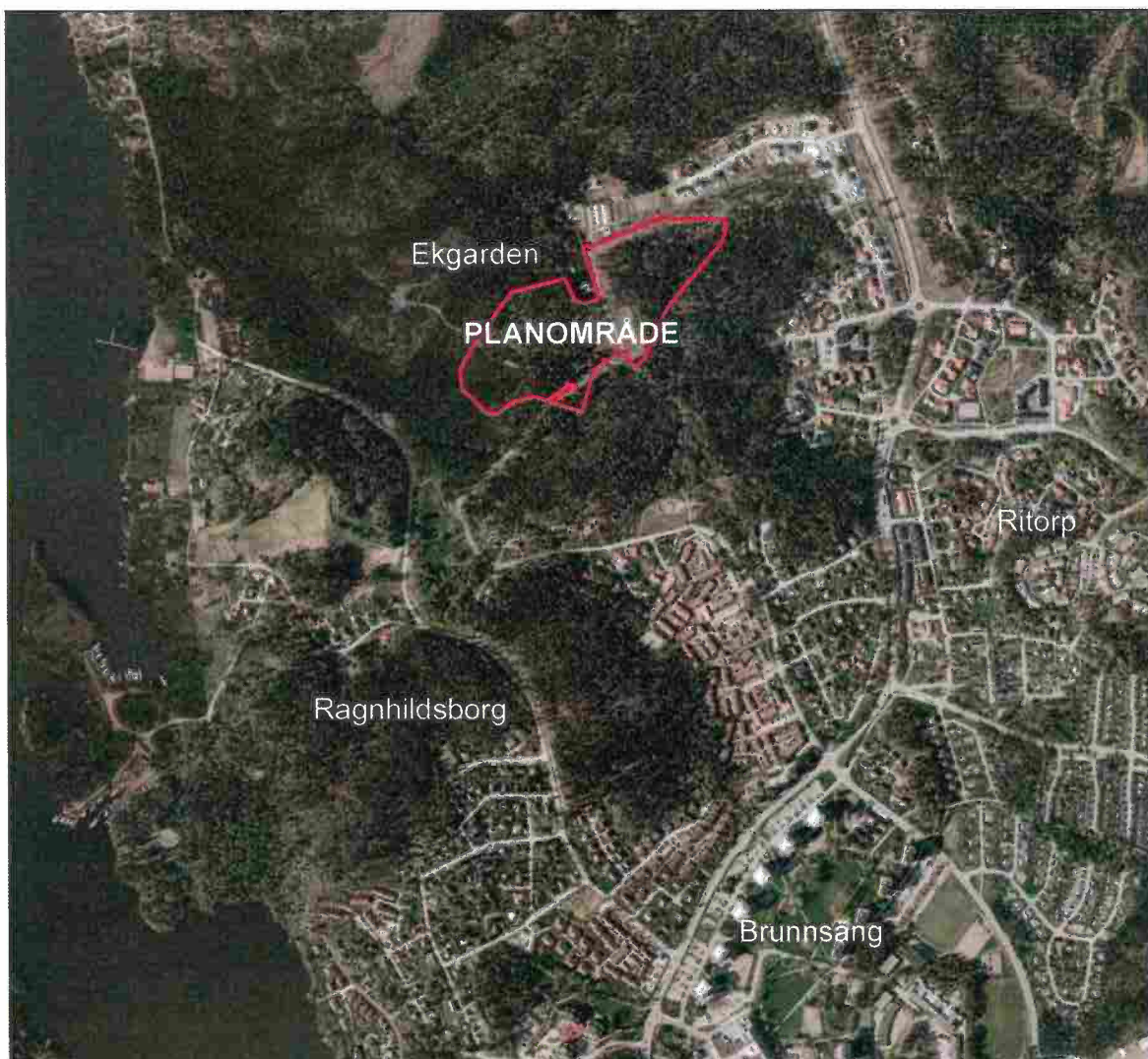
Dnr 2010-01032-214

Detaljplan för
EKGÅRDEN norra
del av Ekgården 1:1 m fl
i Södertälje

Upprättad 2014-02-17

Reviderad 2014-10-29

ANTAGANDEHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

PM Dagvatten och Teknisk PM Geoteknik, 2012-10-05, Grontmij AB

Inventering av signal- och rödlistade arter i Ekgårdenområdet, Miljökontoret, 2011-06-18

Arkeologisk utredning, Ekgården-Örnstugan, Stockholms Läns Museum, Rapport 2013:08

PM Förprojektering, Norconsult

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att på kommunägd mark skapa möjlighet för ca 20 småhustomter och ett gruppboende samt att även ge möjlighet till avstyckning av privat mark för ca 10 småhustomter. Nya bostäder kommer att vara både friliggande hus och sammanbyggda hus. Omkringliggande naturmark är sammanhängande med Talbyskogens naturreservat.

Eftersom planarbetet påbörjades före den 2 maj 2011 så handläggs den enligt den äldre versionen av Plan- och bygglagen – PBL 1987:10.

Miljöpåverkan

Allmänt

Den nya bebyggelsen placeras huvudsakligen i anslutning till bebyggda fastigheter. Den del av skogen som tas i anspråk har idag ingen betydelse för skogsnäringen utan används i huvudsak för rekreation. Med stöd av 3 kap. 6§ i Miljöbalken skall behovet av grönområde i tätort särskilt beaktas. Planen fastställer delar av planområdet för natur vilket ger möjlighet till fortsatt rekreation och lek i bostadsnära skog.

Detaljplanen innebär att områden där signal- och rödlistade arter påträffats kan påverkas och därför medföra en reducering av de miljöer som arterna är bundna till. Påträffade arter är inte direkt hotade men hänsynskrävande och kan vara tecken på miljöer intressanta ur naturvårdssynpunkt. Genom att vidta skadereducerande åtgärder som t.ex. spara äldre träd och lågor samt iaktta försiktighet under byggskedet finns dock goda förutsättningar till att påträffade arter även i fortsättningen har möjligheter till att finna attraktiva livsmiljöer inom planområdet.

MKN luft och vatten

Vatten - God ekologisk status för Mälaren, två kemiska statusbeskrivningar.

Luft - Trafikökningen som kommer att ske vid en exploatering bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna inom planområdet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Genomförande av detaljplanen för bostadsändamål i området anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap i Miljöbalken. Därför behöver inte en miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt PBL 5:18 och bilagorna 2 och 4 till MKB-förordningen.

Behovsbedömning

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

- Planen anses inte på ett betydande negativt sätt påverka miljön i det större kvarvarande naturområdet.
- Området planläggs med till grönkilen sammanhängande naturområden. Tillkommande bebyggelse planeras ligga intill befintlig bebyggelse och kommer inte att innebära något direkt intrång i grönkilen.
- Planen medför viss påverkan på transporter, sociala värden och rekreation samt på mark på grund av att det är ett tidigare oexploaterat område.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i nordöstra utkanten av Södertälje tätort. Området angränsar mot småskalig bebyggelse i norra delen, i övrigt angränsar området mot naturmark. Planområdet är ca 9,5 ha.

Markägoförhållanden

Ekgården 1:1 ägs av Södertälje kommun. Ekgården 1:18 och 1:19 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Södertälje kommun, antagen av kommunfullmäktige april 2004 ingår planområdet i det område där en fördjupad översiktsplan bör göras. Under 2003-2004 gjordes en fördjupad översiktsplan för Viksberg och Viksäter m.m. där aktuellt område utpekades som utbyggnadsområden för nya bostäder. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen avslutades genom beslut i stadsbyggnadsnämnden 2009 där påbörjat arbete istället skulle användas som en förstudie för området.

Program för planområdet

Ett program har upprättats 2011 för Ekgården och Örnstugan. I Programmet studeras möjligheten att komplettera området med ca 70 bostäder samt ett gruppboende.

Programmet har varit utskickat på samråd under tiden 26 april - 20 juni 2011. Under samråd-tiden inkom 20 yttranden vilka redovisas och kommenteras i en samrådsredogörelse 2012-08-20.

Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut 2010-11-16 att upprätta ett program för Ekgården-Örnstugan.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark

Terräng och vegetation

Området består i stor utsträckning av kuperad blandskog med hållmarkstallskog och berg i dagen i de högre partierna. I de lägre partierna finns ett större inslag av lövträd med bland annat ek.

Inom kvartersmark finns vissa delar där markens höjd inte får ändras (n1) samt där det krävs marklov för fällning av träd med större diameter än 50 cm vid en höjd av 120 cm över marken (a1). Höjdskillnader bör tas upp med mjuka slänter och stödmurar som är högst 1,1 meter (n2). Avsikten är att väsentliga delar av naturen ska finnas kvar i sin nuvarande karaktär och bidra till att skapa ett boende med tomtmark anpassat till terrängförhållanden och naturmiljö.

Markbeskaffenhet

Enligt SGU's jordartskarta består jorden inom områdets höjdparter huvudsakligen av morän och berg i dagen och i dess lägre delar av lera.

En geoteknisk utredning är utförd 2012. (Grontmij). Enligt denna bör källarlösa byggnader väljas med hänsyn till hög grundvattennivå och platser med ringa djup till berg.

Förorenad mark

Inom området finns ingen känd förekomst av förorenad mark.

Radon

Enligt Markradonutredning Södertälje kommun, oktober 1990 ligger detaljplaneområdet på normalriskområde, det vill säga att markradonhalten är sannolikt medelhög. På normalradonmark ska man bygga enligt normen "radonskyddande" vilket innebär att man förebygger att markluft tränger in i huset.

Fornlämningar

Två kända fornlämningar finns ca 140 meter sydväst om planområdet. En Arkeologisk utredning har gjorts för programområdet Ekgården-Örnstugan 2013. Inga ytterligare kulturhistoriska lämningar har påträffats inom planområdet.

Friytor

Stora delar av planområdet genomkorsas av gångstigar. Det finns möjlighet till skogspromenad strax norr om planområdet och ytterligare 700 meter norr om planområdet återfinns Talbyskogens naturreservat som bildades med syfte att fungera som tätortsnära skog. En del mark planläggs som bostadsnära natur som blir sammanhängande med den natur som ligger i anslutning till Talbyskogens naturreservat.



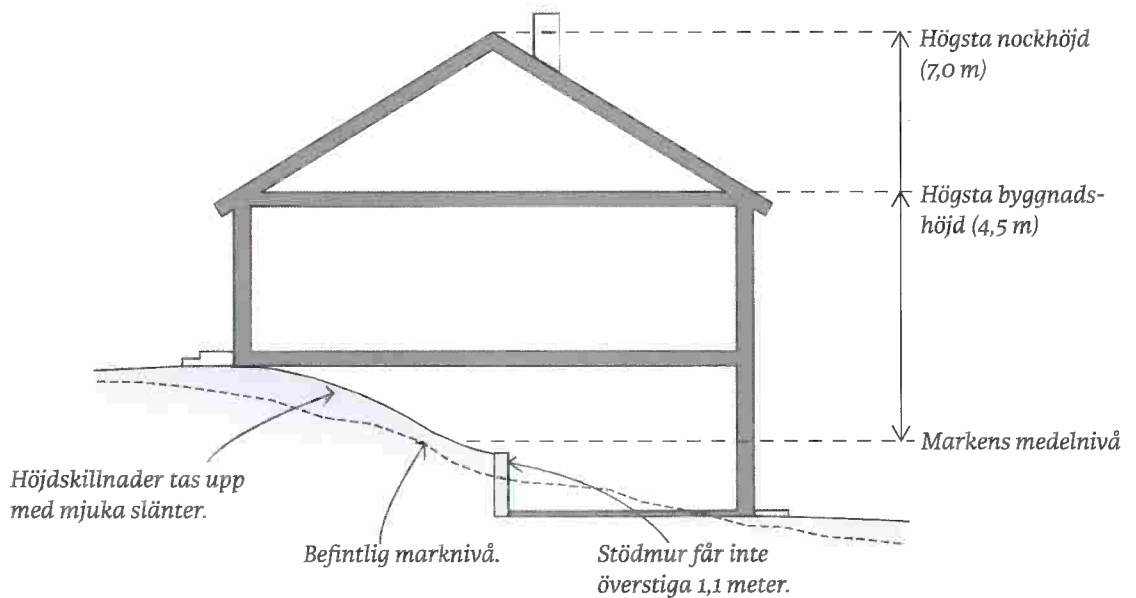
Föreslagen bebyggelse inom planområdet är indelad i tre delområden - A, B och C.

Bebyggelseområden

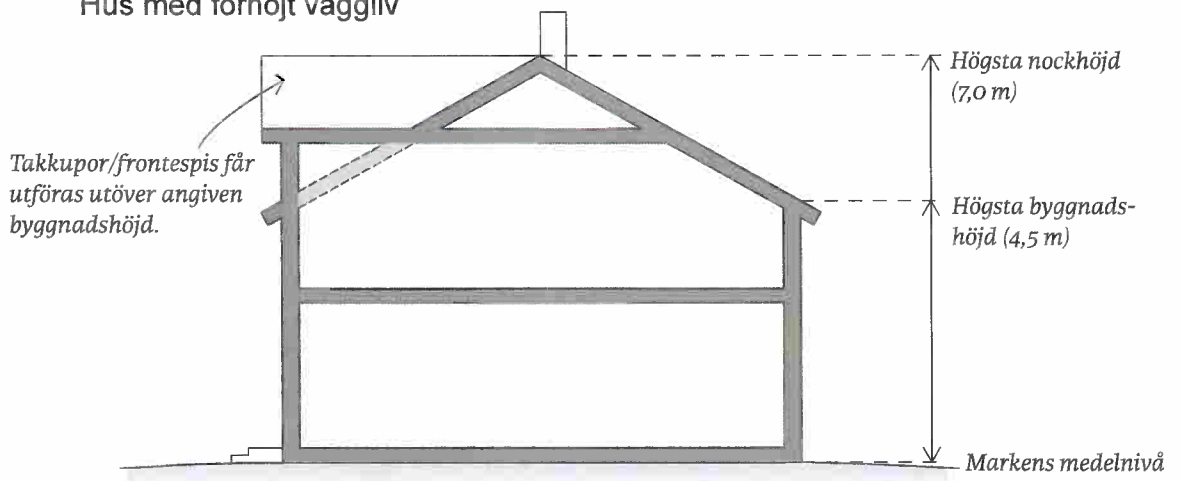
Delområde A

Området kan bebyggas med *friliggande småhus*. Detaljplanen redovisar en föreslagen fastighetsindelning med minsta tomtstorlek på 1400 kvadratmeter där området föreslås indelas i 13-15 tomter. Byggnadshöjden ger möjlighet till *hus med förhöjt väggliv* eller *slutningshus*. Största tillåtna byggnadsarea är 200 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnader.

Slutningshus



Hus med förhöjt väggliv



Exempel på byggnadssätt inom delområde A.

En del av området kan användas för gruppboende för ca 5-6 personer på en byggrätt om totalt ca 520 kvm (14% av fastighetsarean). Alternativt kan fastigheten användas för friliggande småhus där fastigheten kan delas till en minsta tomtstorlek på 1700 kvm. Detta möjliggör två tomter med likvärdiga exploateringar där byggnadsarean är ca 260 kvm (huvudbyggnad + komplementbyggnad). Om användningen är gruppboende bör marken anpassas för personer med funktionsnedsättning och byggnader utformas och placeras med hänsyn till insyn och störningar.

Delområde B

Området kan lämpligen bebyggas med *sammanbyggda hus* eller *mindre flerbostadshus (stadsvillor)* där området kan delas in i 6-8 tomter som är minst 240 kvm. 35% av fastighetsarean får bebyggas vilket ger en minsta byggnadsarea på 84 kvm.

Exploateringen kan även genomföras med gemensamhetsanläggningar för t.ex. parkering, komplementbyggnader, friytor etc.

Delområde C

Området utgörs av fastigheterna Ekgården 1:18 och 1:19. Inom Ekgården 1:18 finns idag ett äldre bostads(fritids)hus tillsammans med uthus. Dessa byggnader utgör den enda befintliga bebyggelsen inom planområdet. Möjlighet finns att avstycka Ekgården 1:18. En minsta tomtstorlek på 1400 kvm möjliggör tre tomter där *friliggande småhus* i högst två våningar får uppföras. Största tillåtna byggnadsarea är 160 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad.

Ekgården 1:19 kan bebyggas med *sammanbyggda hus (parhus, kedjehus, radhus)* alternativt *friliggande småhus*. För sammanbyggda hus är minsta tomtstorlek 300 kvm vilket lämpligen medger en indelning i 6-8 tomter. Största byggnadsarea per fastighet är 30% vilket ger en minsta byggnadsarea på 90 kvm. För friliggande småhus är minsta tomtstorlek 1300 kvm vilket medger en avstyckning till tre tomter. Största byggnadsarea per fastighet för friliggande hus är 15% av fastighetsarean, vilket ger en byggnadsarea på 195 kvm (huvudbyggnad + komplementbyggnad) vid tomt på 1300 kvm.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader avser förråd, garage, carport etc. Dessa kan vara friliggande eller sammanbyggda med huvudbyggnaden. Inom samtliga delområden får komplementbyggnader uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5 meter.

Generellt gäller att komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. De bör även utformas så att de inte dominerar över huvudbyggnaden och gatubilden.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Norr om planområdet, inom fastigheten Ekgården 1:17, bedrivs mekanisk verkstad. Inom fastigheten Ekgården 1:16 finns en före detta handelsträdgård/plantskola med växthus.

Offentlig och kommersiell service

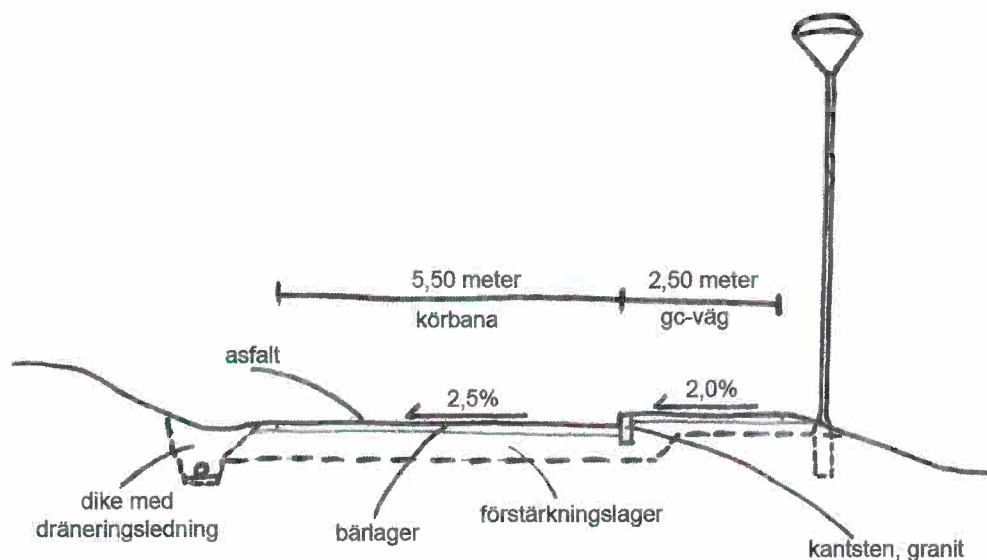
I Brunnsängs centrum ca 1,5 km söder om planområdet finns viss service.

Förskolorna Sommaräng, Trädgården och Årsboken finns inom ett avstånd av 500 - 700 meter från planområdet. Cirka 800 meter öster om planområdet finns Björkängsskolan, som är en F-3-skola och vid Brunnsängs centrum, finns Brunnsängsskolan (F-9-skola).

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikförsörjs via Ekgårdsvägen mellan Nydalavägen och den gamla handelsträdgården längst i norr. Vägen har idag en enklare standard och skall rustas upp. En lokalgata byggs ut från Ekgårdsvägen för trafikförsörjning av *Delområde A*, där ett antal tomter behöver "skaftvägar" för att bli tillgängliga. Dessa anläggs lämpligen som gemensamhetsanläggningar.



Gatusektion för Ekgårdsvägen (lokalgata) mellan Nydalavägen och den gamla handelsträdgården.

Planen möjliggör en fortsatt utbyggnad av lokalgata (den befintliga grusvägen) för en eventuell kompletterande exploatering med anslutning mot den första utbyggnadsetappen av Ekgården samt Örnstuganområdet.

Kollektivtrafik

Ett flertal busslinjer trafikerar Birkavägen och Viksbergsvägen med hållplatslägen mellan 700-1000 meter från bostäderna i området.

Parkering, varumottag, utfarter

All bilparkering skall lösas inom kvartersmark. Parkeringsnorm för villa är två platser per tomt/bostadshus.



Den nya bebyggelsens förhållande- och tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägar.

Störningar och risker

I närområdet finns tre master, bl. a. för mobiltelefoni. Avståndet till bostäder understiger inte 150 meter i enlighet med det förslag till mastpolicy som har utarbetats inom kommunen. En del av fastigheten Ekgården 1:19 ligger inom 150 meter från ett av mastlägena. Denna del av tomtmarken får endast byggas med komplementbyggnader.

Tillgänglighet till östra masten kan ske i "naturremsan" mellan *Delområde B och C* (Ekgården 1:19) där en enklare serviceväg kan anläggas. (Ytan ska även vara tillgänglig för dagvattendike.) Tillgängligheten till den västra masten sker via lokalgatan i *Delområde A*. Anslutningen från denna till befintlig grusväg behöver eventuellt justeras något vid utbyggnad av området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet ansluts till vatten- och spillvattenledningsnätet som finns utbyggt fram till området. För befintlig spillvattenledning vid östra sidan om Ekgårdsvägen reserveras u-områden på kvartersmark. För gruppboendet kan byggreglerna kräva ett automatiskt släcksystem i byggnaden. Vattennätet bör därför klara av att försörja sprinkler i denna byggnad.

Dagvatten

Inom planområdet ska lokalt omhändertagande av dagvatten(LOD) tillämpas. Det vill säga regnvatten och smältvatten ska i möjligaste mån infiltreras eller fördröjas inom tomtmark innan avrinning sker till dagvattensystemet. Enligt geotekniska undersökningar som utförts består marken i huvudsak av finkornig morän och lera där bebyggelse ska ske. Grundvattennivån för de lägre delområdena (B, C och sydöstra delen av A) ligger ca 1 m under markytan. Sammantaget innebär det att infiltrationsmöjligheterna är begränsade inom planområdet.

Inspiration LOD:



Pelleplattan för gräs- eller grusarmering vilket ger en mycket god infiltration av dagvatten. Bildkälla: VegTech.



Lökrännan kan användas för borttransport av regnvatten från stuprör ut till gräsmattan. Foto: Nordform.

För att möjliggöra infiltration av dagvatten måste mängden hårdgjord yta inom varje fastighet vara begränsad. För att kunna hantera takvattnet på fastighetsmark krävs både en tillräcklig area och ett infiltrationsvänligt markmaterial. I områden med täta leror kan man inte räkna med någon egentlig infiltration. I dessa områden kan ändå en viss infiltrationskapacitet byggas upp i de övre marklagren. (Se *PM Dagvatten, Grontmij, 2012-10-05*).

Fördröjning, utjämning, rening och avdunstning kan ske på olika sätt, som t.ex; gröna tak, regnvattentunnor, gräsmatta och övrig vegetation som träd och buskar. Garageuppfarter och trädgårdsgångar kan anläggas med andra mer genomsläppliga material som t.ex. grus, armerad grus eller gräs alternativt marksten. En kombination av flera material och åtgärder ger bästa resultat.

Dagvattensystem

För att fördröja och minska dagvattenavrinningen inom planområdet måste diken anläggas längs gator och vid tomtgräns på vissa platser. Avrinningen från diken tas upp i magasin eller infiltrationsytor inom naturmark. Från ett magasin släpps ett begränsat flöde som matchar dagvattenledningens kapacitet nedströms magasinet. (se PM förprojektering Ekgården Norra, Norconsult 2014).

Värme

Som en del av hållbar samhällsutveckling förordas uppvärmning med förnyelsebar energi som t ex pelletsteknik, solfångare, bergvärme och andra värmepumpar. Inom området ska inte uppvärmning ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

El

Området kommer att el-försörjas från en befintlig transformatorstation vid vägkorsningen öster om delområde A. En högspänningsledning söder om området ligger i närheten av kvartersmark och behöver markförläggas eller flyttas.

Avfall/Återvinning

Det finns tre återvinningsanläggningar i anslutning till Brunnsängs centrum som ligger ca 1 500 meter från planområdet. Hämtning av hushållssopor ombesörjs av Telge Återvinning.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Frågor som berör plangenomförandet redovisas i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Exploateringen bedöms inte få några konsekvenser för miljö och hälsa.

Säkerhet och trygghet

Föreslagen bebyggelse innebär att fler kommer att röra sig i området, belysning förbättras och området befolkas av fler, vilket medför en ökad informell kontroll som kan leda till ökad trygghet.

Barn och ungdomar

Skolbarn kommer att kunna ta sig säkert mellan området och Brunnsängs skola på befintliga och nya gång- och cykelvägar och genom bostadsområden.

Naturmiljö och friluftsliv

Exploateringen innebär att befintlig naturmark tas i anspråk och detta för med sig att planen gör ett visst intrång i det som utpekats som tätortsnära rekreationsområde.

Stads- / landskapsbild

Ny bebyggelse bedöms inte påverka stads- eller landskapsbilden.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är upprättad i samarbete med Projekt- och exploateringsenheten och Telge nät.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
plan- och bygglövchef

Magnus Ericsson
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
Ekgården norra
del av Ekgården 1:1 m fl
i Södertälje

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2014-02-17

Reviderad 2014-10-29

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att på kommunägd mark skapa möjlighet för ca 20 småhustomter och ett gruppboende samt att även ge möjlighet till avstyckning av privat mark för ca 10 småhustomter. Nya bostäder kommer att vara både friliggande hus och sammanbyggda hus. Omkringliggande naturmark är sammanhängande med Talbyskogens naturreservat.

Eftersom planarbetet påbörjades före den 2 maj 2011 så handläggs den enligt den äldre versionen av Plan- och bygglagen – PBL 1987:10.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna genomförandebeskrivning
- planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övriga planeringsunderlag

- Dagvattenutredning, 2012-10-05
- Geoteknisk undersökning, 2012-10-05
- Inventering av signal- och rödlistade arter 2011-06-18
- Arkeologisk utredning 2013
- Förprojektering vägar 2014

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2013

Utställning 2:a kvartalet 2014

Antagande 4:e kvartalet 2014

Markägare

Ekgården 1:1 ägs av Södertälje kommun. Ekgården 1:18 och 1:19 är i privat ägo.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 (fem) år från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna gator samt eventuell flytt eller markförläggning av högspänningsledning. Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattensystemet fram till tomtgräns. Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar. Södertälje kommun ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten från vägar.

Den blivande fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark, samt den framtida förvaltningen av desamma.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kvartersmark inom detaljplanen kommer att bli belägen inom det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp vilket innebär att Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet samt dagvatten fram till tomtgräns.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Delområde A (småhustomter och gruppboende) avstyckas som enskilda fastigheter för bostadsändamål från den kommunala fastigheten Ekgården 1:1.

Delområde B avstyckas som kvartersmark för bostadsändamål från den kommunala fastigheten Ekgården 1:1. All fastighetsbildning inom kvartersmark ansvarar den blivande fastighetsägaren för.

Inom *Delområde C* ansvarar fastighetsägaren Ekgården 1:18 och 1:19 för fastighetsbildning.



Fastighetsreglering sker mellan Ekgården 1:1 och Ekgården 1:19. Södertälje kommun ansvarar för denna.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för in- och utfart till nybildade fastigheter inom *Delområde A* (Ekgården 1:1).

Ledningsrätt

Teracom har ledningsrätt för väg fram till masten inom Ekgården 1:1. Rättigheten bedöms inte behöva ersättas med annan sträckning.

Ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar på kvartersmark kan bildas efter ansökan av ledningshavaren.

Arrendekontrakt

Telemast inom Ekgården 1:1. Eventuellt behöver kabel och serviceväg flyttas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen erhåller intäkter vid försäljning av tomtmark. Uttag för kostnaderna kopplat till upprättande av detaljplan kommer för kommunens mark att regleras i försäljningspris i samband med överlåtelse av blivande fastighet och för den ägaren till fastigheterna Ekgården 1:18 och 1:19 genom att avtal.

Genomförande

Kommunen och ägaren till fastigheterna Ekgården 1:18 och 1:19 svarar för kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande avseende gator, iordningställande av naturmark, fastighetsbildning och nödvändiga utredningar för genomförande av kommunens ansvarsområde. Vidare svarar Telge Nät AB för kostnader vid projektering och utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till anslutningspunkt. Blivande markägare inom området svarar för och bekostar genomförandet på tomtmark.

Anslutningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten utgår enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Uttag av kostnader för gatan till bostadsfastigheterna kommer att regleras i försäljningspris i samband med överlåtelse av blivande bostadsfastighet. Ett avtal som reglerar uttaget av gatukostnader ska upprättas med den privata markägaren innan detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunala grönytor

I och med detaljplan fastställs ytor som tätortsnära natur/skog och förvaltas av samhällsbyggnadskontorets parkenhet. Kommunal mark utanför detaljplanelagt område förvaltas av kommunens skogsförvaltare.

Kommunala gator och gång- och cykelvägar

Kommunen bygger ut samt ansvarar för drift och underhåll inom exploateringsprojektet för kommunala gator, gång- och cykelvägar. När anläggningarna är slutbesiktigade överförs de till "enheten för stadsmiljö" för förvaltning. Gatans avskrivningstid är 33 år och under den perioden får "enheten för stadsmiljö" betala ränta på investeringskostanden.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Samtliga nyttillkomna fastigheter ansluts till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Dagvatten ska om möjligt infiltreras lokalt. En dagvattenutredning har gjorts som redovisar hur dagvattnet kan tas om hand lokalt. Vid bygglovsansökning ska sökande redovisa hur dagvattnet ska tas omhand inom respektive fastighet.

Gator och parkering

Utbyggnaden av Ekgårdsvägen sker genom standardhöjning av befintlig körväg, medan övriga gator nyanläggs.

Genomförandet

Utbyggnaden av gator och VA-ledningar ska samordnas mellan Södertälje kommun och Telge Nät AB.

Efter genomförd utbyggnad ansvarar Södertälje kommun för drift och underhåll av gatorna. Telge Nät AB ansvarar för drift och underhåll av VA-ledningar fram till tomtgräns. Genomförandet på tomtmark åvilar respektive fastighetsägare.

Bostadsbyggandet inom tomtmark skall ske av respektive fastighetsägare.

Avtal

Inom *delområde B*, som medger gruppbebyggda hus eller mindre flerbostadshus ska ett avtal tecknas angående markanvisning med en exploatör, som utses av kommunen. Småhustomterna inom *delområde A* kommer att förmedlas och säljas via Södertälje kommuns tomtkö.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av exploateringsingenjör Martin Ivarsson och planarkitekt Magnus Ericsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef

Magnus Ericsson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- B Bostäder
- B_g Gruppboende

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Område för gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e_{0,000} Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
- e_{0,000/00} Största byggnadsarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnader i kvadratmeter per fastighet
- e₃ Högst 14% av fastighetsarean får bebyggas
- e₄ Minsta tomtstorlek är 240 kvm. Största byggnadsarea är 35 % per fastighetsarea
- e₅ Minsta tomtstorlek är 300 kvm för sammanbyggda hus där största byggnadsarea är 30 % per fastighetsarea. Minsta tomtstorlek är 1300 kvm för friliggande hus där största byggnadsarea är 15 % per fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- g: Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för in/utfart
- u: Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n₁ Markens höjd får inte ändras, undantaget dränerande ingrepp
- n₂ Stödmur får inte överstiga 1,1 meter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Byggnader skall placeras minst 6,0 meter från gräns mot gata. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad skall placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. Murar/plank skall placeras minst 0,5 meter från gräns mot gata
- p₂ Garage skall placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot lokalgata

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad
 - Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad
 - II Högsta antal våningar
 - v₁ Takkupor/frontepis som upptar högst 50% av fasadens längd får utföras utöver angiven byggnadshöjd
 - fril Endast friliggande hus
 - sam Endast sammanbyggda hus
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter

Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a₁ Marklov krävs för fällning av träd med större diameter än 50 cm vid en höjd av 120 cm över mark

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

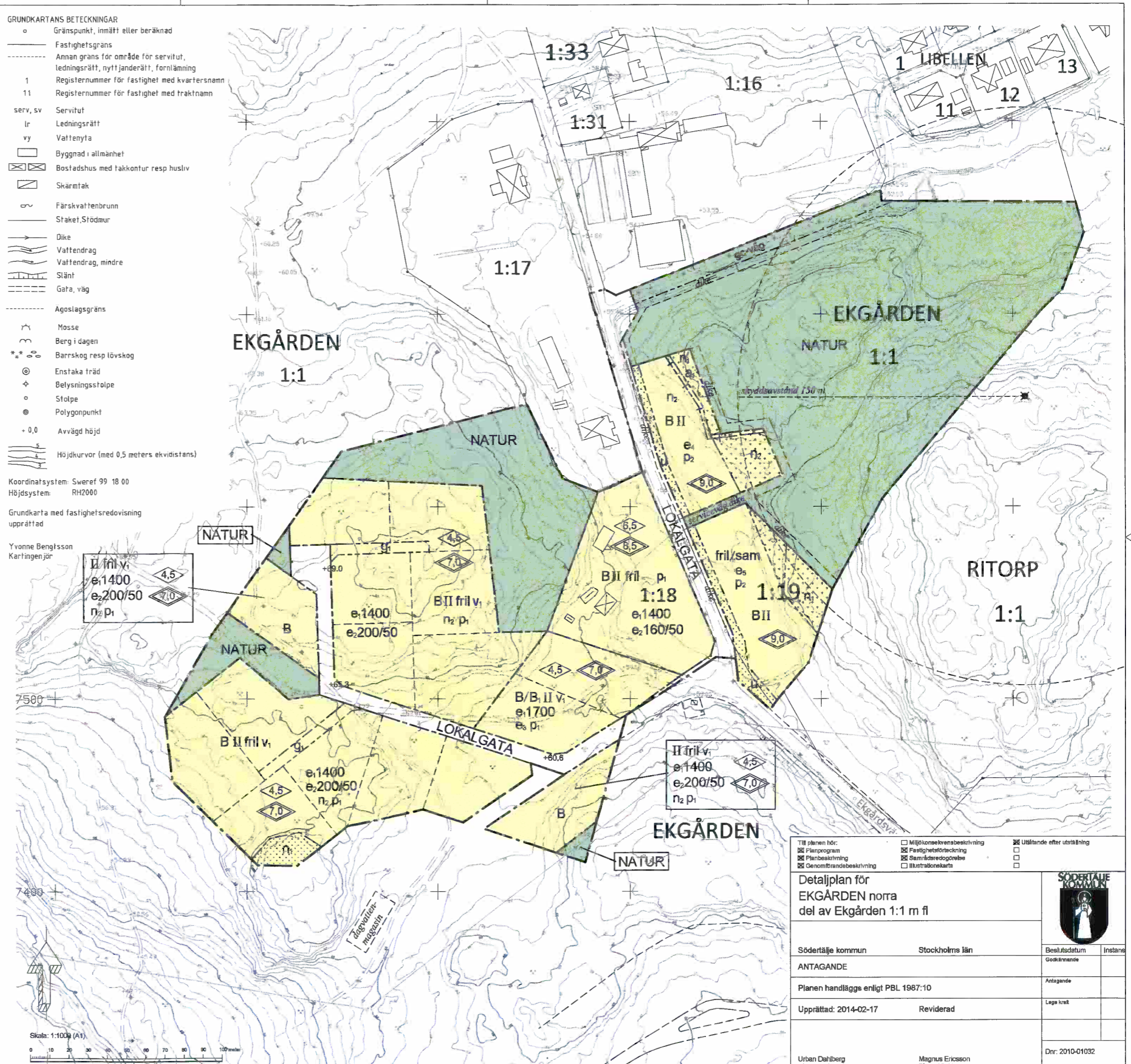
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
- 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 11 Registernummer för fastighet med traktnamn
- serv, sv Servitut
- lr Ledningsrätt
- vy Vattentyta
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husiv
- Skärmtak
- Färskvattenbrunn
- Staket, Stödmur
- Dike
- Vattendrag
- Vattendrag, mindre
- Slänt
- Gata, väg
- Agoslagsgräns
- Mosse
- Berg i dagen
- Barrskog resp lövskog
- Enstaka träd
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- Polygonpunkt
- + 0,0 Avvägd höjd
- Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: Sveref 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad

Yvonne Bengtsson
Kartingenjör



Till planen hör:		<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utställande efter utställning
<input checked="" type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Godkännande
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/> Laga kraft
Detaljplan för EKGÅRDEN norra del av Ekgården 1:1 m fl			
Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDE		Antagande	
Planen handläggs enligt PBL 1987:10		Laga kraft	
Upprättad: 2014-02-17	Reviderad	Dnr: 2010-01032	
Urban Dahlberg Plan- och bygglöschef		Magnus Ericsson Planarkitekt	

UTSTÄLLNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan

Dnr 2010-01032-214

Detaljplan för
EKGÅRDEN norra
Ekgården 1:1 m fl
i Södertälje kommun

Upprättad 2014-10-10

Utställning

Detaljplanen har under tiden 16 april 2014 – 28 maj 2014 varit utställd i stadshuset. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Förutom kända sakägare har andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen med brev. Övriga har informerats genom annons i länsstidningen.

Planprocessen för Ekgården norra (Ekgården 1:1 m fl)

Programsamråd 2011-04-20 – 2011-06-20

Plansamråd 2013-03-19 – 2013-05-13

Utställning 2014-04-16 – 2014-05-28

Synpunkter inkomna under utställningstiden

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 12 kap. ÄPBL och avser därför inte att översända något yttrande över det utställda planförslaget.

Kommentar:

Noteras att Länsstyrelsen inte har några ytterligare synpunkter.

2. Svenska kraftnät

Har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras att Svenska Kraftnät inte har något att erinra.

3. Miljönämnden

Miljökontoret vill påminna om att det är viktigt att hanteringen av dagvatten anpassas till hur mycket mark som bebyggs. Ett dagvattenmagasin finns inritat men är placerat utanför det område som omfattas av den föreslagna detaljplanen. Miljökontoret anser att om magasinet behövs för dagvattenhanteringen i området ska fungera så bör det placeras inom planlagt område. Detta för att säkerställa att mark reserveras för ändamålet.

I det södra området var det även tidigare planlagt för en befintlig övergångsbrunn för spillvatten. För övergångsbrunnen gällde ett skyddsavstånd på 50 meter på grund av att det kan uppstå luktproblem. Om den befintliga övergångsbrunnen fortfarande behövs anser miljökontoret att det är viktigt att skyddsavståndet beaktas så att risken för olägenheter minimeras.

Det går även en kraftledning genom sydöstra delen av området. Miljökontoret anser att det är viktigt att skyddsavstånd mellan kraftledning och tillkommande bostäder beaktas.

Norr om planområdet på Ekgården 1:17 bedrivs en mekanisk verkstad. Vid planläggning av bostäder i närheten av verkstaden anser miljökontoret att hänsyn tas till den pågående verksamheten och att tillräckligt skyddsavstånd ska säkerställas. Detta för att förhindra både inskränkningar i verksamheten samt olägenheter för de boende.

Kommentar:

Dagvattenmagasinet kommer att ligga inom detaljplan för nästa planläggningsetapp av Ekgården-Örnstugan-området där bland annat befintlig "serviceväg" ska studeras för ev standardhöjning. I och med att magsintet ligger i natur som inte är planlagd så tydliggörs att mark reserveras för denna vid fortsatt planläggning.

Övergångsbrunnen är förlagd under mark och medför inte något luktproblem enligt Telge Nät.

Kraftledningen genom området avses flyttas eller markförläggas.

Verksamheten inom Ekgården 1:17 är av den karaktären att den kan vara integrerad med bostäder inom samma fastighet. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte är frågan om någon störning som kräver någon särskild skyddsåtgärd.

4. Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden tillstyrker detaljplan för del av Ekgården 1:1 men betonar samtidigt vikten av att utreda om förskola eller skola är lämpligt att inrymmas i varje ny detaljplan.

Kommentar:

Möjligheten att inrymma förskola studeras i kommande planläggningar inom Ekgården-Örnstugan-området.

5. Äldreomsorgsnämnden

Nämnden tillstyrker samhällsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för Ekgården norra i Södertälje.

Kommentar:

Noteras att Äldreomsorgsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

6. Socialnämnden

Socialnämnden tillstyrker samhällsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för Ekgården norra i Södertälje.

Kommentar:

Noteras att Socialnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

7. Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden tillstyrker samhällsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för Ekgården norra i Södertälje.

Kommentar:

Noteras att Omsorgsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

8. Telge Nät

Fjärrvärme: inget att erinra.

Elnät: Högsämningsledning korsar området och behöver flyttas för att undvika att hamna på tomtmark. Beställaren står för kostnaden.

Stadsnät: inget att erinra.

Vatten och avlopp: Fastigheterna Ekgården 1:18 och 1:19 samt föreslaget grupphus/radhusområde i norr måste pumpa avloppet. Detta område blir alltså en typ LTA-område. Möjligen kan de två framtida avstyckade tomterna i söder anslutas med självfall.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas och förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen.

9. Södertörns brandförsvarsförbund

Om det planerade gruppbodet för 5-6 personer bedöms vara en verksamhet enligt verksamhetsklass 5b i Boverkets byggregler kräver byggreglerna att ett automatiskt släcksystem installeras i byggnaden. Vattennätet i planområdet bör därför klara av att försörja sprinkler i denna byggnad. I samrådsredogörelsen står det att detta ska beaktas men det framgår ej i utställningshandlingen under rubriken "Teknisk försörjning" att detta är beaktat.

Kommentar:

Tillägg görs i planbeskrivningen enligt synpunkt.

10. Teracom

Förutsatt att de kan bedriva verksamhet som idag och att de även fortsättningsvis kan ta oss till och från stationen så har Teracom inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Väganslutningen till masten ska säkerställas vid genomförandet av planen.

11. Kommunala handikapprådet

Kommunala handikapprådet har tagit del av förslag till detaljplan och hänvisar till rådets tidigare yttrande som gavs i samband med samrådet. Rådet ställer sig i det yttrandet positiva till planens syfte att skapa möjlighet för ett gruppbode.

Kommentar:

Noteras att Kommunala handikapprådet inte har något ytterligare att erinra.

12. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn vill inledningsvis uttrycka stark kritik mot hur samrådet av detta planärende har bedrivits. Trots att ett stort antal närboende, Naturskyddsföreningen, Friluftsförbundet, Stall Ragnhildsborgs vänner, m fl, i yttranden och på andra sätt har anfört goda argument mot att ett så stort och tätortsnära skogsområde som område A exploateras bara för att göra plats för ett fåtal mycket stora villatomter, så har inga av dessa argument tillmätts någon som helst betydelse utan bara avfärdats. Istället så har område A nu till utställningsskedet

ytterligare utvidgats, så att det nu omfattar 17 tomter a 1400 kvm, vilket med vägar etc. omfattar hela 6 hektar! Och detta utan att någon enda remissinstans argumenterat för eller ens antytt sådana önskemål!

Följaktligen avstyrker Naturskyddsföreningen utställningsförslaget vad gäller område A. Detta skogsområde är alltför viktig som rekreatjonsområde för att bebyggas i sin helhet. Det är också ett stort missbruk av värdefull mark med så stora tomter. Föreslår istället att bara den östligaste delen tas i anspråk för bostäder, och då med t ex rad- eller kedjehus. Detaljer framgår av tidigare yttranden i detta ärende. Därmed värnas större delen av skogen **samtidigt** som ett väsentligt större antal bostäder än 17 villor kan tillskapas!

Område A, utom den östligaste delen, ligger därtill längre från kollektivtrafik än vad Södertäljes översiktsplan anser acceptabelt. Samhällsbyggnadskontorets motargument att ”Omfattningen av nya bostäder är dock relativt begränsad och bedöms då inte få några större negativa miljökonsekvenser beträffande transporter” anser vi inte är ett godtagbart motiv för avsteg, eftersom det inte på något sätt rör sig om ett angeläget samhällsintresse eller annat starkt vägande skäl. Kommentaren utgör för övrigt ett såväl talande som typiskt exempel på den typ av argument som flertalet yttranden, negativa till kontorets förslag beträffande område A, har bemötts med.

För synpunkter mer i detalj och vad avser övriga delar av utställningsförslaget, relaterade bl a till energi, trafik och kommunikationer, ber Naturskyddsföreningen att få hänvisa till tidigare yttranden i detta ärende. Dessa kvarstår alltså oförändrade eftersom de inte har föranlett kontoret till den minsta förändring i planen, och för att Naturskyddsföreningen inte har funnit någon bärande argumentation mot dessa synpunkter.

Kommentar:

Som en del i processen har område A förändrats för att få till en bättre sträckning av vägen med hänsyn till lutningen. Kvartersmarken har ökat något men håller sig inom den tidigare redovisade plangränsens läge. Kontoret anser att det inte medför några försämringar vad avser tillgängligheten till omgivande natur.

Översiktsplanen uttrycker det som god tillgänglighet till kollektivtrafik vilket definieras i Södertälje kommun att den boende/arbetande har mindre än 1,0 km till tågstation/regionbuss med god turtäthet i högtrafik, eller 400 m till buss/spårvagn med hög turtäthet i högtrafik. Vid utveckling av nya bostads- och arbetsområden inom kommunen ska dessa ske på sådana platser där det finns goda förutsättningar för att gå, cykla till viktiga målpunkter.

Vid den pågående utvecklingen i Ekgårdsområdet arbetar kommunen just med att förbättra möjligheterna att gå och cykla till viktiga målpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret anser också att det är ett angeläget samhällsintresse som det uttrycks i Översiktsplanen att kommunen ska verka för att olika gruppers behov av bostäder ska tillgodoses genom ett varierat utbud av bostäder på marknaden. Planberedskapen för att bygga nya bostäder i kommunen ska vara god och finnas i attraktiva lägen. Kommunens "planbank" ska innehålla förutsättningar för minst 1 000 nya bostäder.

Yttranden från privatpersoner

13.

Skogen/naturreservatet där är en fantastisk tillgång för vår verksamhet. Har använt skogen vid flera träningar inom klubben samt vid våra ungdomscuper där det kommer ungdomar från östra Sörmland. Det är en fantastisk skog som ligger väldigt nära Södertälje centrum, och det är lätt att ta sig dit. Även närheten till Mälärbadet och till Ragnhildsborgsbacken gör att skogen besöks av andra personer som orienterar. Det är många som är ute och promenerar i området, då det ligger perfekt placerat mellan själva staden Södertälje och området Viksberg där många bor under sommarmånaderna. Boende i Södertälje borde vara stolta att ha ett sådant rekreativsområde så nära centrum. Även Brunnsängskolans elever använder skogen och löpspåret uppe vid vattentornet på sina idrottslektioner. Det finns ingen skog i närheten med så tydliga löpspår. Det är ofta ryttare i skogen, som förmodligen kommer från Bergtorp.

Kommentar:

Se tidigare yttranden ovan.

14.

Läste reportaget i LT angående planer på att bygga i Ragnhildborgsområdet. Är medveten om att fler bostäder behövs i Södertälje men snälla kommunen - rör inte Ragnhildsborg! Detta fantastiska naturområde måste få vara orört. Många andra områden finns i stan - varför klämma in bostäder där naturen är som allra skönast?

Kommentar:

Se tidigare yttranden ovan.

15.

Anser att detaljplaneprogrammet bör arbetas om i sin helhet.

I plan- och bygglagen slås fast att områden ska användas för de ändamål som det är mest lämpade och att bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel ska tillämpas.

Anser att den föreslagna placeringen av ny bebyggelse innebär stora ingrepp i vad som idag är naturmark. Denna naturmark har både höga naturvärden och är ett värdefullt och välbesökt rekreationsområde. Tätortsnära rekreationsskogar är mycket viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både socialt, biologiskt, kulturellt och pedagogiskt. Det finns ingen klar definition av tätortsnära skog men Naturskyddsföreningen definierar det som ett skogsområde mindre än 3 kilometer från en tätort. Området där det planeras bebyggelse är en av få tätortsnära skogar i Södertälje. Det finns i princip två tätortsnära skogar: kring Lina naturreservat och kring Talbyskogens naturreservat.

Skogsområdet kring Talbyskogens naturreservat är mer lättåtkomligt än skogen kring Lina naturreservat. Dessutom är det betydligt mer nyttjat då det bor fler människor i området. Bebyggelsen omkring denna skog har utvecklats kraftigt de senaste tio åren och utnyttjas av allt fler. Skogsområdet där det planeras bebyggelse är av liknande naturtyp som Talbyskogens naturreservat. Exploateringen innebär att en betydande del av denna skogstyp försvinner. Återstår av denna skogstyp är då i princip bara Talbyskogens naturreservat som endast är 42 ha stort och som ska nyttjas av allt fler.

Det är beklagansvärt att Södertälje kommun inte skyddar sina tätortsnära skogar i tillräcklig utsträckning trots att all forskning visar hur viktig denna typ av skog är. Kommunen uttrycker i översiktsplanen att man vill skapa ett attraktivt Södertälje men om man på detta sätt exploaterar en av sina få tätortsnära skogar finns det inte någon attraktivitet kvar, åtminstone inte sett ur perspektivet rekreation och naturupplevelser.

Skogsområdet mellan Ragnhildsborg och Viksberg utgör en del av Bornsjökilen som är en av Stockholms tio gröna kilar. Bornsjökilen uppmärksammades även i ÖP 2004 där man skriver att det är viktigt att bebyggelsen planeras med stor hänsyn till grönkilens värdekärnor och man föreslog att en fördjupad översiktsplan skulle tas fram för området. Denna realiserades tyvärr inte utan kommunens strategi verkar nu vara att detaljplanelägga bit för bit utan att ha en övergripande strategi för detta strategiska naturområde. På så vis kan man ju också hävda att varje plan för sig inte har någon betydande miljöpåverkan även om planerna tillsammans kommer att ha det.

Det är anmärkningsvärt att ingen ansats till att försöka bevara de områden med högst naturvärden gjorts i planprogrammet. Inte heller har man försökt placera bebyggelsen så att kvarvarande skogsområde ska bli sammanhängande om än något mindre. I den beskrivning av inverkan på miljön som togs fram i samband med detaljplan för Ekgården södra så lyfts ett antal vegetationstyper fram som särskilt värdefulla bl a områdena med hållmarkstallskog. I beskrivningen rekommenderar man att vissa

skadereducerande åtgärder ska vidtas, exempelvis ska lågor av äldre aspar och granar sparas eller flyttas, gröna stråk ska avsättas och vissa äldre träd ska sparas. dessa åtgärder är naturligtvis långt ifrån tillräckliga.

Föreslår att Södertälje kommun arbetar för att utöka Talbyskogens naturreservat.

Kommentar:

Aktuellt område utpekade inte som område med höga naturvärden i Översiktsplanen "Framtid Södertälje". Inom områden i anslutning till tätorten som inte är utpekade för ett särskilt intresse kan olika typer av användning prövas, bl a utbyggnad av bostäder.

Grönplan för Södertälje tätort redovisar ett flertal områden med tätortsnära natur av olika slag. Föreslagen exploatering tar inte hela naturen i anspråk i denna del och utgör inget hot mot tätortsnära rekreation i Ekgården-Ritorp-området.

Vid varje ny planläggning görs bedömningen om denna får miljöpåverkan utifrån det som redan är byggt. Man planlägger således inte ett större område än vad som är syftet med planen för varje ny utbyggnad för att få en samlad bild av miljöpåverkan.

16.

Genomförandet av denna plan kommer att försvåra för invånarna att lätt kunna ta sig ut i naturen i nord östra delen av Södertälje och bilda en PROPP i den naturliga kil som idag används flitigt. I er (Samhällsbyggnadskontoret) konsekvensbeskrivning under miljö och hälsa, görs konklusionen att området "inte kommer att få några konsekvenser för miljö och hälsa". Detta är direkt felaktigt då denna gröna kil är viktig för ett rörligt friluftsliv och folkhälsan. Genomförandet av planerna kommer att försvåra för invånarna att ta sig till bland annat Talbyskogen.

I samrådsredogörelsen ger ni (Samhällsbyggnadskontoret) mycket svepande svar och kör över invånarna i närheten, Kultur & fritidsnämnden och andra organisationer i er sammanfattning. Det känns inte OK i ett demokratiskt samhälle.

- I planbeskrivningens behovsbedömning (sid 3, punkt 2), står det att "...kommer inte att innebära något direkt intrång i grönkilen", vilka kriterier använder ni för att dra denna konklusion?

- I samrådsredogörelsens sammanfattning (sid 12), konkluderar ni att ni att planen inte splittrar upp den gröna kilen! Hur resonerar ni då?

- Vad är värdet av de gröna kilar som presenteras i översiktplanen "Framtid Södertälje"? Med vilka kriterier kan man köra över lagd långtidsplan?

- Vilka andra områden i Ragnhildsborgsområdet är fortsatt utsatt för utbyggnadsplaner? Var kan man se helheten om man inte kan lita på "Framtid Södertälje"?

Kommentar:

I planen kommer det vara en allmän väg som är öppen för alla och de befintliga skogsvägarna ansluter till denna så tillgängligheten till naturen kommer fortfarande att vara god.

Det samhällsbyggnadskontoret avser med konsekvenser för miljö och hälsa är om det föreligger närhet till- eller risk för bl a farliga verksamheter, buller, allergier, luftföroreningar och elektromagnetiska fält.

Den regionala gröna kilen är området mellan Viksberg och Ragnhildsborg/Ritorp i öst-västlig riktning (mellan Nykvarns kommun och Salems kommun och inte kilen in mot bebyggelsen vid Nydalavägen). Den gröna kilens centrala delar ligger ca 500-1000 meter norr om planområdet. Det finns inget hinder mot att bebyggelse får förekomma inom en grön kil såvida inte kilens funktion går förlorad. Den föreslagna bebyggelsen ligger i kilens periferi och kommer inte till på ett sådant sätt att kilens funktion som sammanhängande område går förlorad.

Översiktsplanen "Framtid Södertälje" pekar inte ut exakta utbyggnadsområden utan planeringen ska ske enligt de principer och riktlinjer för förtätning och utveckling av staden som anges.

17.

Att bygga bostäder i detta för rekreation så viktiga område verkar helt fel. Upptrampade och sedan länge använda skogsstigar och f.d. motionsspår kommer att skäras av. Tillgängligheten till naturen för icke bilburna försämras. Nu används området flitigt bl.a. av motionärer, hundägare, ridhästar och som allmänt promenadområde. Området har ett rikt djur- och växtliv vilket kommer att gå förlorat även utanför planområdet.

Som detaljplanen nu ser ut skärs i princip de stigar som nu finns av. Att ta sig till de grönområden som blir kvar innebär omvägar att ta sig dit. Att tillkommande byggnader planeras intill befintlig bebyggelse och inte kommer att innebära något direkt intrång i grönkilen är en stark överdrift speciellt för delområde A. Det blir ju tvärt om och var ligger den befintliga bebyggelsen?

För att i dag ta sig från Nydalaområdet kan man från Eklövsvägen vid transformatorstationen ta sig direkt ut i naturen på upptrampade stigar. En av dessa mynnar ut där den tänkta östra ensamma tomten kommer att ligga. Troligen skärs denna stig av när tomten bebyggs. Att ta sig dit på en annan stig ut i området kommer

att innebära en omväg som dessutom kommer att gå genom ett villaområde. Annat alternativ är att gå på gatorna (Ekgårdsvägen och nya lokalgatan) vilket inte är så trevligt speciellt för hundägare. Anslutningen till grönområdet skall tydligen kunna ske där lokalgatan kröker. Bredden på denna anslutning ser ut att vara c:a 6 meter och då skall vägen till Teracoms mast också få plats. Det är inte mycket plats för att komma ut i kvarvarande natur.

Skall allt regn- och smältvatten inkl. takavvattningar tas om hand av infiltrering? Risken är att vatten rinner ner efter berggrunden ner till lägre områden utanför planområdet som redan i dag är ganska blöta tidvis. Hur undviker man att detta inte sker?

Hur säkerställer man att naturen utanför planområdet inte påverkas under byggtiden? kommer plangränsen att strikt hållas så att man inte av olika skäl måste gå utanför gränsen. Har sett i andra områden att mark utanför planområdet tas i anspråk för att lättare komma åt att bygga och transportera bl.a. om detta sker tar man ju ännu mer grönyta i anspråk. Denna kan ju inte återställas i naturligt skick.

Sammanfattningsvis kan sägas att denna detaljplan gör stort intrång i grönområdet i vårt närområde speciellt delområde A och västra delen av B. Delområde C och resterand del av B påverkar mindre men ger ett intrång i denna gröna del. För icke bilburna personer innebär detaljplanen att det blir svårare och tar längre tid att komma ut i den orörda naturen. Hela detaljplanen borde avstyrkas.

Kommentar:

Ang. tillgänglighet och intrång i grönkil, se ovan.

Dagvatten har studerats i utredningar med förslag på lösning för hur avrinning ska hanteras.

Planens gränser är det som gäller vid genomförandet och iordningställandet av kvartersmark. Transportvägar och mark utanför planområdet kan tillfälligt användas under byggtiden.

Hur lång tid det tar att komma ut i naturen beror naturligtvis på var man utgår ifrån. I planen kommer det vara allmän väg som ansluter till befintliga skogsvägar och är öppna för alla så tillgängligheten till naturen kommer fortfarande att vara god.

18.

Påtar att den inventering som nämns under Övrigt planeringsunderlag, ”Inventering av signal- och rödlistade arter i Ekgårdenområdet” inte är utförd av

Miljökontoret, utan av en privatperson på eget initiativ (Carl-Erik Persson).

I plan- och bygglagen slås fast att områden ska användas för de ändamål som det är mest lämpade, och att bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel ska tillämpas. Där står det att "Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas".

Anser att den i detaljplanen föreslagna placeringen av ny bebyggelse innebär stora ingrepp i vad som idag är naturmark. Den har både höga naturvärden och är ett värdefullt och välbesökt rekreativområde för de boende i Södertälje.

Tätortsnära skogar är mycket viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både socialt, biologiskt, kulturellt och pedagogiskt. Det finns ingen klar definition av tätortsnära skog, men Naturskyddsföreningen definierar det som ett skogsområde mindre än 3 kilometer från en tätort. Området det planeras bebyggelse i är en av få tätortsnära skogar i Södertälje. Kring Södertälje centrum finns det i princip två tätortsnära skogar: 1. kring Lina naturreservat 2. kring Talbyskogens naturreservat (det skogsområde som detaljplanen omfattas av).

Skogsområdet kring Talbyskogens naturreservat är mer lättåtkomligt än skogen kring Lina naturreservat. Dessutom är det betydligt mer utnyttjat då det bor fler människor i området. Bebyggelsen omkring denna skog (Ritorp och Viksberg) har utvecklats kraftigt de senaste tio åren och utnyttjas av allt fler människor.

Skogsområdet där det planeras bebyggelse är av liknande naturtyp som Talbyskogens naturreservat. Exploatering i form av ny bebyggelse som föreslås i detaljplanen innebär därför att en betydande del av denna skogstyp försvinner. Återstår av denna skogstyp är då i princip bara Talbyskogens naturreservat, som endast är 42 ha stort och som ska nyttjas av allt fler människor. Detta innebär ett större slitage på skogen, och framförallt en påverkan på mossor och lavar.

I föreliggande förslag till detaljplan går man helt emot riktlinjerna i översiktsplanen, trots att detta påpekats av flera organisationer och boende, både vid programsamrådet för Ekgården-Örnstugan och vid samrådet för Ekgården norra. Det är helt uppenbart att inga ansträngningar har gjorts för att ens försöka utreda vilka områden som detaljplanen berör som är centrala antingen för friluftsliv eller för den biologiska mångfalden i området.

Sammanfattningsvis anser att Område A ska omlokaliseras för att minimera påverkan på detta fina skogsområde. Ingen ytterligare exploatering ska göras i området innan

en noggrann inventering är gjord av hela området, och att det utifrån denna gjorts en analys av vilka lokaler och hur stora skogsarealer som behöver sparas för att den gröna kilen ska bevara sin funktion, trots ett ökande besöksstryck.

Kommentar:

Aktuellt område utpekade inte som område med höga naturvärden i Översiktsplanen Framtid Södertälje. Inom områden i anslutning till tätorten som inte är utpekade för ett särskilt intresse (Naturreservat etc) kan olika typer av användning prövas, bl a utbyggnad av bostäder.

Grönplan för Södertälje tätort redovisar ett flertal områden med tätortsnära natur av olika slag. Föreslagen exploatering tar inte hela naturen i anspråk i denna del och utgör inget hot mot tätortsnära rekreation i Ekgården-Ritorp-området.

19. 39 personer i Ekgården

Det är framförallt delområde A som helt tar bort de accessvägar som finns idag och föreslagen plan säger ingenting om att dessa skall ersättas av nya. Det är mycket märkligt att prioriteringen av 16 villatomter får gå före ett allmänintresse och ett område som nyttjas av ett stort antal människor.

Det pågår planprocesser i Hoxeltorp 1:5 och Hoxeltorp 1:6/Hjälmsättra 1:3 som tillsammans kommer att erbjuda ca 100 tomter för villabebyggelse. I området Stora Ritorp finns ca 15 tomter till salu, i Björkmossen erbjuds radhustomter och slutligen finns det tomter i Ekgården Södra. Att i skenet av detta vara beredd att offra ett rekreativområde för ytterligare ett antal tomter är en huvudlös prioritering. Läger vi därtill att det fortfarande finns ett stort antal tomter till salu i tex Glasberga Sjöstad kan man fundera över om det i dagsläget är en brist på byggbara villatomter. Delområde A består dessutom till största delarna av hållmarker och kuperad terräng vilket betyder omfattande sprängningsarbeten för att möjliggöra en villabebyggelse.

Föreslår att delområde A tas bort helt, dels för att bevara de stigar som idag finns men också det hållmarksområde som finns och därmed bevara det fina rekreativområde som idag så flitigt används.

Kommentar:

I planen kommer det vara en allmän väg (genom delområde A) som är öppen för alla och de befintliga skogsvägarna ansluter till denna så tillgängligheten till naturen kommer fortfarande att vara god.

I Översiktsplanen uttrycks det att kommunen ska verka för att olika gruppers behov av bostäder ska tillgodoses genom ett varierat utbud av bostäder på marknaden.

Planberedskapen för att bygga nya bostäder i kommunen ska vara god och finnas i attraktiva lägen. Kommunens "planbank" ska innehålla förutsättningar för minst 1 000 nya bostäder.

20. Aktionsgruppen Rädda naturen i Ragnhildsborg

Med anledning av den detaljplan som är ute på utställning avseende Ekgården norra m fl vill Aktionsgruppen "Rädda naturen i Ragnhildsborg" belysa vikten av att bevara Södertäljes gröna lunga.

Det är en unik miljö som Södertälje erbjuder, vackra strövområden med beteshagar för getter och hästar bara ett par kilometer från stadens centrum, en stor attraktionskraft för den bebyggelse som sker vid såväl Bergviksstrand som Ekgården. De stigar (gamla elljusspåret) som är i skogen ovanför "gamla Örnstugan" utnyttjas väldigt flitigt av flanörer, löpare, mtb cyklister, hundägare och ryttare mm, en unik plats som inte stänger ute någon aktivitet. Ju större inflyttning som sker till området av redan påbörjad byggnation gör att trycket på naturen ökar ytterligare, därför är det HELT FEL att bebygga den del som utgör pulsådern i vår gröna lunga. (Ekgården-Örnstugan, Delområde A i detaljplanen).

Det är många av såväl remissinstanserna som övriga motståndare till projektet som har framfört ytterst kloka och välgrundade. Naturskyddsföreningen, Friluftsförbundet, Miljönämnden, Kultur och fritidsnämnden är några av dessa. Det är bevarandet av rödlistade djurarter, unik rekreativ miljö mm, mm.

Bevara hagmarken, stigarna och naturen så vi kan fortsätta ha ett rikt friluftsliv som inte kräver vare sig dyra hallar, konstgräs eller underhåll. Ragnhildsborg har blivit något av ett "träningssentrum" för utomhusidrott. Stall Ragnhildsborg och Stall Bergtorp är helt beroende av ridvägar för att kunna utöva sin verksamhet, det är katastrof för dessa verksamheter om naturmarken skärmas av med bebyggelse.

Undertecknad av 336 medlemmarna i fb gruppen Rädda Naturen i Ragnhildsborg.

Kommentar:

De vägar som kommer att tas i anspråk är idag inga särskilda ridvägar. I den bemärkelsen bör ridverksamhet fortfarande kunna bedrivas i närområdet om än inte exakt på de vägsträckor som används idag.

Synpunkter inkomna under programsamråd, plansamråd eller utställning som inte tillgodosetts

- Ett antal privatpersoner samt Naturskyddsföreningen har yttrat sig under samtliga skeden i planprocessen. (Ingen av dessa privatpersoner bedöms dock vara sakägare i aktuell plan.) Synpunkterna har främst varit inriktade på exploatering av det som omnämns som *delområde A* i planbeskrivningen och att populär rekreationsskog försvinner i samband med denna.
- Miljökontorets synpunkt på att illustrerat dagvattenmagasin ska ligga inom planområdet.

Revidering efter utställning

Förtydligande i planbeskrivningen enligt brandförsvarsförbundets yttrande samt Telge Näts yttrande att en högspänningsledning måste flyttas eller markförläggas.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning och ställningstagande

Kontoret har bedömt utifrån de formella riktlinjer som finns enligt tidigare ställningstaganden (RUFS och Översiktsplan) att den regionala grönkilen inte påverkas negativt. Tillika bedöms att den natur som används för tätortsnära rekreation inte tas i anspråk i den omfattningen eller på ett sådant sätt att möjligheten till rekreation försvinner i Ekgårdsområdet. Tillgängligheten till Talbyskogens naturreservat bedöms fortfarande vara god enligt syftet med planläggningen.

Planområdets läge ligger idag inte inom det avstånd (400 meter) som översiktsplanen uttrycker som god tillgänglighet till kollektivtrafik. Inom Ekgården-Örnstugan-området kommer tillgängligheten förbättras genom utbyggnad av gång- och cykelvägar vilket är i linje med översiktsplanens riktlinjer där bostäder ska lokaliseras till platser där det finns goda förutsättningar för att gå, cykla till viktiga målpunkter.

Dagvattenmagasinet avses ligga inom detaljplan för kommande planläggningsetapp.

Kontoret föreslår mot bakgrund av detta att detaljplanen med aktuell utformning enligt utställningsförslaget kan antas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef

Magnus Ericsson
Planarkitekt