

2014-07-31

Tjänsteskrivelse

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

Isak Ericsson
08-523 065 72
isak.ericsson@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnden
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Detaljplan för Igelsta gård

Dnr 2009-00015-214 (P05019)

Sammanfattning av ärendet

Planförslaget syftar till att möjliggöra en förtätning av tyngdpunkten Östertälje genom ny bostadsbebyggelse om ca 120 nya bostäder i form av parhus, radhus och mindre flerbostadshus.

Delar av den befintliga bebyggelsen och trädgården vid Igelsta gård är kulturhistoriskt mycket intressanta och bevarandet är en central fråga i planläggningen.

Detaljplanen gör det även möjligt för befintlig förskoleverksamhet att utöka sin verksamhet. Byggrätten utökas så att det blir möjligt att bygga i två våningar. Varustransporter till och från skolområdet kommer lösas på ett mer trafiksäkert sätt.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Igelsta gård under förutsättning att detaljplanen tillstyrkts av stadsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2014-07-31
Utställningsutlåtande 2014-07-31
Plankarta 2014-07-31
Planbeskrivning 2014-07-31
Genomförandebeskrivning 2014-07-31

Ärendet

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2013-12-19 till 2014-01-31. Samtliga punkter som inkommit finns samlade och besvaras i utställningsutlåtandet. I enlighet med vad som beskrivs i utlåtandet har planförslaget reviderats och antagandehandlingar tagits fram.

Länsstyrelsen har yttrat sig angående att de inte bedömer att avstegsfall för buller bör tillämpas för de förslagna bostäderna. Samhällsbyggnadskontoret gör dock en annan bedömning baserat på att:

- Planområdet ligger i en central del av Södertälje tätort.
- Planområdet är en del av ett större förtätningsprojekt av stadsdelen Östertälje.
- Över 90% av byggrätterna inom planområdet ligger max 850 meter från Östertälje station som är en strategisk nod i kollektivtrafiken där de boende har tillgång till både spårbunden trafik samt bussar.
- Det är endast ett fåtal hus som avsteg behöver tillämpas. Majoriteten av föreslagen bebyggelse klarar de uppsatta bullerkraven.
- Planområdet leder till en komplettering av befintlig bebyggelse med så hög täthet som är möjlig med hänsyn till kulturmiljö och kulturhistoriska värden.
- Det finns ett antal lagakraftvunna planer med samma typ av bebyggelse och bebyggelsestruktur, som föreslås i för Igelsta gård, med likartade förutsättningar vad gäller kollektivtrafik och där avsteg har tillämpats.

Förutom bullerproblematiken samt frågan gällande avsteg så har synpunkter inkommit främst gällande utformning av bullerskydd och dagvattendammar, eventuellt uppförande av skyddande stängsel, justeringar i planbestämmelserna gällande skydd av kulturmiljö, justeringar av E-områden och skydd för befintliga ledningar samt ett antal boende som motsätter sig ny bostadsexploatering i området (helt eller delvis). Dessa yttranden samt kontorets svar redogörs för i utställningsutlåtandet.

Ändringar mellan utställning och antagande

Ett antal mindre justeringar har gjorts efter yttranden från främst Trafikverket, Telge Nät, kultur- och fritidsnämnden och enheten för stadsmiljö inom samhällsbyggnadskontoret. Bland annat har ett nytt E-området och u-område förts in på plankartan. Ett sedan tidigare befintligt E-område har flyttats något och planbestämmelse gällande skydd av kulturmiljö har preciserats. Förtydliganden har även gjorts i de informationstexter som rör kommunikation och dialog med Trafikverket i samband med genomförandeskedet vad gäller dagvattendammar, uppförande av bullerskydd och stängsel. Ett antal mindre

justeringar av mer administrativ karaktär har även förts in. Samtliga justeringar som är gjorda återfinns i utställningsutlåtandet.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kostnaderna för upprättande av ny detaljplan finansieras av kommunens enheten för projekt- och exploatering.

Kommunen erhåller intäkter vid förstäljning av mark. Södertälje kommun är huvudman för allmänna platser.

Kontorets förslag till stadsbyggnadsnämnden

Granskningsutlåtandet daterat 2014-07-31 godkänns.

Detaljplan för Igelsta gård tillstyrks för antagande.

Kontorets förslag till kommunstyrelsen


Detaljplan för Igelsta gård tillstyrks för antagande under förutsättning att detaljplanen tillstyrkts av stadsbyggnadsnämnden.

Kontorets förslag till kommunfullmäktige

Detaljplan för Igelsta gård antas och under förutsättning att detaljplanen tillstyrkts av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.



Martin Andrae
Stadsdirektör



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till:

SBK/Plan – för kopia till akten + sakägare med besvärsmätt



UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE

Dnr: 2009-00015-214

Detaljplan för

Igelsta Gård

Inom Östertälje i Södertälje

Upprättad 2014-07-31

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Tidigare beslut i ärendet

| Nämnd | Beslut | Beslutsdatum |
|----------------------|---------------|--------------|
| Stadsbyggnadsnämnden | Programsamråd | 2007-12-17 |
| Stadsbyggnadsnämnden | Plansamråd | 2010-12-15 |
| Stadsbyggnadsnämnden | Utställning | 2013-06-12 |

Hur utställningen har bedrivits

Detaljplanen har under tiden 2013-12-19 till 2014-01-31 varit utställd i stadshusets entré och även funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om utställningen per post och övriga har informerats genom annons i länsstidningen.

Inkomna yttranden

Under utställningen inkom 23 yttranden totalt. Av dessa var det 17 som hade synpunkter på planförslaget.

| Yttranden UTAN synpunkter | Yttranden MED synpunkter |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Kommunala pensionärsrådet | <ul style="list-style-type: none">▪ Länsstyrelsen Stockholm |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Vattenfall | <ul style="list-style-type: none">▪ Trafikverket |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Syvab | <ul style="list-style-type: none">▪ Kultur- och fritidsnämnden |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Svenska kraftnät | <ul style="list-style-type: none">▪ Äldreomsorgsnämnde |
| <ul style="list-style-type: none">• Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting | <ul style="list-style-type: none">▪ Socialnämnden |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Miljönämnden |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Omsorgsnämnden |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Telge Nät |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Hästhagens anläggningssamfällighet |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Bläsvägen 2 med berörda grannar |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Skimmelvägen 17 |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Fölvägen 5 |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Bläsvägen 1 |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Ponnyvägen 1 |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Fölvägen 9 |
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Östertälje-Rosenlund Villaägareförening |

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Ändringar mellan utställning och antagande

- Antagandehandlingarna justeras så att fastigheten Södra 1:2 (järnvägsfastigheten) inte ingår i planområdet.
- Plankartan kompletteras med en upplysningstext om att kontakt ska tas med Trafikverket vid uppförande av skyddande stängsel mellan spårområdet och bullerskyddet samt vid uppförande av dagvattenanläggning.
- Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att vibrationer inte ska överskrida 0,4 mm/s i de planerade områdena.
- Plankartan kompletteras med tillägget ”eller liknande” i bestämmelsernas sista stycke för B1.
- Ett n1-område vid infarten till det västra området tas bort. Vid ny inventering har samhällsbyggnadskontoret upptäckt att det träd som står där ej är av tillräckligt god beskaffenhet att regleringen fyller den funktion som åsyftas i tidigare reglering.
- Bestämmelse n3 på plankartan preciseras ytterligare. Från ”*Häck ska finnas*” till ”*Häck ska finnas. För förtydligande se sidan 15 i planbeskrivning.*”.
- Plankartan kompletteras med ett nytt E-område om 10x10 meter.
- Nödvändig flytt och/eller nedgrävning av Telge Näts befintliga ledningar, pumpstationer, elserviser och kabelskåp ska bekostas av exploatören. Detta förtydligas i genomförandebeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att E-området i västra delen av planområdet samt högspänningslinje i östra delen försörjer en del av AstraZeneca.
- Nytt u-område förs in på kartan för att stärka skyddet av den dagvattenledning som löper genom området.
- Det östra E-området flyttas norrut för att ej ligga under beräknad översvänningsnivå.
- Planbeskrivningen förtydligas angående utformningskraven på den nya bebyggelsen. De finns inte enbart med på grund av hänsyn till kulturmiljövärdena inom Igelsta gård utan även för att hänsyn ska tas till befintlig landskaps- och stadsbild.
- Planhandlingarna kompletteras med korrekt information gällande sophantering och återvinning.

Vi har i denna redogörelse bara tagit upp de delar av yttrandena som innehåller synpunkter som berör planens utformning, utförande och konsekvenser. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Länsstyrelsen Stockholm

Inkom: 2014-02-27

”Om planen antas med nuvarande utformning kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap, 3 § ÄPBL, med avseende på buller. [...]

Både utformningen av planförslaget och uppgifterna i bullerutredningen utgår från att avsteg från riktvärden för trafikbuller vid planering för ny bostadsbebyggelse ska tillämpas [...]

Boverket redovisar i sina allmänna råd 2008:1 ”Buller i planeringen”, att avsteg från riktvärdena kan vara motiverat i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär. Därutöver skriver Boverket att avsteg kan motiveras vid komplettering av befintligt tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer eller med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Även i Länsstyrelsens rapport 2007:23 ”Trafikbuller i bostadsplanering” ger vägledning för detaljplaneläggning med hänsyn till buller och hur avsteg från riktvärdena kan tillämpas.

Länsstyrelsen anser inte att kriterierna för tillämpning av avstegsfall är uppfyllda i förslaget [...]

Kommentar:

Se bilaga A.

” [...] Trafikverket anför bl.a. att det finns en risk för att bullerskydd i form av en bullervall samt anläggande av dagvattendammar intill banvallen kan påverka järnvägens stabilitet varför de geotekniska säkerhetsfrågorna behöver klarläggas innan antagande. Länsstyrelsens delar Trafikverkets uppfattning i dessa avseenden.”

Kommentar:

Se kommentar till Trafikverkets yttranden nedan.

Trafikverket

Inkom: 2014-01-30

”Trafikverket anser att järnvägen, dvs Trafikverkets fastighet Södra 1:2, inte ska ingå i planområdet. Det finns till synes ingen anledning till att ha järnvägsfastigheten med i planområdet, då ingenting på järnvägsfastigheten ska förändras och Trafikverket vill inte riskera att eventuella åtgärder i järnvägsanläggningen försvåras på grund av detaljplanens genomförandetid.”

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret håller med Trafikverket. Planförslaget innehåller inga föreslagna förändringar inom spårområdet. Även om järnvägen utgår ur planförslaget kvarstår ändå järnvägstrafiken som en förutsättning (gäller främst risker och buller) som ska hanteras inom detaljplanen. De övergångar och ledningar som planförslaget hänvisar till är befintliga och planförslaget kräver inte någon ombyggnad av dessa.

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Att fastigheten Södra 1:2 utgår ut planområdet förändrar därmed inte syfte, innehåll, utformning eller konsekvenser av planförslaget. Samhällsbyggnadskontoret anser därför inte att det är någon väsentlig ändring av planförslaget.

”Enligt planhandlingarna kommer den nya bebyggelsen inte klara riktvärden enligt Riksdagens proposition 1996/97:53 utan avsteg. Trafikverket anser att det är viktigt att bostäderna i planen klarar bullerriktvärdena utan avsteg. [...] I planen för Igelsta Gård uppfyller inte bebyggelsen något av dessa förutsättningar, då bebyggelsen inte klassas som tät eller kollektivtrafiknära (högst 400 meter till närmaste hållplats med hög turtäthet från 90 procent av bostäderna).”

Kommentar:

Se svar till Länsstyrelsen (bilaga A).

”Utformningen av bullerskydd i form av en vall kan riskera att påverka järnvägsanläggningens geotekniska förhållanden. Förändrade geotekniska förhållanden i banvallen kan leda till tågurspårning med allvarliga konsekvenser. Av denna anledning vill Trafikverket ta del av projekteringshandlingar för bullerskyddet, med möjlighet att påverka utformningen om det skulle förekomma risk att järnvägsanläggningen påverkas.

[...]

Det är mycket viktigt att man vid projekteringen av dagvattendammar intill banvallen säkerställer att banvallens stabilitet inte påverkas. [...] På grund av den stora påverkan sådana dammar kan ha på järnvägen anser Trafikverket att dagvattendammarna i Igelsta gård ska projekteras innan detaljplanen antas. Trafikverket vill då ta del av dessa projekteringshandlingar för granskning.”

Kommentar:

Dagvattenanläggningar

Båda områdena, öster och väster om det nya bostadsområdet, som föreslås för ytliga anläggningar riskerar redan idag att översvämmas vid kraftiga regn. Detta oavsett om ny bebyggelse uppförs eller ej. Tillkomsten av dagvatten från den nya bebyggelsen i det västra området medför en utökning av endast 200 l/s, av totalt 1800 l/s, vid ett 10-årsregn. Liknande siffror gäller för det östra området. Samhällsbyggnadskontoret anser därmed att planförslaget som inkluderar dagvattenanläggningar leder till en ökad resiliens vad gäller översvämningar, även för järnvägen.

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att det är lämpligt att i planskedet detaljprojektera dagvattendammarnas placering och utformning. Detta bland annat på grund av att placeringen och utformningen på den nya bebyggelsen styr hur mycket dagvatten som kan hanteras genom lokal om händertagande av dagvatten (LOD) inom kvarteretsmark. Därmed styr utformningen av den nya bebyggelsen vilken kapacitet dagvattenanläggningar behöver ha. Beroende på vilken kapacitet som krävs kan olika typer av anläggningar vara lämpliga att uppföra. Projekteringen bör därför göras i samband med att projekteringen av den nya bebyggelsen kommer till.

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Detta för att säkerställa att dagvattenanläggningarna får en god kapacitet och en lämplig utformning.

Föreslagna dagvattenanläggningar ligger inom allmän plats enligt planförslaget, områdena är idag i kommunal ägo och ska så fortsätta att vara även i framtiden. Därmed säkerställs att Södertälje kommun kommer att ha full insyn i projekteringsunderlaget som tas fram för dagvattenanläggningarna samt har insyn i genomförandet. Detta oavsett som det är kommunen själv eller exploitören som genomför själva arbetet. Kommunen kommer även att ha ansvaret över det löpande underhållet av dagvattenanläggningarna i framtiden.

En upplysningstext förs in på plankartan: "Vid planering och byggnation av dagvattenanläggningar ska Trafikverket delges projekteringsunderlag för granskning."

Bullerskydd

Till utställningshandlingarna togs ytterligare en bullerutredning (Rapport 12077 A Bullerutredning för detaljplan Igelsta gård, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2012-09-24) fram. Den visar att med föreslagen placering av byggnadskropparna och ett avskärmande bullerskydd på ca 2 meter mot järnvägen klarar 2/3 av bebyggelsen i planområdet de uppsatta. Resterande 1/3 klarar riktvärdena på bottenvåningen med kräver avsteg för den del av övervåningen som vetter mot järnvägen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer inte att risken för att uppförandet av ett 2 meter högt bullerskydd, som placeras utanför Trafikverkets fastighet, riskerar att leda till menlig påverkan på de geotekniska förutsättningarna för banvallen och därmed riskera att leda till tågurspärning.

"Inom fyra meter från närmaste räl får ingen vistas som inte har gått en säkerhetsutbildning. Eftersom bullerskyddet ska ingå i en gemensamhetsanläggning är det viktigt att se till att inga obehöriga kommer inom dessa fyra meter då drift- och underhållsarbete genomförs. Därför kan det bli nödvändigt att uppföra ett stängsel för att garantera säkerheten för de som ska drifva och underhålla bullerskyddet. Utformning och placering av stängsel ska samrådas med Trafikverket."

Kommentar:

Plankartan kompletteras med en informationstext om att samråd ska hållas med Trafikverket vid uppförande av skyddande stängsel mellan spårområdet och bullerskyddet.

"Det är bra att planen upplyser om att byggnader ska utformas så att olägenheter gällande vibrationer inte uppkommer. Trafikverket anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en skrivning om att vibrationer inte får överskrida 0,4 mm/s i de planerade områdena."

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att vibrationer inte ska överskrida 0,4 mm/s i de planerade områdena.

Kultur- och fritidsnämnden

Inkom: 2014-02-13

”Det är även av stor vikt att, som detaljplanen föreslår, den tillkommande bebyggelsen är enhetlig i sin utformning inom de respektive områdena inom gårdsmiljön, för att inte störa upplevelsen av dess kulturmiljökvaliteter. Det innebär att planbestämmelserna reglerar att ev. tillkommande ut- eller tillbyggnader ges samma arkitektoniska utformning. Utbyggnader bör därför placeras på husens baksida och inte mot allén, varför tillägget ”eller liknande” bör införas även i bestämmelsernas sista stycke för B1 på plankartan.”

Kommentar:

Plankartan kompletteras med tillägget ”eller liknande i bestämmelsernas sista stycke för B1.

Äldreomsorgsnämnde

Inkom: 2014-02-06

”[...] Den planerade bostadsbebyggelsen bör innehålla bostäder som har god tillgänglighet. Gångstråk och trafikmiljö ska utformas så att de väl motsvarar de förutsättningar som en äldre person kan ha. Likaså är det viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingslokaler, både inomhus och utomhus, blir tillgängliga för alla invånare.”

Kommentar:

Kraven på tillgänglighet styrs av BBR (regelsamling för byggande). Planförslaget följer de krav på tillgänglighet som finns lagstadgat, exempelvis gällande lutningar på gångbanor och tillgängliga entréer. Samhällsbyggnadskontoret anser därmed att synpunkterna är tillgodosedda.

Socialnämnden

Inkom: 2014-02-05

”[...] Det är viktigt att den planerade bebyggelsen, i alla dess delar, har god tillgänglighet. Gångstråk och trafikmiljö ska utformas så att de väl motsvarar de förutsättningar som en funktionshindrad person kan ha. Likaså är det viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingslokaler blir tillgängliga för alla invånare.”

Kommentar:

Kraven på tillgänglighet styrs av BBR (regelsamling för byggande). Planförslaget följer de krav på tillgänglighet som finns lagstadgat, exempelvis gällande lutningar på gångbanor och tillgängliga entréer. Samhällsbyggnadskontoret anser därmed att synpunkterna är tillgodosedda.

Miljönämnden

Inkom: 2014-02-04

”Planförslaget ger möjlighet att bygga ca 120 nya bostäder i form av parhus, radhus och mindre flerbostadshus. Vissa avsteg från rekommendationer/råd om bullernivå anses i planförslaget kunna accepteras, miljökontoret delar inte den uppfattningen. [...]

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Miljökontoret anser att justeringar i planförslaget måste genomföras:

1. Riktvärden för buller från väg och järnväg måste uppfyllas på förskolatomterna.
2. Avsteg för uppsatta riktvärden för buller ska ej göras. Södertälje skall eftersträva hög kvalitet gällande hälsoskydd i bostadsområden.
3. Riktvärden för extern industribuller måste kunna innehållas för att platsen ska anses som lämplig för bostäder.”

Kommentar:

1. Riktvärden för buller från väg och järnväg uppfylls för område föreslagen för skolverksamhet.
2. Se svar till Länsstyrelsen gällande samma fråga (bilaga A).
3. De beräkningar och mätningar som redovisas i de bullerutredningar som tagits fram för planförslaget¹ visar att ekvivalentnivå nattetid om 40 dB(A) erhålls inom planområdets västra del (som berörs av buller från Igelstaverket) samt östra område (som berörs av buller från Astras industriområde). Beräkningarna som redovisats i underlaget är att betrakta som värsta fall om alla källor är i drift (inom respektive verksamhetsområde) och vinden är sydlig 5 m/s. Det är endast om alla bullerkällor i båda anläggningarna samtidigt är i drift som ekvivalentnivån riskerar att bli upp mot 43 dB(A) och då endast i den mellersta delen av planområdet.

Sannolikheten för att samtliga bullerkällor inom Astras verksamhetsområde och samtliga bullerkällor inom Igelstaverket är aktiva under samma tidpunkt under samma natt samt att vinden är sydlig 5 m/s är mycket låg. Framtagna utredningar visar att antalet bullerkällor i drift varierar under natten och mellan olika nätter. Samhällsbyggnadskontoret anser därför att det ska ses som ett undantagsfall snarare än som rimlig beräkningsgrund. Kontoret anser därmed att planförslaget uppfyller de krav som ställs på ny bostadsbebyggelse om max 40 dB(A) ekvivalentnivå.

Omsorgsnämnden

Inkom: 2014-02-03

”Det är viktigt att den planerade bebyggelsen, i alla dess delar, har god tillgänglighet. Gångstråk och trafikmiljö ska utformas så att de väl motsvarar de förutsättningar som en funktionshindrad person kan ha. Likaså är det viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingslokaler, både inomhus och utomhus, blir tillgängliga för alla invånare.”

Kommentar:

Kraven på tillgänglighet styrs av BBR (regelsamling för byggande). Planförslaget följer de krav på tillgänglighet som finns lagstadgat, exempelvis gällande lutningar på gångbanor och tillgängliga entréer. Samhällsbyggnadskontoret anser därmed att synpunkterna är tillgodosedda.

¹ Rapport 12077 A, Igelsta gård Södertälje, Bullerutredning för detaljplan, Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2012

Berörda fastighetsägare samt ledningsägare

Telge Nät

Inkom: 2014-01-23 samt 2014-01-17

”I området bör ett nytt E-område införas för en ny transformatorstation (nätstation). [...] E-områdets yta ska vara 10x10 m och ska kostnadsfritt disponeras av Telge Nät.”

Kommentar:

Plankartan kompletteras med ett nytt E-område om 10x10 meter.

”I östra området finns en befintlig högspänningslinje, 20 kV. [...] Denna ledning måste ersättas med en ny elkabel i mark i samband med att området blir planlagt (lagkrav). Kostnaden för ombyggnad (till kabel) kommer att belasta planprojektet.”

Kommentar:

Nödvändig flytt eller nedgrävning av Telge Nätets befintliga ledning i östra delen av planområdet ska bekostas av exploatören, detta förtydligas i genomförandebeskrivningen.

”Från Skimmelvägen och ner till järnvägen finns också en elservice (35 A) till Trafikverket. Denna servis måste behållas eller läggas i ett nytt läge i samband med exploatering av området. Kostnaden för omläggningen kommer också att belasta planprojektet.”

Kommentar:

Nödvändig flytt av elservice (35A) ska bekostas av exploatören, detta förtydligas i genomförandebeskrivningen.

”Söder om Bläsvägen har Telge Nät en pumpstation. Enligt plan kommer pumpstationen att ersättas med en ny på ny plats. Därmed kommer tillhörande elservis att slopas. Kostnaden för borttagning av befintlig elservis och tillhörande kabelskåp kommer att belasta planprojektet.”

Kommentar:

Nödvändig borttagning av Telge Nätets befintliga elservis och tillhörande kabelskåp ska bekostas av exploatören, detta förtydligas i genomförandebeskrivningen.

”E-området i västra delen av området och högspänningslinjen i östra delen försörjer en del av AstraZeneca.”

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att E-området i västra delen av planområdet samt högspänningslinje i östra delen försörjer en del av AstraZeneca.

”I genomförandedelen står det inget om att exploatören ska bekosta flytt av befintliga VA-ledningar och pumpstation. Men det kanske skrivs in i exploateringsavtalet att kommunen och exploatören delar på denna kostnad.”

Kommentar:

Nödvändig flytt av befintliga VA-ledningar och pumpstation ska bekostas av exploatören, detta förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

”Det saknas ett u-område för dagvattenledning som beräknas avbörda området med 200 l/s enligt dagvattenrapporten. [...] Då det är en ledning som ligger under järnvägen är det svårt att lägga om den.”

Kommentar:

Se kommentar till Trafikverket ovan.

”E-området för pumpstationen kan behöva flyttas norrut då den nu ligger i dagvattendammsområdet och under beräknad översvämningnivå [...]

Kommentar:

Justeringar förs in på plankartan i enlighet med synpunkten ovan.

Hästhagens anläggningssamfällighet

Inkom: 2014-01-27

”Samhällsbyggnadskontorets förslag att bygga på områdena B3 och B4 strider enligt vår uppfattning mot länsstyrelsens bestämmelser angående buller vid nybyggnation eftersom den planerade bebyggelse rimligtvis inte kan betraktas som annan än nybyggnation.”

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen ovan gällande samma frågeställning (bilaga A).

”I planbeskrivningen från 2001-05-06 anges 60-100 bostäder. I nuvarande beskrivning anges, utan motivering, 120 bostäder. Detta trots att de planerade bostäderna längst västerut är strukna ur planen och att flera av de inkomna synpunkterna föreslår en minskning av antalet bostäder längs Vretensvägen. [...]”

Kommentar:

Det är korrekt att planbeskrivningen i utställningshandlingarna anger en uppskattning om att planförslaget fullt utbyggt antas resultera i ca 120 bostäder. Detta i kontrast till att det i planbeskrivningen i samrådshandlingarna angavs 60-100 bostäder.

Orsaken till detta är inte att utställningsförslaget medger någon större byggrätt än samrådsförslaget, vilket regleras på plankartan. Däremot har man efter samrådet tagit fram en mer detaljerad studie gällande placering och utformning av föreslagna bostäder. Detta för att ytterligare kunna minimera antalet byggnader som utsätts för bullernivåer som kräver avsteg. Resultatet av den studien gav även ett tydligare underlag om hur många byggnader som detaljplanen maximalt kan tänkas leda till. Därmed förtydligades detta även i planbeskrivningen.

Det är också korrekt noterat att det tidigare föreslagna utbyggnadsområdet längst västerut på plankartan togs bort till utställningsförslaget. Byggrätten har därmed minskat från samrådsförslaget till utställningsförslaget.

”På den delen av området som är smalast skulle vi gärna se ett grönområde som bidrag till en grön utemiljö. Genom att utnyttja marken på båda sidor som gångbron över järnvägen för ett attraktivt parkområde kommer miljön och värdet på hela området att förbättras, både för de boende i

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Hästhagen och i det nya området. Vi anser att områdena B3 och B4 behöver omarbetas för färre bostäder och med grön lunga runt gångbron överjärnvägen för att åstadkomma långsiktigt hållbar boendemiljö där människor trivs och vill bo i många år.”

Kommentar:

Planförslaget leder till att parkmiljön kring Igelsta gård bevaras och upprustas då denna har både ett kulturhistoriskt värde och även ett värde i form av grönområde för framförallt de nu boende i Hästhagen samt de tillkommande boenden i och med planförslaget.

Vidare har Hästhagen samt det nya föreslagna bostadsområdet tillgång till befintliga och närliggande gröna rekreatiomsområden som är av bättre kvalitet än den gräsbeklädda yta där ny bebyggelse föreslås.

Södertälje kommuns strategier, planering och utveckling av de grönområden och grönstråk som ligger utanför planområdet behandlas i den grönplan som finns antagen för Södertälje kommun². Den finns tillgänglig bland annat på kommunens hemsida: <http://www.sodertalje.se/Stad-miljo--boende/Parker--narnatur/Planering--utveckling/>

Samhällsbyggnadskontoret anser därmed att planförslaget snarast leder till en ökad tillgång på kvalitativa gröna rekreatiomsområden för såväl befintligt bostadsområde och nytillkommande bostäder än vad finns idag.

”Genom att anlägga en grönyta längs den smalaste delen vid järnvägen kommer det också att vara möjligt att lägga upp snömassor där. Redan idag uppstår problem vid snörika vintrar längs gatorna i Hästhagen.”

Kommentar:

I samband med att det nya bostadsområdet byggs ut kommer även Vretensvägen att byggas om. Detta kommer att leda till en förbättring vad gäller möjligheterna att på ett effektivt sätt snöröja Vretensvägen.

Problem vad gäller snöröjning av gatorna i Hästhagen har främst att göra med utformningen och bredden av dessa, vilket ej kan lösas genom ändringar i planförslaget.

”De bullerutredningar som är gjorda gäller buller från järnvägen, trafikbuller från gärtunavägen och Nynäsvägen samt industribuller. Trafikbullret från Vretensvägen är, vad vi kan uppfatta, inte utrett. Vi ställer oss därför frågande inför påståendet om mindre bullerstörning i Hästhagen. På flera ställen i planen påpekas att boende i Hästhagen kommer att uppleva mindre buller från järnvägen. Ingenstans står dock att trafikbuller från Vretensvägen kommer att öka. Ytterligare 120 nya bostäder kommer att öka bullerstörningen för boende i Hästhagen. [...] en bullerutredning beträffande trafikbullret längs Vretensvägen tycker vi är rimligt.”

² Grönplan för Södertälje tätort, 2011

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Kommentar:

De bullerutredningar³ som har tagits fram som underlag till planförslaget är framtagna i enlighet med vedertagna samnordiska beräkningsmodeller som finns framtagna för såväl vägtrafik och spårbunden trafik⁴. Dessa är dock främst framtagna för att säkerställa att det föreslagna bostadsområdet klarar de nationella riktlinjer som finns gällande buller.

Även om utredningarna inte är specifikt framtagna för att beräkna bullret för den befintliga bebyggelsen är det ändå möjligt att göra en översiktlig bedömning vad gäller vilka som är de främsta bullerkällor som påverkar såväl befintlig område och den nya föreslagna området. Det är framförallt järnvägen, industribuller samt buller från Gärtunavägen. Föreslagen ny bebyggelse samt föreslagna bulleråtgärder antas till viss del även verka dämpande för den befintliga bebyggelsen. Bullret från järnvägen, industribuller samt buller från Gärtunavägen har betydligt större inverkan än vad den tillkommande trafiken på Vretensvägen som kan förväntas av ca 120 nya bostäder.

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att den ökning av antalet bilrörelser som kan förväntas av ca 120 nya bostäder kan anses leda till att riktlinjerna som finns för bostadsbebyggelse riskerar att överskridas.

”Förslag att utöka verksamheten vid förskolorna Tygeln och Hästhoven kommer att bidra till ökad trafik runt förskoleområdet vilket vi tycker är helt olämpligt. Beträffande förslag att bygga ut förskolorna på höjden är helt emot vad man kan kräva av en bra miljö för barn. Det skulle innebära mindre yta utomhus per barn [...]

Kommentar:

Södertälje kommun är en växande kommun och det finns därför ett behov av att säkerställa att det finns tillräckligt många förskoleplatser inom kommunen. Den befintliga förskolan Tygeln har också en problematisk trafiksituation i dagsläget på grund av hur infart och angöring till skolområdet är utformat. Planförslaget medger därför en utökad byggrätt för den befintliga förskolan samt en betydligt mer trafiksäker lösning vad gäller just infart och angöring.

Idag går det ca 80 förskolebarn på den befintliga förskolan Tygeln. Den ökade byggrätten medger att befintlig verksamhet kan utökas med ytterligare en våning. Det bör därför vara rimligt att anta att verksamheten som mest, i och med planförslaget, dubbleras. Vilket i så fall ger att framtida förskoleverksamhet kan antas komma att omfatta ca 160 förskolebarn. Detta i sin tur kan förväntas leda till att antalet trafikrörelser till och från förskolan även den ökar i samma utsträckning.

³ Rapport 12077 A, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2012-09-24 samt Rapport TR 1016038401, WSP, 2011-12-23

⁴ Nordisk beräkningsmodell, Rapport 4935

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

I och med att planförslaget möjliggör en förbättrad trafiksituation vad gäller infart och angöring samt att skolområdet ligger i den västra delen av planområdet.

I och med att trafiksituationen förbättras med planförslaget samt att Vretensvägen idag är en 30-zon och att ökningen av antalet trafikrörelser är av en relativt liten omfattning gör att samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget är lämpligt att genomföra utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Vad gäller förskoleelevers möjlighet att vistas utomhus har Södertälje kommun en manual för utemiljön (Manual utemiljö, 2014-05-12). Dessa riktlinjer ligger till grund för planering, projektering och byggande av kommunala förskolor och grundskolor. På kommunens hemsida, http://www.sodertalje.se/Barn__Utbildning/Systematiskt-kvalitetsarbete/ går det att läsa mer om de kommunala dokument som finns framtagna för utbildningsverksamheten i Södertälje kommun.

Någon exakt beräkning av antal elever i relation till grönyta inom fastigheten är ej lämpligt att reglera i en detaljplan.

Samhällsbyggnadskontoret vill dock påpeka att förskoleverksamhet utomhus inte bara bedrivs inom själva förskolans inhägnade område utan även i närliggande stadsmiljö och grönområde. Vidare bör det även beaktas att planförslaget möjliggör för en upprustning och utveckling av Igelsta gårds parkområde vilket kommer att gynna eleverna på förskolan Tygeln.

”Vi ser positivt på att kommunen har ambitioner att bevara kulturhistoriska värden men från anläggningssamfälligheten efterlyser vi en mer övergripande bedömning av hela området i och kring Hästhagen och Igelsta gård [...] I kommunens planbeskrivning ligger fokus på Igelsta gård och dess historiska värde. I dagsläget bor ingen där! I hästhagen bor däremot 155 familjer [...] vi tycker därför att det är angeläget att kommunen i sin planering lägger vikt vid hur utformningen av de nya bostäderna harmonierar med både Hästhagen och Igelsta gård.”

Kommentar:

Vid upprättande av en ny detaljplan så föreskriver plan- och bygglagen att ny bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen (PBL 2 kap § 3). Samhällsbyggnadskontoret har därför under planarbetet valt att införa ett antal regleringar vad gäller utformningen av den nya bebyggelsen som föreslås. Detta är gjort både utifrån den hänsyn som behöver tas till de kulturmiljövärden som finns i och kring Igelsta gård men också utifrån lämpligheten i relation till befintlig bebyggelse som består av lägre småhusbebyggelse.

Regleringar har därför förts in som begränsar och styr den nya bebyggelsens struktur, placering, höjd samt möjlig exploatering. Detaljplanen möjliggör för en

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

liknande bebyggelse som den i Hästhagen. Det vill säga en lägre form av småhusbebyggelse. Samhällsbyggnadskontoret anser inte att det hade varit lämpligt att exempelvis uppföra höga flerbostadshus då det inte hade harmoniserat med den befintliga bebyggelsen på ett lämpligt sätt.

Planbeskrivningen förtydligas om att utformningskraven på den nya bebyggelsen är gjort även utifrån hänsynstagande till stads- och landskapsbilden.

”Beträffande kommunens planer att rusta upp Vretensvägen för att den ska bli mer attraktiv med grönska och gång- och cykelbana vill vi i god tid ta del av de planerna. [...] I samband med Hästhagens upprustning och förnyelse av grönområdet längs Vretensvägen vill vi gärna samordna våra planer med kommunen för att åstadkomma en tilltalande helhetslösning. Vi är osäkra på hur illustrationen över området ska tolkas men vi förutsätter att nuvarande trottoar längs Vretensvägen kommer att vara kvar.”

Kommentar:

Den här typen av detaljerade frågeställningar och processer hanteras ej genom planprocessen. Enheten för stadsmiljö, som har hand om uppförande och förvaltande av kommunens allmänna platser, är informerad om att ni är intresserade av att ta del av och samverka kring upprustningen av Vretensvägen i framtiden.

”Vi förutsätter att Samhällsbyggnadskontoret ser över parkeringssituationen i hela området Hästhagen-Igelsta. Observera att för boende på Bläsvägen finns ingen gästparkering i övre delen av gatan.”

Kommentar:

Södertälje kommuns policy gällande parkering för boenden är att detta ska lösas inom kvartersmark. Det vill säga att boendeparkering för boenden inom Hästhagen ska lösas inom den egna fastigheten eller områdets gemensamhetsanläggning/-ar. Vid behov av ytterligare ytor för gästparkeringar hänvisar vi er att ta kontakt med enheten för projekt- och exploatering inom samhällsbyggnadskontoret för att diskutera eventuellt markköp för att lösa eventuell parkeringsproblematik.

”Vi vill också påpeka att på plankartan daterad den 2013-12-18 finns fortfarande den återvinningsstation med som enligt texten inte ska finnas. En eventuell framtida lämplig placering som det står om i texten finns inte heller angiven.”

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med korrekt information gällande återvinningsstationen.

”I planförslaget står att förskolebarnen kommer att ha tillgång till parken vid Igelsta och samtidigt ska områdets kulturhistoriska karaktär bevaras. Det verkar inte helt förenligt.”

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret menar att de kulturhistoriska värdena som parken utgör bäst beaktas genom att parken restaureras på ett lämpligt sätt och därefter sköts om

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

enligt den skötselplan som har tagits fram. Detta står inte i motsättning till att parken kan nyttjas av allmänheten, vilket även inkluderar förskolebarn. Samhällsbyggnadskontoret anser inte att förskolebarns nyttjande av parken kommer att leda till menligt slitage eller skadegörelse.

”Parken, i Ester Claessons anda, bör däremot ha ett stort värde för äldre. Seniorboende i områdena B1 och B2 ser vi därför som både önskvärt och lämpligt.”

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör för att även +55-boenden uppförs inom B1 och B2. Detta regleras dock inte i en detaljplan. Enbart så kallade vård- och omsorgsboenden regleras i en detaljplan.

Vad gäller placering av specifika vård- och omsorgsboenden anser samhällsbyggnadskontoret att det finns lämpligare ställen att placera nya boenden än inom just detta planområde. Detta med hänsyn till tillgänglighet och behov av betydligt större ytor för att kunna bedriva kvalitativ och effektiv vårdverksamhet. Vid ytterligare frågor gällande vård- och omsorgsboenden hänvisar vi er att kontakta kommunens social- och omsorgskontor.

”Vi förutsätter att byggnationen genomförs med minsta möjliga störning för de boende i Hästhagen. [...] Vi vill delta i samråd kring dessa frågor för att så långt som det är möjligt bevaka våra medlemmars intressen och i god tid kunna informera om de olägenheter som kommer att uppstå.”

Kommentar:

Vid förtätningsprojekt (utbyggnad i anslutning till befintligt bostadsområde) är det inte möjligt att helt undvika byggtrafik och de störningar som det kan leda till. Det ska dock ligga på en godtagbar nivå utifrån bland annat riskhänseende samt bullerstörningar. Till exempel ska exploatören se till att arbetet följer gällande nationella riktlinjer för buller från byggplatser (NSF 2004:15, Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (till 2 kap, och 26 kap, 19 § miljöbalken)

”[...] Vi förutsätter att kommunen bevakar att byggherrarna följer fastställda riktlinjer.”

Kommentar:

Bygglov utfärdas inte om sökande begär att få bygga någonting som strider mot gällande detaljplan.

Om något som kräver bygglov har utförts utan att bygglov beviljats kallas detta för olovligt byggande, eller ”svartbygge” i vardagligt tal. Olovligt byggande behandlas i 11 kap i plan- och bygglagen (PBL). Där finns beskrivet hur kommuner, i form av tillsynsmyndighet, hanterar olovligt byggande samt vilka ingripanden och påföljder som användas vid så kallat ”svartbygge”.

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutiåtande

Selpinnen 13 / Bläsvägen 2 med berörda grannar

Inkom: 2014-01-23

”För oss på Bläsvägen 2, är placeringen av en stor asfalterad yta, en parkering, precis utanför vår bostad som idag har harmoniskt angränsande grönytor frapperande okänsligt, snudd på cyniskt.”

Kommentar:

Nu gällande detaljplan för Hästhagen (SPL 0181L-P458B) föreslår parkeringsplats i samma läge som parkering är föreslagen enligt planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret anser därmed att frågan är besvarad.

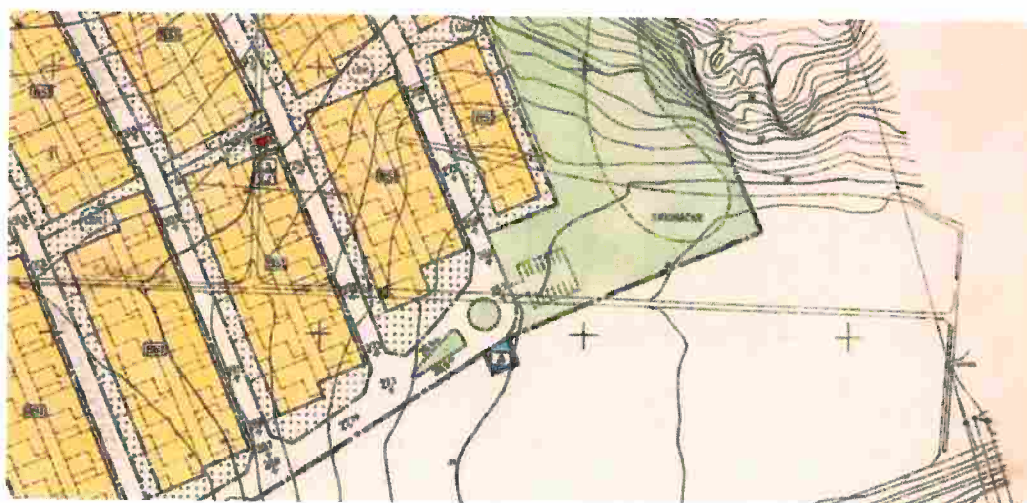


Bild: Utdrag ur plankarta från SPL 0181K-P458B

”Byggnaderna B5 kommer skymma solen så att det blir skugga på våran baksida av huset där vi brukar äta frukost och ta morgonkaffet. Vi kommer inte längre ha sol på förmiddagen.”

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har förståelse för att förändringar i boendes närområde kan väcka oro och osäkerhet. Det är på många sätt mycket ”lättare” att planera ny bebyggelse i ett område utanför befintlig bebyggelse, utan grannar, än den här typen av projekt som syftar till förtätning i befintligt område.

Vid upprättande av en ny detaljplan föreskriver plan- och bygglagen att ny bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen (PBL 2 kap § 3). Samhällsbyggnadskontoret har därför under planarbetet valt att införa ett antal regleringar vad gäller utformningen av den nya bebyggelsen som föreslås. Detta är gjort både utifrån den hänsyn som behöver tas till de kulturmiljövärden som finns i och kring Igelsta gård men också utifrån lämpligheten i relation till befintlig bebyggelse som består av lägre småhusbebyggelse.

Regleringar har därför förts in som begränsar och styr den nya bebyggelsens struktur, placering, höjd samt möjlig exploatering. Detaljplanen möjliggör för en liknande bebyggelse som den i Hästhagen. Det vill säga en lägre form av småhusbebyggelse. Samhällsbyggnadskontoret anser inte att det hade varit lämpligt

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

att exempelvis uppföra höga flerbostadshus då det inte hade harmoniserat med den befintliga bebyggelsen på ett lämpligt sätt.

Med de regleringar som förts in anser samhällsbyggnadskontoret att förslaget kommer att leda till en utbyggnad som ligger inom vad som får anses rimligt i relation till befintlig bebyggelse.

”B5 kommer även skymma utsikten mot naturen.”

Kommentar:

Se ovanstående kommentar.

”Vi anser att max höjden 8 m på byggnaderna B5 är för högt.”

Kommentar:

Se ovanstående kommentar.

”Vi kommer att störa av bygget i flera år.”

Kommentar:

Se svar till Hästhagens anläggningssamfällighet ovan gällande samma fråga.

”Vi tycker redan idag att trafiktrycket på Vretensvägen är hög. Flera bostäder i änden på en matargata ökar som följd risken för olyckor. Farthinder oakttat. Även mer oljud för alla de som redan bor längs Vretenvägen idag.”

Kommentar:

På Vretensvägen mellan Ponnyvägen och Fuxvägen uppgick antal fordon per veckovardagsdygn till ca 670 st. På Vretensvägen mellan Övre Egilvägen och Fölvägen uppgick antal fordon per veckovardagsdygn till ca 700.

Planförslaget medför 5 fordonsrörelser/dygn per ny bostad. I dessa tal är även inräknat sophämtning mm. Sammantaget gör detta att antalet fordonsrörelser som det nya bostadsområdet alstrar blir ca 600 fordonsrörelser/dygn.

En rimlig bedömning är att ca 10 % av det totala antalet fordonsrörelserna kommer att ske i maxtimmen. Detta innebär ytterligare 60 fordon kommer att trafikera Vretensvägen under den hårdast belastade tidpunkten under dygnet.

Planförslaget föreslår även att Vretensvägen ska utvecklas med en ordentligt gång- och cykelväg samt ett trevligare och bättre gaturum vilket kommer att leda till en ökad trafiksäkerhet utmed Vretensvägen. Skolan föreslås också få en trafiksäkrare infart och angöring.

De trafiksiffror som finns och de beräkningar av tillkommande trafik, som gjorts enligt gängse beräkningsstandard, visar att belastningen på Vretensvägen kommer att hålla sig inom de normer som finns för den här typen av gator med liknande

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

standard. Det här gör att samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget är rimligt att genomföra även om det innebär en ökning av trafik utmed Vretensvägen.

”Vi har fruktträd som idag är planterade precis vid tomtgräns mot den planerade parkeringen. Grundarbetet med utgrävning för bärlager inför en asfaltering kommer att ta död på träden eftersom de fina rötter som står för vattenförsörjningen till träd och buskar, alltid befinner sig lika långt ut som trädkronans yttre omkrets [...]

Kommentar:

Den här typen av frågeställningar regleras i jordabalken 3 kap under rubriken ”Rättsförhållanden mellan grannar”. Samhällsbyggnadskontoret anser därmed frågan besvarad.

Selen 4 / Skimmelvägen 17

Inkom: 2014-01-30

”I genomförandebeskrivningen nämns i syftet att det ska göras möjligt för förskolorna Hästhoven och Tygeln att utöka sin verksamhet genom att bygga till ett extra plan. Vi tror att det är en dålig idé [...]

- En farhåga är att utemiljön inte kommer räcka till och att det blir bullrigt inne.
- En annan är att trafikkaoset kring förskolan kommer öka om barnen blir fler. Ytterligare en är att den fina uppdelningen med separata ingångar för avdelningarna kommer försvinna.
- Finns det någon mer detaljerad information om hur förändringen väntas se ut och när det den ske?
- Varför ingår detta i detaljplanen för Igelsta Gård, då det inte nämnts tidigare?
- Hur ser kommande förskola ut, både i praktisk funktion och i organisation? Hur blir arkitektur och planlösning? Hur påverkas gruppernas storlek och barnens tillgång till pedagoger?”

Kommentar:

För synpunkter gällande utemiljö och trafiksituation hänvisar vi till tidigare kommentarer till yttrande från Hästhagens anläggningssamfällighet och Selpinnen 13 tidigare i detta utlåtande.

Mer detaljerad information gällande förskoleverksamheten, än det som framgår i denna detaljplan, går att få genom att ta kontakt med utbildningskontoret på Södertälje kommun.

Skolområdet fanns med även i samrådshandlingarna för planförslaget. Samhällsbyggnadskontoret anser därmed att det har funnits information om att skolområdet ingått i planen. Boende och allmänhet har därmed haft möjlighet att yttra sig över detta inte bara under utställningen utan även under plansamrådet som pågick mellan 6 maj till 30 juni 2011. Detaljplaneprogram är dock av mer övergripande karaktär och därför prövade detaljplaneprogrammet för Igelsta gård främst tillkomsten av den nya bostadsbebyggelsen. Värt att notera är också att förskolan Tygeln redan idag finns etablerad på platsen. Detaljplaneförslaget tillför

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

med andra ord ingen ny användning utan föreslår endast en utökad byggrätt av befintlig användning.

Detaljerad arkitektur, planlösning eller hur förskolan organiseras regleras ej i en detaljplan. En detaljplan får inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte (PBL 4 kap, 32 § PBL). Dessa frågor regleras på andra sätt och hanteras i andra kommunala processer. Samhällsbyggnadskontoret hänvisar därför yttranden att ta kontakt med utbildningskontoret gällande dessa frågor.

Remmen 6 / Fölvägen 5

Inkom: 2014-01-31

”Jag motsätter mig teknikplatsen blå fältet märkt E vid förskolan. Måste teknikplatsen finnas kan den placeras vid nya parkeringen mot järnvägen.”

Kommentar:

Tillhörande byggnader till E-området är av mindre karaktär. Verksamheten inom E-området kräver inte något särskilt skyddsavstånd och teknikstationerna måste ligga lätt tillgängligt för servicetekniker. Därmed anser samhällsbyggnadskontoret att föreslagen plats är lämplig.

”Ska förskolan öka verksamheten måste parkeringen för personalen utökas, samt hämt- och lämnasträckan utökas. Det är oacceptabelt redan i dag och med 120 hus till ökar trafiken mycket på Vretensväg.”

Kommentar:

Se tidigare kommentarer ovan till yttranden gällande samma frågeställningar (Hästhagens anläggningssamfällighet, Selpinnen 13 och Selen 4).

”Jag tycker att det räcker med 100 hus enligt plan 2011 med sänkt antal hus på den smala delen av området.”

Kommentar:

Södertälje kommun har en växande befolkning och ligger i en allt mer expanderande Stockholmsregion. Det finns därmed ett ständigt ökande behov av bostäder i Södertälje kommun. Samhällsbyggnadskontoret anser att Igelsta gård är en lämplig plats för ny bostadsbebyggelse. Området ligger i ett mycket bra läge vad gäller kollektivtrafik och en utbyggnad leder till en förtätning av stadsdelen Östertälje. Förtätning av Södertälje tätort och framförallt av de tyngdpunkter som finns utpekade i Södertälje kommuns översiktsplan är viktigt för att gynna en god stadsutveckling och ett hållbart samhällsbyggande (Framtid Södertälje, Översiktsplan 2013-2030, sid 27-35 och 57-61).

Hästskon 10 / Bläsvägen 1

Inkom: 2014-01-28

”[...] det har alltid varit problem med att lämna/hämta barnen på dagis [...] och med den nya planen blir situationen ännu värre.”

Kommentar:

Se tidigare kommentarer ovan till yttranden gällande samma frågeställningar (Hästhagens anläggningssamfällighet, Selpinnen 13 och Selen 4).

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

”Under byggtiden som är upp till 10 år blir det mycket tung trafik i området, och när man blir klar med detaljplanen fördubblas biltrafiken, har man tänkt på buller och avgaser under och efter byggnationen och vilka konsekvenser som blir i framtiden?”

Kommentar:

Se tidigare kommentar till yttrande från Hästhagens anläggningsamfällighet gällande samma fråga.

”Kommer man riva bort de hus som ska stå på plan B3, B4 och B5 om det visar sig att man har gjort fel efteråt eller kommer de stå tomma?”

Kommentar:

Detaljplanprocessen och tillhörande lagstiftning, plan- och bygglagen (PBL) är en del av det system av lagar och riktlinjer som reglerar vad som får byggas var och hur det byggs. Detaljplanprocessen är en lämplighetsprövning där ett stort antal aspekter beaktas och sammanvägs. För genomförandedelen av ett byggprojekt finns det andra delar av den svenska lagstiftningen som reglerar hur saker får göras och inte göras. Frågan gällande hur processer ska skötas och dömas i det fall bostadshus uppförts som sedan av olika skäl inte lämpar sig för boende är en sådan fråga som ej regleras av PBL.

”Jag som boende i hästhagen föreslår att Södertälje kommun ska tänka om och ändra sin plan för hästhagen området, vi behöver en grön park istället för planerade bostäder på detaljplan B3, B4 och B5.”

Kommentar:

Se kommentar ovan till Remmen 6 gällande Södertälje kommuns ställningstagande gällande behovet av nya bostäder samt förtätning av Södertälje tätort och Östertälje som tyngdpunkt i tätorten.

Grimman 9 / Ponnyvägen 1

Inkom: 2014-01-27

”Då inga väsentliga förändringar i rub. planbeskrivning har skett, ser vi ingen anledning att en gång nedteckna våra synpunkter i detalj, utan hänvisar vi till våra tidigare skrivelser (08 10 10 och 2011 06 20) i detta ärende.”

Kommentar:

För att se svar gällande de yttranden som inkommit under tidigare skeden av planprocessen hänvisar samhällsbyggnadskontoret till de samrådsredogörelserna som tagits fram under programskedet samt planskedet.

”vi påpekar ånyo att en byggnation enl. rub. planbeskrivning i områdena B3, B4 och B5 är mycket olämplig och vi motsätter oss den.”

Kommentar:

Se kommentar ovan till Remmen 6 gällande Södertälje kommuns ställningstagande gällande behovet av nya bostäder samt förtätning av Södertälje tätort och Östertälje som tyngdpunkt i tätorten.

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Remmen 4 / Fölvägen 9

Inkom: 2014-01-21

”Ni skriver i Er kommentar att återvinningsstationen eventuellt ska vara kvar för kommande behov. Jag anser att den ritningen som idag finns ska revideras och att den tekniska anläggningen tas bort. Här vill ni bygga 120 nya bostäder på Igelsta Gård. Det första som dom nya grannarna och även vi som har bott här i över 40 år ska mötas av, är en sopstation.”

Kommentar:

I dagsläget är det inte aktuellt med en ny återvinningsstation i Hästhagen på grund av den hemsortering som införts i området. Samhällsbyggnadskontoret anser dock att det är av värde att behålla E-området i plankartan för att säkra eventuella framtida behov av tekniska anläggningar inom den här delen av Östertälje. Ytor för tekniska anläggningar är en viktig del av kommunens arbete med att säkerställa att det finns förutsättningar för att skapa välfungerande infrastruktur för bland annat el, vatten och avlopp, stadsnät, fjärrvärme, teleledningar och återvinning.

Organisationer och ideella föreningar

Östertälje-Rosenlund Villaägareförening

Inkom: 2014-01-31

”Enligt bullerutredningen klaras bullernivån 55 dB(A), där är maximalnivån dessutom 85 dB(A), en nivå som man ska använda hörselskydd vid en arbetsplats för att undvika hörselskador. Detta är på sydsidan av husen där man säkert vill kunna ha öppna fönster på sommaren vilket inte blir särskilt behagligt. På den mindre bullriga sidan av husen nås nivån 55 dB(A) men strävan ska vara att klara 45 dB(A) vilket tydligen inte klaras i denna plan. Det blir avsteg enligt avstegsfall B.”

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande angående buller och avstegsfall.

”Med tanke på de höga värdena på plan två samt att det inte går att få ner nivåerna mer på tysta sidan anser vi därför att det i planen inte ska vara tillåtet med en andra våning i husen längs med järnvägen.”

Kommentar:

I det fall som man ”tar bort” våning två på de byggnader som är närmast järnvägen kommer byggnaderna bakom att få en liknande bullersituation som det första raden hade haft. Det vill säga att problematiken med höga bullernivåer flyttas bakåt.

Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget uppfyller de kriterier som finns för att avsteg gällande buller ska kunna göras, se svar till Länsstyrelsen ovan.

”Trafiksäkerhetskänsliga åtgärder behövs även i anslutning till detaljplanen på den del av Vretensvägen som ligger mellan Glasbergavägen och gång-/cykelbanan vid förskolorna där detaljplanen tar vid. Ca 120 fastigheter ger minst lika många fordon i ökad trafik. Dessutom har trafiken från Nedre Egilsvägen kommit till efter att kommunen vänt på utfarten för denna väg.”

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har tagit del av synpunkten och den har även vidarebefordrats till de som är ansvariga inom enheten för stadsmiljö för det löpande arbetet kring trafiksäkerhet och utbyggnad av nya vägar inom kommunen.

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Synpunkter inkomna under programsamråd, plansamråd eller utställning som inte tillgodosetts

Under planarbetet har hänsyn tagits till synpunkter inkomna från remissinstanser och enskilda i den utsträckning som bedömts lämpligt. Om planen antas enligt förslag från samhällsbyggnadskontoret, lämnas några synpunkter från remissinstanser och vissa sakägare i området ej tillgodosedda.

Synpunkter som inte tillgodoses berör frågor om:

- Hur bullerproblematiken bör bedömas och hanteras. Bland annat framförs synpunkter på avstegskriterier, hur byggnaderna bör utformas och exploateringsgrad.
- Hur bedömningen av risker från järnvägen, AstraZenecas verksamhetsområde samt Gärtunavägen ska göras. Bland annat framförs synpunkter på att ny bebyggelse ej bör planläggas närmre än 200 meter från AstraZenecas anläggning i Gärtuna.
- Att planförslaget leder till ökad trafik i och med nya bostäder samt utökad förskoleverksamhet.
- Utformningen på den nya bebyggelsen i relation till befintlig. Bland annat framförs synpunkter på att den nya bebyggelsen ej bör tillåtas vara högre än en våning, att exploateringsgraden är för hög och att föreslagen bebyggelsen skymmer utsikten för den befintliga. Vissa sakägare motsätter sig en planläggning helt och hållet och önskar hellre ha kvar gräsytan som den ser ut idag.
- Att ytterligare markanvändningar bör ingå i detaljplanen. Synpunkter på att vårdboende samt handel bör ingå framförs.
- Att förskolan ej bör få byggas ut i den omfattning som föreslås.
- Placeringen av E-områden (möjlig placering av återvinningsstation).
- Att projektering av dagvattendammar bör ske under planeringsskede (innan detaljplanen antas) och ej i genomförandeskedet.

Kvarstående synpunkter – programsamråd, plansamråd och utställning

Statliga verk, regionala instanser och övriga externa remissinstanser

Länsstyrelsen i Stockholms län

Stockholms brandförsvarsförbund (SBFF)

Trafikverket

Berörda fastighetsägare/boende samt ledningsägare

Betslet 10

Betslet 11

Grimman 14

Grimman 17

Grimman 19

Grimman 4

Grimman 7

Grimman 9

Detaljplan för Igelsta Gård, utställningsutlåtande

Gärtuna 3:1
Hästskon 10
Hästskon 2
Hästskon 3
Hästskon 4
Hästskon 5
Hästskon 6
Hästskon 7
Hästskon 8
Remmen 3
Remmen 4
Remmen 6
Sadeln 17
Selen 15
Selpinnen 10
Selpinnen 11
Selpinnen 12
Selpinnen 13
Selpinnen 2
Selpinnen 3
Selpinnen 4
Selpinnen 5
Selpinnen 6
Selpinnen 7
Selpinnen 9
Stigbygeln 20
Tömmen 15
Tömmen 8

Organisationer och ideella föreningar

Villaägarna, Östertälje-Rosenlunds villaägarförening

Bilagor

Bilaga A, upprättad 2014-07-31

Medverkande tjänstemän

Södertälje kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och bygglovenheten

Urban Dahlberg, planchef

Isak Ericsson, planarkitekt

Tillhörande utställningsutlåtande för Igelsta gård

BILAGA A

Dnr: 2009-00015-214

Upprättad 2014-07-31

Sammanfattning

Södertälje kommun är medvetet om att planförslaget inte fullt ut uppfyller något av de tre förutsättningar som beskrivs i Boverkets allmänna råd 2008:1.

”Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.”

Ur Boverkets allmänna råd 2008:1, sid 34

Södertälje kommun anser att planförslaget till stor del uppfyller två av dessa tre förutsättningar och som bör sammanvägas. Dessa tillsammans motiverar varför avsteg är lämpligt att använda:

- Planområdet ligger i en central del av Södertälje tätort
- Planområdet är en del av ett större förtätningsprojekt av stadsdelen
- Över 90% av byggrätterna inom planområdet ligger max 850 meter från Östertälje station som är en strategisk nod i kollektivtrafiken där de boende har tillgång till både spårbunden trafik samt bussar.
- Det är endast för ett fåtal hus som avsteg behöver tillämpas. Majoriteten av föreslagen bebyggelse klara de uppsatta bullerkraven.
- Planområdet leder till en komplettering av befintlig bebyggelse med så hög täthet som är möjlig med hänsyn till kulturmiljö och kulturhistoriska värden
- Det finns ett antal lagakraftvunna planer med samma typ av bebyggelse och bebyggelsestruktur, som föreslås för Igelsta, med likartade förutsättningar vad gäller kollektivtrafik och där avsteg har tillämpats.

Precis som Boverket skriver i sina allmänna råd anser Södertälje kommun att varje fall måste bedömas för sig och som en helhet.

” Olika delar av ett projekt kan ha olika kvaliteter som får vägas samman i den slutliga bedömningen av projektet. Om projektet kan vara godtagbart, även om önskvärd ljudmiljö inte kan uppnås i samtliga bostadslägenheter, måste avgöras från fall till fall.”

Ur Boverkets allmänna råd 2008:1, sid 33

En central del av Södertälje tätort

Även om stadsdelen Östertälje inte är utbyggd med någon tydlig kvartersstruktur ligger den centralt placerad i Södertälje tätort. Den är också tydligt utpekad som en central tyngdpunkt i staden enligt den nya översiktsplanen som antogs 2013¹. Stadsdelen är således inte någon ”egen” mindre tätort utan är en del av stadsstrukturen och har en strategiskt viktig roll.

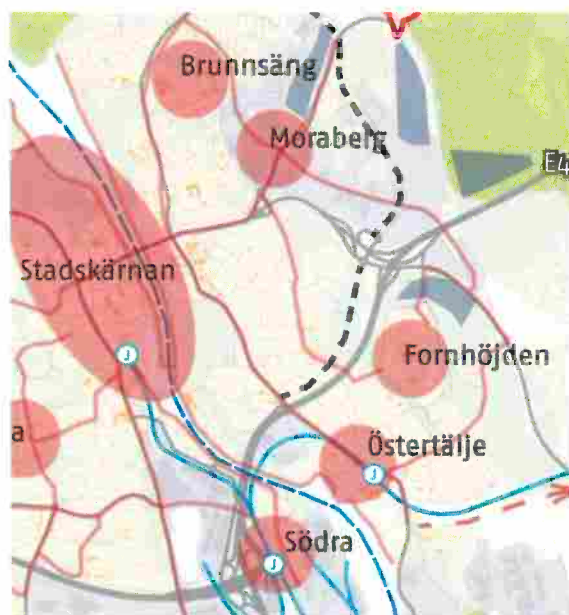


Bild: Östertälje en utpekad tyngdpunkt i staden (Översiktsplan 2013-2030)

Pågående och planerad stadsutveckling i Östertälje

Utvecklingen av Östertälje har varit ett pågående arbete under ett antal år. Syftet med arbetet har varit att förtäta med fler bostäder, service och ytterligare förstärkt tillgång till

¹ Översiktsplan 2013-2030, sid 27-35

kollektivtrafik. Igelsta Gård bör därför ses som en del av det här arbetet snarare än som ett enskilt projekt.

Exempel på utbyggnadsprojekt i Östertälje:

- Igelsta Strand, planprojekt för 400 lägenheter i form av flerbostadshus
- Omläggningen till dubbelspår vilket ökat driftsäkerheten och kapaciteten på pendeltågstrafiken samt omläggningen av busstationen
- Programarbete för Östertälje centrum är nu i uppstartsfasen
- Viksängsstrand, nu genomfört planprojekt från 2005 för 90 lgh i flerbostadshus

En viktig nod i ett starkt kollektivtrafikstråk

Planområdet ligger strategiskt placerat nära Östertälje station där det finns mycket god tillgång till både pendeltåg och bussar. Pendeltågsstationen Östertälje ligger innan själva stickspåret går ner mot Södertälje centrum vilket gör att restiden in mot Stockholm är betydligt kortare än från Södertälje centrum. Från Östertälje station går även ett stort antal bussar med målpunkter både in mot stadskärnan men också ut till andra delar av kommunen och länet.

Den goda tillgången till kollektivtrafik är en av anledningarna till att översiktsplanen uttrycker att *"kollektivtrafiklägen motiverar en hög exploatering [...]"*² inom stadsdelen Östertälje.



² Översiktsplan 2013-2030, sid 32

Tät bebyggelse som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden

De kulturhistoriska värdena inom Igelsta gård (befintlig bebyggelse samt parkområde) är av sådan kulturhistorisk vikt att det inte är lämpligt att placera ny bebyggelse närmre stationsområdet än planförslaget gör gällande. Vidare är det ej heller lämpligt med högre byggnadskroppar än planförslaget medger. Detta sammantaget gör att vanlig kvartersbebyggelse enligt gängse standard ej är lämpligt att uppföra.

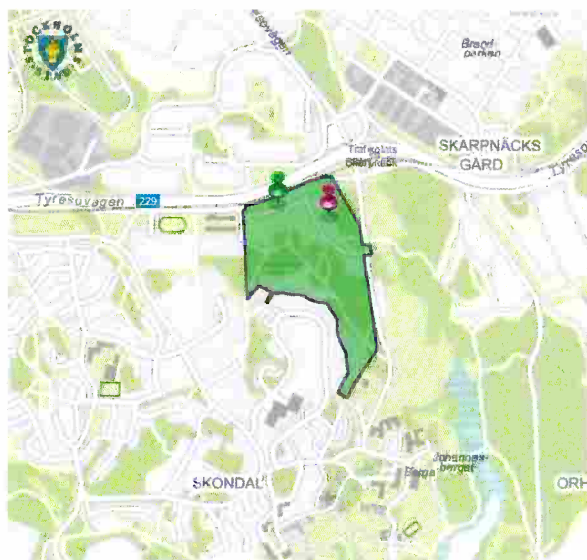
Även om planförslaget inte medger kvartersbebyggelse möjliggör planen ett exploateringsstal som är likvärdigt lägre kvartersbebyggelse. Detta gör att samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget uppfyller det huvudsakliga syftet i Boverkets riktlinjer gällande avsteg. Det vill säga att bygga tätt i kollektivtrafikhärlägen.

| Beräkning av exploateringsgrad för Igelsta Gård | | | |
|--|--------------|---------------------|-----------------|
| Hustyp | Antal | BTA/huskropp | BTA/Tot |
| B | 2 | 225 | 450 |
| C | 7 | 150 | 1050 |
| D | 33 | 170 | 5610 |
| E | 43 | 175 | 7525 |
| F | 10 | 200 | 2000 |
| BTA Total | | | 16635 |
| Markytan för kvarteret | | | 35650 |
| Omgivande gaturum á 50% | | | 54150 |
| Kvartersexploateringsstal | | | 0,658356 |

Befintliga detaljplaner med liknande bebyggelse där avstegsfall tillämpas

Södertälje kommun vill också påpeka att det finns ett antal lagakraftvunna planer med samma byggnadstyper, som föreslås för Igelsta gård, med likartad eller sämre tillgång till kollektivtrafik (eller sämre) där avsteg har tillämpats. Dessa redovisas nedan.

Södertälje kommun önskar därför att Länsstyrelsen klargör skillnaden mellan föreslagen plan för Igelsta gård och dessa planer.



kv Tebrödet i Sköndal

Stockholm stad

Datum för laga kraft: 2009-09-24

Typ av bebyggelse

- Gruppbyggda radhus, kedjehus och/eller villor samt. Inom delar av planområdet även flerbostadshus.

Buller

- Avsteg tillämpas i planen.
- Riktvärdena överskrids i delar av området pga närheten till Tyresövägen.
- Kombination av bullervall samt skärm om 3 meter.
- Planbestämmelse: "Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster."
- Planbestämmelse: "Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätt för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde)."
- Planbestämmelse: "Bostäder ska utföras så at ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl 22.00-06.00."

Kollektivtrafik



- Planområdet blir kollektivtrafikförsörjt med busslinje som ansluter tunnelbana samt pendeltåg. Tyresövägen trafikeras av direktbussar mot city och Tyresö.

Detaljplan för Arninge-Ullna

Täby kommun

Datum laga kraft: 2011-01-21

Typ av bebyggelse:

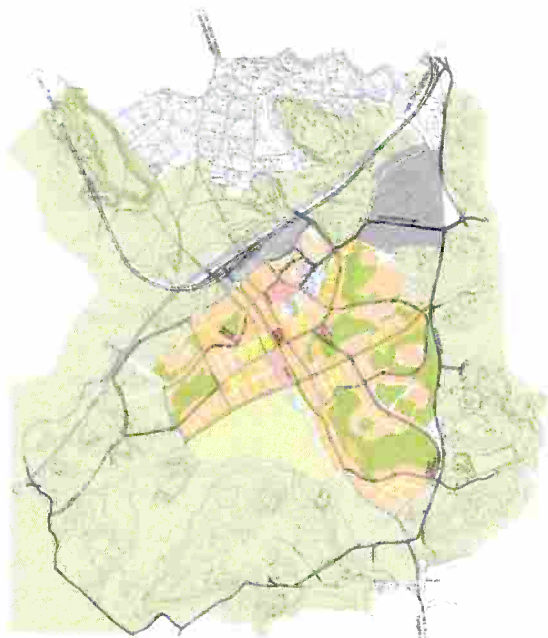
- Gruppbyggda småhus samt mindre flerbostadshus

Buller

- Avsteg tillämpas i planen.
- Riktvärdena för vägtrafikbuller överskrids trots föreslagen bullerskärm.
- Planbestämmelse: ”Fasader ska dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus på högst 30 dB(A) och nattetid en maximal ljudnivå inomhus på högst 45 dB(A). Hälften av varje bostads boningsrum, inklusive alla sovrum, ska anordnas mot fasad där den ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga 50 dB(A). Fasader mot huvudgatan ska utformas med särskilt hänsyn till lågfrekvent buller från tung trafik. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska placeras eller utföras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A).”
- Planbestämmelse: ”m1 - Bullerskydd ska anordnas i öppningar mellan hus i gemensam byggnadslinje.”
- Bullerutredning framtagen 2007-12-14, reviderad 2009-12-14

Kollektivtrafik:

- Idag: Detaljplaneområdet blir kollektivtrafikförsörjt med buss vid Ullnavägen.
- Framtid: Fördjupad översiktsplan redovisar ett resecentrum i anslutning till Arninge-Ullnas kommersiella centrum, som en knutpunkt för Roslagsbanan eller en annan framtida spårtrafik och såväl regionala som lokala busslinjer.



Riksten Friluftstad del 3

Botkyrka kommun

Datum laga kraft: 2011-08-22

Typ av bebyggelse

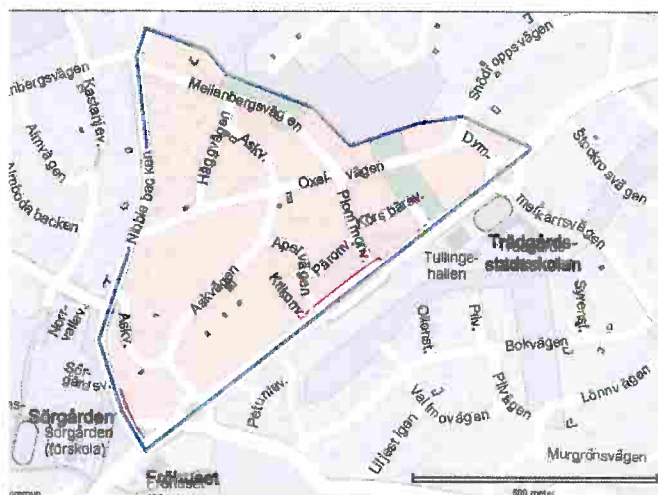
- Bostäder i högst fyra våningar samt bostäder/kontor i högst tre våningar
- Del av ett större utbyggnadsområde

Buller

- Avsteg tillämpas i planen.
- Riktvärdena för vägtrafikbuller samt järnvägsbuller överskrids trots föreslagen bullerskärm.
- Planbestämmelse: "Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster och uteplats"
- Två bullerutredningar finns framtagna som visar att avstegsfall krävs.

Kollektivtrafik

- Idag: Detaljplaneområdet blir kollektivtrafikförsörjt med buss till Tullinge centrum
- Framtid: Utökad busstrafik när hela Riksten är utbyggt.



Tullinge trädgårdsstad del 3

Botkyrka kommun

Datum för laga kraft: 2010-04-26

Typ av bebyggelse

- Radhus, parhus och småhus i max 2 våningar
- Ligger inom ett befintligt bostadsområde med friliggande villor.

Buller

- Avsteg tillämpas i planen.
- Delar av området är bullerstört från Katrinebergsvägen och där överskrids riktvärdet gällande 55 dBA.
- Planbestämmelse: "Bostäder inom området där riktvärdena för buller överskrids ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster och vid uteplats."

Kollektivtrafik

- Detaljplaneområdet blir kollektivtrafikförsörjt med befintliga busslinjer

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Igelsta Gård

Inom Östertälje i Södertälje

Dnr 2009-00015-214 (P04019)

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2014-07-31



Detaljplan för Igelsta Gärd, planbeskrivning, antagandehandling

Innehåll

| | |
|--|----------|
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 3 |
| HANDLINGAR | 3 |
| ÖVRIGT PLANERINGSUNDERLAG | 3 |
| MILJÖPÅVERKAN | 3 |
| FÖRENLIGHET MED 3 OCH 4 KAP MB | 3 |
| FÖRENLIGHET MED 5 KAP MB | 4 |
| BEHOVSBEDÖMNING | 4 |
| PLANDATA | 5 |
| LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL..... | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 6 |
| UPPDRAG UTSTÄLLNING/GRANSKNING | 6 |
| PLANSAMRÅD | 6 |
| PROGRAM | 6 |
| ÖVERSIKTSPLAN OCH DETALIPLANER | 6 |
| KULTURMILJÖPROGRAMMET | 6 |
| KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT | 6 |
| PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)..... | 7 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 7 |
| GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN | 7 |
| FORNLÄMNINGAR | 8 |
| BEFINTLIG BEBYGGELSE INOM PLANOMRÅDET | 8 |
| BEFINTLIG BEBYGGELSE I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET | 8 |
| BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING, BEFINTLIG BEBYGGELSE | 9 |
| SKYDD AV KULTURHISTORISKA VÄRDEN - BEFINTLIGA BYGGNADER | 10 |
| NY BEBYGGELSE | 11 |
| TRÄDGÅRD OCH PARK | 13 |
| BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING, PARK OCH TRÄDGÅRD | 14 |
| SKYDD AV KULTURHISTORISKA VÄRDEN – TRÄDGÅRD OCH GRÖNSTRUKTUR | 15 |
| GRÖNSTRUKTUR | 16 |
| SKOLA OCH FÖRSKOLA..... | 16 |
| IDROTTSOMRÅDET | 16 |
| HANDEL OCH SERVICE | 17 |
| LEK OCH REKREATION..... | 17 |
| GATOR OCH TRAFIK | 17 |
| DAGVATTEN | 17 |
| BULLER | 20 |
| VIBRATIONER | 23 |
| FARLIGT GODS OCH RISKER VID KEMIKALIEHANTERING | 23 |
| ÖVRIGA RISKER | 24 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | 25 |
| SÄKERHET OCH TRYGGHET | 25 |
| GENOMFÖRANDETID | 25 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 26 |
| ILLUSTRATION | 27 |

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utreda förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse vid Igelsta gård. Planförslaget ger möjlighet till att bygga ca 120 nya bostäder i form av parhus, radhus och mindre flerbostadshus.

Delar av den befintliga bebyggelsen och trädgården vid Igelsta gård är kulturhistoriskt mycket intressanta och bevarandet är en central fråga i planläggningen.

Förslaget gör det även möjligt för de befintliga förskolorna Tygeln och Hästhoven att utöka sin verksamhet, byggrätten utökas så att det blir möjligt att bygga i två våningar. Varutransporter till och från skolområdet kommer lösas på ett mer trafiksäkert sätt med det nya planförslaget.

Handlingar

- Plankarta - skala 1:1000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Igelsta Gård, Ljud och vibrationer från spårtrafiken, WSP 2008
- PM Geoteknik, Igelsta, SWECO 2010
- Igelsta Gård, Geoteknisk undersökning, SWECO 2010
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan avseende farligt gods-leder, Igelstaverket och AstraZeneca, Igesta Gård, WSP 2008
- Igelsta Gård, Östertälje 1:15, Södertälje, Antikvarisk förundersökning, Nyréns Arkitektkontor, 2006
- Igelsta Gård, Parkhistorisk dokumentation över park och trädgård, NOVAMARK 2008
- Igelsta Gård, Skötsel- och underhållsplan, NOVAMARK, 2009
- Igelsta Gård, Dagvattenutredning SWECO 2010
- Igelsta Gård, komplettering bullerutredning, WSP 2009
- Uppdaterad riskbedömning, WSP, 2011
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2012

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3 och 4 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken (hushållning av mark och vatten). I Miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Planområdet ligger inom tätorten och har därför god tillgång till kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service. Tekniska system som kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp, elförsörjning samt stadsnät är också utbyggt.

Hushållning av mark innebär även bevarande och skydd av kulturhistoriskt värdefulla platser och bebyggelse. Det här planförslaget ökar skyddet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom Igelsta Gård. Även parkmiljöerna får ett utökat skydd.

Förenlighet med 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses förenlig med 5 kapitlet i Miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer (MKN) anses riskera att överskridas på grund av genomförandet av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planområdet ligger inom Södertälje tätort och har goda kollektivtrafikförbindelser. Radhus- och småhusbebyggelse tenderar dock att generera fler bilrörelser än exempelvis flerbostadshus, vilket kan leda till ökad trafikbelastning inom Södertälje tätort. Miljö kvalitetsnormerna beräknas dock inte överskridas inom området.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten

För västra delen av utredningsområdet är recipienten Östersjön (Kustområde 62/63) via Igelstaviken. Igelstaviken är en grundare havsvik. Vattenförekomsten är klassificerad som ett kraftigt modifierat vatten, främst på grund av utsläpp och föroreningar från hamnverksamheten i Södertälje hamn. Igelstavikens kemiska status bedöms idag som god, men viken riskerar att ej uppnå uppsatta mål för 2015, detta på grund av hamnverksamheten.

För östra delen av området är recipienten Glasbergasjön som ligger inom Mälarens avrinningsområde (61 Norrström). Det finns i dag ingen klassificering vad gäller ekologisk eller kemisk status för Glasbergasjön. Glasbergasjön rinner dock ut i vattenförekomsten Uttran som har måttlig ekologisk status samt god kemisk status.

Enligt utförd dagvattenutredning kan förslaget leda till att de föreslagna riktvärdena från Region- och Trafikplanekontoret (RTK) överskrids. De uppskattade halterna bedöms dock inte överskridas så mycket att särskilda dagvattenreningar krävs. Dagvattenutredningen föreslår istället att de ökade flödena och den ökade mängden föroreningar hanteras genom breddade diken, infiltration i trädgropar, permeabla ytor samt infiltration i makadamdiken. Dessa förslag har arbetats in i planförslaget.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Behovsbedömningen är gjord enligt den praxis som tillämpas av samhällsbyggnadskontoret i Södertälje kommun.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Vid denna behovsbedömning har följande bedömts:

- Planområdet, enligt gällande översiktsplan för Södertälje kommun (2004), klassas ej som tätortsnära skog, rekreationsskog eller del av grön kil.
- Inget riksintresse, landskapsbildskydd eller Natura 2000-område berörs.
- Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Planområdet berörs ej av strandskyddat område.
- Området visar inga unika naturvärden och exploateringen bedöms ej påverka miljön i det intilliggande naturområdet negativt.
- Planområdet kan försörjas med fjärrvärme samt med kommunalt vatten och avlopp.
- Inga fornlämningar påverkas negativt av planförslaget.
- Föreslagen placering är lämplig utifrån lokalklimat och förhärskande vindriktning.

För att utreda kulturmiljöaspekterna inom planområdet och säkerställa att förslaget ej har en negativ inverkan på värdefull kulturmiljö har en antikvarisk förundersökning tagits fram och även en parkhistorisk dokumentation. Slutsatserna från det underlaget har arbetats in i planförslaget i form av skydds-, varsamhets- och hänsynsbestämmelser.

För att säkerställa att det nya bostadsområdet klarar de riktvärden som finns gällande buller har en bullerutredning tagits fram. Slutsatserna från den utredningen har arbetats in i förslaget i form av tvingande åtgärder att upprätta bullerskydd.

För att säkerställa att de geotekniska förhållandena tillåter uppförande av ny bebyggelse har en geoteknisk utredning tagits fram. Slutsatserna från den utredningen har arbetats in i förslaget och upplysningar gällande byggnadsteknik har tillförts plankartan.

För att säkerställa att det nya bostadsområdet inte överskrider risknivåerna vad gäller närhet till transportleder för farligt gods samt verksamhetsområdena för Igelstaverket och Astra Zeneca har en detaljerad riskbedömning tagits fram. Slutsatserna från den utredningen visar att föreslagna ny bebyggelse ligger inom godtagbara risknivåer.

För att undersöka riskerna för utsläpp av föroreningar genom dagvatten har en dagvattenutredning tagits fram. Slutsatserna från utredningen har arbetats in i förslaget i form av bestämmelser om lokalt omhändertagande av dagvatten samt anläggande av diken, infiltration i trädgröpar samt lokalisering av ytor som kan översvämmas vid stora flöden.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i södra delen av Östertälje stadsdel och gränsar i norr till radhusområdet vid Nedre Egilsvägen och kedjehusområdet Hästhagen vid Vretensvägen. I väster gränsar området till Nynäsvägen och i söder till järnvägen. Planområdet är ca 15 hektar stort.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Marken ägs till största del av Södertälje kommun (Östertälje 1:15). Östertälje 1:30 ägs av Södertälje kommun och är upplåten med tomträtt åt Birkaporten AB. Telge Fastigheter äger Tygeln 2 där förskolorna ligger. Fastighetsägare till spårområdet (Södra 1:2) är Trafikverket.

Tidigare ställningstaganden

Uppdrag utställning/granskning

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-06-12 plansamrådet och den framtagna samrådsredogörelsen och gav kontoret i uppdrag att ta fram handlingar och sända ut detaljplanen på utställning.

Plansamråd

Detaljplanen var på samråd under tiden 6 maj - 30 juni 2011. Under samrådstiden inkom 37 yttranden, varav 18 från myndigheter och remissinstanser och 19 från allmänheten. De inkomna synpunkterna redovisades och besvarades i en plansamrådsredogörelse.

Program

Ett detaljplaneprogram för Igelsta Gård mm, var utsänt på samråd 14 juli - 17 oktober 2008. Under samrådstiden inkom 30 yttranden vilka redovisades och kommenterades i en samrådsredogörelse 2009-02-05.

Samhällsbyggnadskontoret fick 2009-02-17 i uppdrag att med programmet som grund upprätta detaljplaner för området. Programmet omfattade även idrottsområdet och skolområdet söder om järnvägen. Dessa delar kommer att behandlas i egna detaljplaner.

Översiktsplan och detaljplaner

I Södertälje kommuns översiktsplan, Framtid Södertälje 2013-2030, är Östertälje utpekad som en tyngdpunkt kring vilken staden ska förtätas och växa. Detaljplanen ligger i linje med dessa riktlinjer.

Större delen av området saknar idag detaljplan. Skolområdet för förskolan Tygeln är idag planlagt med detaljplan (0181K-P679B), men tillåter bara en byggnadshöjd på 4 meter. Vretensvägen är idag planlagd som gata (0181K-P568B och 0181K-P458B).

Kulturmiljöprogrammet

Igelsta gård är kulturhistoriskt mycket intressant. Dess byggnader och parkmiljö ingår i kommunens kulturmiljöprogram. Igelsta gård beskrivs bland annat som lokalhistoriskt mycket viktigt och med ett pedagogiskt och samhällshistoriskt värde. Huvudbyggnaden, trädgårdsanläggningen med trädgårdsmästarbostaden och parken har även ett samhällshistoriskt värde som en kategori av sommarresidens och berättar om Södertäljes status som bad- och societetsort under tidigt 1900-tal.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden tog 2004-06-23 beslut om att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna att planlägga för nya bostäder inom Igelsta gård.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

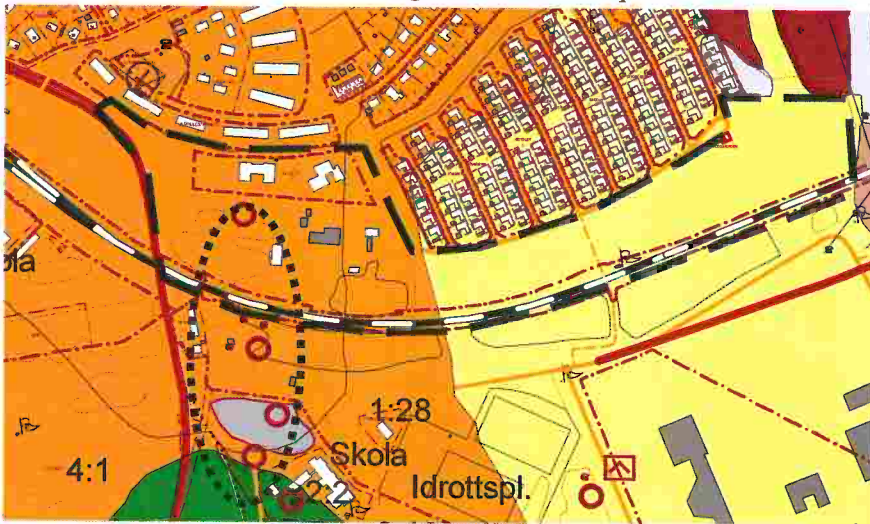
Plan- och bygglagen (PBL)

Detaljplanen för Igelsta Gård har upprättats med stöd av PBL (1987:10) då den påbörjades innan den nuvarande PBL (2010:900) trädde i kraft. Enligt övergångsbestämmelserna ska den äldre lagen fortfarande tillämpas för de detaljplaner som har inletts före 2 maj 2011.

Förutsättningar och förändringar

Geotekniska förhållanden

Marken inom området består i västra delen huvudsakligen av sand och i östra delen främst av lera. En geoteknisk undersökning har tagits fram för planförslaget. Utredningen föreskriver ett antal rekommendationer för att sättningar och liknande problematik ska kunna undvikas:



Jordartskarta över området. Västra delen består av sand (orange) och östra delen av lera (gult). Planområdets avgränsning markeras av den streckade linjen och områden med fornminnen är inringade av punktdad linje.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattenytan i området har observerats ca 3,4 meter under befintlig markyta. Grundvattenytan varierar med årstid och nederbörd.

Bullervall

I östra delen av planområdet är lermäktigheten större och lösare. I dagsläget finns här en befintlig bullervall med nivån ca +29 (Södertälje lokala höjdsystem). Ytterligare uppfyllnad i östra delen kan leda till stabilitetsproblem varför följande åtgärder ska vidtas vid anläggande och/eller förändring av befintlig bullervall:

”Innan bullervallen anläggs rekommenderas att det ytliga växtskiktet schaktas bort och sedan läggs en vävd geotextil med materialklass anpassad för vald fraktion i bullervallen ut. Slänterna bör skyddas mot erosion genom att förse dessa med erosionsnät, som besås med gräsfrön.”

Planerade bostäder och gator

Grundläggning av hus, vägar och uppfyllnader av mark bedöms, för västra delen av planområdet, kunna utföras frostskyddat med plattor eller plintar på naturlig jord sedan organisk jord och ev. lös

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

jord schaktats bort under grundläggningsnivån. För konstruktioner i den östra delen av planområdet krävs stödpålar till fast botten (friktionsjord eller berg) för att undvika deformationer i jorden.

Vägar och uppfyllnader bör höjdsättas med avseende på små eller inga markhöjningar inom detta område.

Vid schakt är det viktigt att notera att förekommande jordarter innehåller silt. Siltjordar är tjälfarliga jordar som är flytbenägna vid vattenöverskott (dvs vid nederbörd och nära eller under grundvattenytan) och vid mekanisk bearbetning. Vid våt väderlek eller schaktarbete nära eller under grundvattenytan finns risk för uppluckring av schaktbottnar på grund av flytjordsbildning. Detta motverkas genom noggrann länshållning och omedelbar avgrusning sedan färdig schaktbotten nåtts. Eventuella uppfyllnader ska göras med icke-tjälfarligt material.

Grunden avvattnas med normal dränering. En utökad geoteknisk utredning ska ske innan marken bebyggs.

Fornlämningar

En obekräftad fornlämning finns i parken vid Igelsta gård. Området med den eventuella fornlämningen planläggs som parkmark och kommer ej att bebyggas.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Huvudbyggnaden har sedan 2007 nyttjats av Frimurarna i Södertälje som har köpt byggnaden. Marken är upplåten med tomträtt. Byggnaden inrymmer föreningsverksamhet av olika slag, men användningsområdet är i planen inte styrt till detta.

Igelsta Gårds huvudbyggnad är intressant både interiört och exteriört. Den upprustning som nu sker av byggnaden görs på ett sätt som gör att man behåller de kulturhistoriska värdena. De kulturhistoriska värdena skyddas genom bestämmelser i planen. För mer detaljerad information om bestämmelserna, se sid 9-11 och plankartan.

Huvudbyggnaden med omgivande mark har getts användningen Q, vilket innebär att användningen ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden och att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Tegelladan som omnämndes i programmet och som var tänkt att byggas om för att inrymma bostäder är numera riven. Trädgårdsmästarvillan och det lilla torpet har också rivits. Det gamla magasinet och tvättstugan kommer att bevaras på platsen. Dessa byggnader är viktiga för gårdsbildningen och för förståelsen av miljön kring Igelsta Gård. Magasinet och tvättstugan knyts till huvudbyggnaden och kommer att användas som förråd och liknande.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet

Planområdets norra del gränsar till bostadsbebyggelse. Kedjehusområdet Hästhagen ligger i nordost om området. Denna bebyggelse är från början av 1970-talet. Nordväst om området ligger Nedre Egilsvägen med radhusbebyggelse från 1960.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling



Bostadsområdet Hästhagen

Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse

Helhetsmiljön

Igelsta gård utgör en sammanhängande kulturmiljö från sent 1800-, tidigt 1900-tal. Miljön består av huvudbyggnad, tvättstuga, uthus samt en trädgård och parkanläggning från 1917-18 med välbevarad struktur. Trädgården är enligt tidens ideal utformad i samklang med byggnaden vilket skapar en helhetsmiljö.

Igelsta har som helhetsmiljö ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt 3 kap.12 § PBL.

Området har även ett samhällshistoriskt värde och speglar en lång kontinuitet med anor från förhistorisk tid och är känt som en stor jordbruksenhet sedan 1500-talet. Den nuvarande utformningen berättar om badortsperioden under tidigt 1900-tal då flera sommarnöjen uppfördes kring Södertälje. Igelsta berättar också om det stadsnära jordbruket och den närliggande stadens expansion på tidigare jordbruksmarker.

Igelsta huvudbyggnad

Huvudbyggnaden på Igelsta gård bär drag av såväl det sena 1800-talets schweizervilla, klassicistiska influenser som den begynnande jugendstilens formspråk. Det är en rektangulär byggnad i en och en halv våning med en hög sockel och ett flackt sadeltak. Symmetrin bryts upp av en förstukvist vid norra gaveln samt tidigare, av en glasveranda mot väster.

Huvudfasaden i öster har ett klassicistiskt formspråk med en axiellt placerad frontespis med balkong och en portik med kolonner. I väster karaktäriseras den av mittrisalitens indragna balkong och dess välvda form i jugendstil. I gavlar samt gavelmotiv finns spröjsade lunettfönster. Formspråket är i övrigt enkelt med liggande panel med släta foder kring väggöppningarna samt en spritputsad sockel.

Interiören är välbevarad med en sexdelad plan i bottenvåningen och mer oregelbunden i övre våningen. I flera rum är ursprungliga interiördetaljer kvar, dominerat av jugendstilens formspråk.

Huvudbyggnaden omfattar byggnadshistoriska, arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden som ett välbevarat sommarnöje såväl exteriört som interiört. Lantvillans herrgårdslika utformning präglas av brytningsskedet mellan rådande stilideal.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Den interiöra planlösningen med mer representativa utrymmen och servicefunktioner i bottenplanet samt en mer privat bostadsdel i övre plan berättar om sommarnöjets grundidé och liv.

Dess känsliga läge synlig från järnväg och infarter österifrån fyller en betydelsefull miljöskapande funktion kring Östertälje station. Byggherren, Emil Kinander, en känd finansman, vice härads hövding och VD för Jernkontoret ger byggnaden ett personhistoriskt värde.

Igelsta magasin

Byggnaden är en tidstypisk källarbyggnad med sadeltak, enkla plankdörrar med liggande panel och smidesbeslag, panelade rödfärgade fasader, vilande på en sockel av kraftiga kvaderhuggna granitblock och entré via en granittrappa. Fönstren är enkla tvåluftsfönster undantaget gavel-fönstret som i 1800-talsutformning är spetsbågigt. Interiören är enkel och funktionellt utformad med tunnvalv av tegel i källaren, öppet rum i bottenplanet med enkel steg till övre planet.

Det kulturhistoriska värdet är tidstypiskt, byggnadshistoriskt och miljöskapande och består främst i att den utgör en viktig del av helhetsmiljön Igelsta.

Igelsta tvättstuga

Uthusbyggnaden är av mycket enkel karaktär med rödfärgad lockläktpanel, plankdörrar med liggande brädor och ett sadeltak. En ventilationshuv på taket har ett dekorativt utformat tak.

Det kulturhistoriska värdet utgörs som ingående del av en helhetsmiljö.

Skydd av kulturhistoriska värden - befintliga byggnader

De kulturhistoriska värdena och de värdebärande byggnadsdelarna skyddas genom särskilda skyddsbestämmelser på plankartan. Bestämmelserna redovisas och preciseras närmare nedan samt på nästa sida.

- | | |
|-----------------------|--|
| <i>q</i> ₁ | Byggnaden får inte rivas. PBL 3:12 är tillämplig. Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnadens exteriör och samt värdefulla delar av fast inredning i byggnadens bottenvåning får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas. |
| <i>q</i> ₂ | Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden. |
| <i>q</i> ₃ | Byggnaden får inte rivas. PBL 3:12 är tillämplig. Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnadens exteriör får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas. |
| <i>k</i> ₁ | Vid ändring skall de karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen särskilt beaktas. Taktäckning skall vara lertegel eller papp, Fasader skall utföras av stående träpanel med locklist och rödfärgas med slamfärg. |

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Huvudbyggnadens kulturhistoriskt värdefulla delar – q1-2

De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är:

Exteriörens utformning av fasspontonpanelen, stensockeln, takform med taktassar, panelklädd takfot och taktäckning med lertegel, fönster- och dörrsnickerier samt öppningar, entrépartiet med portik av träkolonner, balustrar samt räcke, förstukvisten, mittrisaliten med balkong och pärlspontpanel. Vid återuppbyggnad av verandan ska dess tidigare utformning gälla.

Interiört skyddas planlösningen, bottenvåningens detaljer som brädgolv, profilerade socklar, sockelpaneler, väggboaseringar med profilerade bröstningslister, pelare, profilerade taklister, bjälktak, trappa med mönstersågat räcke samt öppna spisar och kakelugnar.

Magasinets kulturhistoriskt värdefulla delar – q3

De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är:

Kvaderhuggna granitblock, stentrappa, välvd källare, stomme av bilat virke, takform, lertegel, rödfärgad panel, plankdörrar med fasspontpanel, smidesbeslag samt tvärspröjsade enluftsfnster med vinkelbrutet överstycke.

Tvättstugans kulturhistoriskt värdefulla delar - k

De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är:

Takform, rödfärgad panel, plankdörrar och smidesbeslag. Taktäckning skall vara lertegel eller papp.

Ny bebyggelse

Vid Igelsta gård och i området mellan Vretensvägen och järnvägen planeras ca 120 bostäder. Det nya området anknyter till det äldre bostadsområdet i karaktär och form. En relativt tät småhusbebyggelse planeras i form av parhus, radhus och mindre flerbostadshus i 1-2 våningar, se illustration nedan och på sidan 27.



Illustration som visar hur ny bebyggelse kan placeras i planområdet, för större karta se sid 27.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra fyra olika typer av bebyggelse (B1-B5). Hur de olika typerna av bebyggelse kan se ut illustreras här på sid. 12-13. Var respektive typ av bebyggelse är placerad går att se i illustrationen på sid. 11.

Den planerade nya bebyggelsens bullerskydd och dess huskroppar kommer att dämpa bullret från järnvägen så att de boende i Hästhagen får en bättre ljudmiljö. I samband med nybyggnationen kommer Vretensvägen att förses med gång- och cykelväg och plantering av träd eller buskar.

Karaktär och utformning - B1

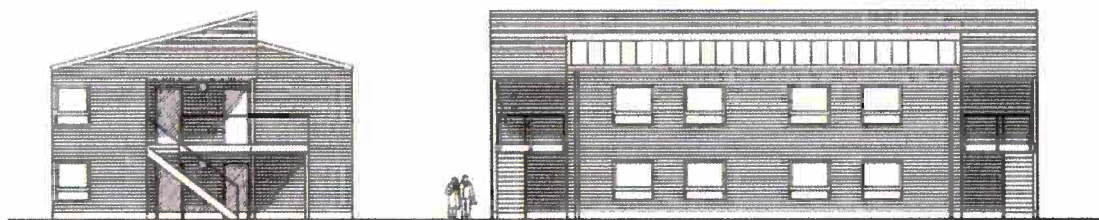
För att säkerställa den värdefulla kulturmiljön kring Igelsta Gård är utformningen av den nya bebyggelsen viktig. De nya husen placeras längs med en allékantad gata som leder upp mot Igelsta Gårds huvudbyggnad, vilket stärker den befintliga strukturen och utformningen inom Igelsta Gård på ett positivt sätt. Alléträden ska vara kejsarlind. Kejsarlind är ett träd som är lämpligt att hamla, vilket kan vara lämpligt i detta läge för att hålla nere kronornas storlek. Husen inom detta område kommer att vara i två våningar, med möjlighet till en utskjutande byggnadsdel i en våning mot allén. Inglasade uterum får inte placeras ut mot allén på grund av den känsliga kulturmiljön och de ska i alla avseenden vara underordnade huvudbyggnaden. Eventuella uterum som uppförs ska stilmässigt ansluta till huvudbyggnadens arkitektur och samtliga uterum som uppförs i område B1 bör vara likadana. Planen ställer krav på fasadmaterial, färgsättning, taktyp samt takbeläggning. För närmare beskrivning, se plankartan. Att den nya bebyggelsen har ett modernt formspråk är positivt - så länge som man håller sig till ovan nämnda riktlinjer.



Exempel på hur bebyggelsen kan se ut i område B1

Karaktär och utformning - B2

Även utformningen av bebyggelsen inom B2 är relevant att styra med tanke på närheten till Igelsta Gårds huvudbyggnad (se tidigare stycke). Så även här ställs krav på volym, fasadmaterial, färgsättning och utformning av taket. I område B2 planeras flerbostadshus i två våningar. Husens volymer ska vara underordnade Igelsta gårds huvudbyggnad.

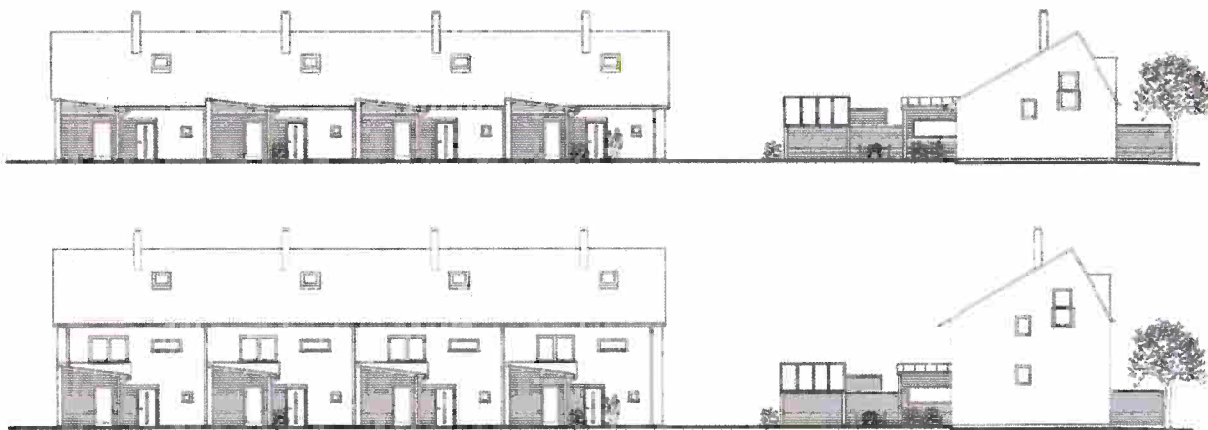


Exempel på hur bebyggelsen kan se ut i område B2

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Karaktär och utformning – B3 och B4

Den planerade bebyggelsen mellan Vretensvägen och järnvägen är tänkt att vara i samma skala som den nybyggnation som planeras vid Igelsta Gård så att man får en helhet i området. Däremot ställs inte samma höga krav på anpassning till Igelsta Gård. Inom området blir det möjligt att bygga både en och två våningar. Men för att skapa enhetlighet så ställer planen krav på nockhöjd samt taklutning.



Exempel på hur bebyggelsen kan se ut i område B3 och B4

Karaktär och utformning - B5

Den planerade bebyggelsen är tänkt att uppföras som parhus i en eller två våningar. Utformningen är tämligen fri men planen ställer krav på nockhöjd och taklutning.



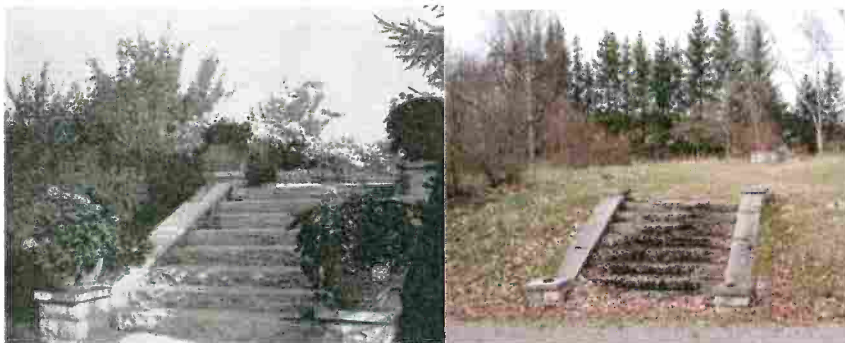
Exempel på hur bebyggelsen kan se ut i område B5

Trädgård och park

Igelsta gårds närmaste omgivningar utgörs av en parkdel väster om huvudbyggnaden och rester av gamla trädgårdsodlingar öster om huvudbyggnaden. Strax norr om huvudbyggnaden ligger en geometriskt utformad trädgård med en prydnadsbrunn och vid byggnadens södra gavel finner man resterna av en rosenterrass. Väster om brunnsplatsen finns en grusad krocketplan i form av en rektangel kantad av hamlade träd. Den regelbundna gårdsplanen i öster är kantad av alléträd.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Gården har inte skötts på några år och park och trädgård är ganska vildvuxna och många detaljer från den gamla anläggningen är övervuxna, men om man tittar lite noggrannare kan man se att alla vackra stendetaljer i form av fundament, trappor och kantsten är kvar. Även spår av ursprungliga trädgårdsväxter kan hittas.



Trappan till brunnplatsen i början av 1900-talet och idag



Parken bakom huvudbyggnaden

Trädgården är ritad av Ester Claesson, en av de mest välkända och publicerade trädgårdsarkitekterna i Sverige under början av 1900-talet. Förutom Igelsta gård finns endast en känd bevarad trädgårdsanläggning kvar.

Trädgården föreslås restaureras och bevaras. Trädgårdsanläggningens värden skyddas med hjälp av planbestämmelser som grundar sig på en framtagen skötselplan. I skötselplanen ska anges vad som är ett minimum av skötsel för att anläggningen ska kunna bevaras, samt vilka ytterligare tillägg som önskvärda om intresse, kraft och pengar finns.

Tillgänglighet för allmänheten

Parken ska vara tillgänglig för allmänheten och kan bli ett positivt tillskott till närområdet vad gäller ökad möjlighet till lek och rekreation. Parken kommer att bli lättillgänglig som närnatur för förskolorna i området.

Byggnadskultur och gestaltning, park och trädgård

Igelsta Gårds trädgård utgör en viktig del av gårdens kulturhistoriska värde med väl bevarad struktur och objekt som är tidstypiskt utformade. Trädgården är unik som dokumenterad och väl

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

bevarad anläggning. Trädgården har en väl synlig, bevarad struktur av gångsystem, terrasser, träd-rader och trädgårdselement som trädgårdsbrunn, klot och urnor i specialdesign. Trädgården som anlades enligt en trädgårdsritning från 1917, är presenterad i tidningen "Svenska hem i ord och bild" med ett flertal fotografier, som visar att material och struktur har bevarats.

Väster om huset finns rester av en äldre parkanläggning. Här finns värdefulla träd som bör bevaras.

Trädgården och parken utgörs av resterna av den omdaning som den nye ägaren Emil Kinander lät göra under 1900-talets första årtionden. Trädgårdsanläggningen utgörs av en mycket väl-bevarad och tidstypisk trädgårdsstruktur karaktäriserad av dess olika nivåer och nyttjande av natursten i murar och gångar.

Skydd av kulturhistoriska värden – trädgård och grönstruktur

De kulturhistoriska värdena och de värdebärande trädgårdselementen skyddas genom särskilda skyddsbestämmelser. Här återges bestämmelserna i sin helhet och innebörden av dessa preciseras närmare.

- q₄** Trädgårdsanläggningens struktur och ingående trädgårdselement får inte rivas, skadas eller flyttas. Trappor, terrasser, grusytor, kantstenar och trädgårdobjekt som brunn, klot och urnor bevaras oförändrade eller restaureras till ursprungligt, dokumenterat skick.
- q₅** Befintlig vegetation i form av gräsrundel, träd och häckar får inte fällas eller tas bort utan marklov.
- Trädgård och park ska skötas och underhållas så att den inte skadas eller förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till dess kulturhistoriska värden. Skötsel och underhåll ska ske enligt upprättad skötsel- och underhållsplan, "Igelsta gård, skötsel- och underhållsplan", 2009-10-08.
- n₁** Träd ska regelbundet beskäras/hamlas.
- n₂** Träd får inte skadas eller fällas utan marklov.
- n₃** Häck ska finnas. Val av art väljs i enlighet med framtagna skötselplan, "Igelsta Gård, Skötsel- och underhållsplan, NOVAMARK, 2009".

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Grönstruktur

Marken norr om järnvägen är till största delen öppen gräsbevuxen mark. Parken vid Igelsta gård ingår i ett större sammanhängande grönstråk, se bild nedan. Det är viktigt att förbättra och utveckla grönstrukturen i anslutning till de viktiga gång- och cykelstråken i närområdet.



Viktiga gång- och cykelstråk (ljusblå prickad linje) och viktiga grönstråk (ljusgröna fält) i området.

Skola och förskola

I planområdets nordvästra del ligger förskolorna Tygeln och Hästhoven. Förskoleområdena har tagits med i den pågående planläggningen för att ordna upp den trafikfarliga situation som idag råder i området. Gång- och cykelvägen norr om förskolorna, som är en viktig länk till pendeltågsstationen och andra viktiga funktioner i Östertälje, används idag för varutransporter till förskolan längst i väster. För att få bort den olycksrisk det innebär att blanda tunga fordon med gång- och cykeltrafik kommer varutransporterna framöver istället att ledas in till förskolan via en ny väg som ligger strax söder om skoltomterna.

Söder om planområdet ligger Vittra grundskola. I Östertälje finns grundskola och förskola även i Fornhöjden. Mellan Östertälje station och kanalen är S:ta Ragnhildgymnasiet förlagd.

Idrottsområdet

Området söder om Gärtunavägen och öster om Vittra skola används idag för idrottsändamål. I området finns en sporthall och flera bollplaner.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Handel och service

Dagligvaruhandel finns i närheten av Östertälje station, ca 800 meter från planområdet. Där finns även ett par restauranger och en bensinstation. För ytterligare handel och service hänvisas de boende till Södertälje stadskärna som ligger ca 3 kilometer bort.

I Fornhöjden, ca 1000 meter från planområdet, finns service i form av vårdcentral, närbutik och restaurang.

Lek och rekreation

Med förslaget ökar allmänhetens tillgänglighet till parken vid Igelsta gård. Det gynnar de boende i området men framförallt barnen vid förskolorna Tygeln och Hästhoven som får ett mycket närliggande grönområde för lek och rekreation.

Gator och trafik

I samband med en nybyggnation, föreslås att berörd del av Vretensvägen utvecklas med ett ordentligt gång- och cykelstråk på vägens södra sida, samt plantering med träd eller buskar. Det kommer att skapa ett trevligare och tryggare gaturum samt ökad trafiksäkerhet. De befintliga gång- och cykelstråken kommer att förstärkas även i andra delar av planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till Östertälje pendeltågsstation. Flera bussar passerar också området. Det här ger mycket goda möjligheter för de boende i området att resa kollektivt till andra stadsdelar i Södertälje, omkringliggande kommuner samt in till Stockholm stad.

Parkering och utfarter

Infart och angöring till skolområdet förbättras med det nya förslaget. Genom att skapa en ny infart till förskolan Tygeln ökar trafiksäkerheten betydligt.

För de nya bostäderna så ska behovet av parkeringsplatser lösas inom fastigheterna. Parkerings-talet för området är 1,3 parkeringsplatser/lägenhet. Samtliga bostadsområden kommer att ha utfart mot Vretensvägen. Utfarterna ska samordnas på lämpligt sätt för att skapa en god trafiksäkerhet.

Dagvatten

För att undersöka riskerna för utsläpp av föroreningar genom dagvatten har en dagvattenutredning tagits fram för planförslaget. En översiktlig beräkning av flöden och föroreningar i dagvatten har genomförts och de beräknade föroreningshalterna har jämförts med riktvärden för bedömning av eventuellt reningsbehov med hänsyn till recipienten (mottagande vattendrag).

För västra delen av utredningsområdet är recipienten Östersjön via Igelstaviken. Igelstaviken är en grundare havsvik men på grund av den bakomliggande föroreningsbelastningen i området har riktvärdena för utsläpp till större sjöar valts som reningskriterium. För östra delen av området är recipienten Glasbergasjön. Enligt Södertälje kommuns dagvattenpolicy bör Glasbergasjön få ett så rent vatten som möjligt.

För de planerade bostadsområdena överskrider halterna de föreslagna riktvärdena från Tillväxt, Miljö och Regionplanering, TMR (tidigare Region- och Trafikplanekontoret). De ämnen som överskrider är fosfor, metaller som bly, koppar, zink och kadmium, suspenderat (uppslammat)

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

material och olja. Halterna överskrids dock inte så mycket att särskilda dagvattenreningsanläggningar erfordras. Istället föreslås att de ökade flödena och den ökade mängden föroreningar hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten i form av breddade diken, permeabla (genomsläppliga) ytor som möjliggör infiltration samt infiltration i makadamdiken.

Åtgärder

Ytor som är möjliga att översvämmas vid kraftiga regn är planerade i områdets östra del samt söder om Igelsta gårds huvudbyggnad. I östra delen av planområdet föreslås även breddade diken som kan ta emot nederbörd vid kraftiga regn, se illustration på sid. 19. Det lokala dagvattennätet ska utformas med öppna diken. Exempel på åtgärder för att minska flödena och föroreningshalterna är exempelvis genomsläppliga ytor på parkeringsplatserna, eller småskalig fördröjning, se foton på sid 20. Genomsläppliga parkeringsytorna medför att viss nederbörd kommer att infiltrera från parkeringsytorna. I gatumiljön föreslås att dagvattnet huvudsakligen avleds till inplanerade träd och andra grönytor, som sedan bräddar och dräneras till det kommunala dagvattensystemet, se figur på sida 19. På detta sätt får träden en bättre miljö och behovet av exempelvis bevattning minskas. Gatuplantering ska finnas längs med Vretensvägen. För att lösningarna ska vara välfungerade och robusta är höjdsättning av området viktigt, exempelvis bör byggnaderna planeras högre än gata. På detta vis kan gatan fungera som sekundär avrinningsväg vid extrema regntillfällen (mer än 10 års återkomsttid). På grönytor inom kvartersmark finns möjlighet till fördröjning och infiltration av dagvattnet från hustak och övriga hårdgjorda ytor på gårdarna. Ett alternativ för att öka infiltrationen är att använda genomsläppliga material som grus eller gräsarmeringsplattor. Ett antal åtgärder som föreslås i den framtagna dagvattenutredningen och har arbetats in i förslaget i form av bestämmelser om lokalt omhändertagande av dagvatten och ytor för att samla upp och fördröja dagvatten. Breddning av befintligt dike och infiltration i trädgröpar längs med Vretensvägen är också planerad.

Följande planbestämmelser som reglerar dagvatten finns införda i plankartan:

plantering *Gatuplantering ska finnas.*

dagvattendamm *Ytan ska kunna översvämmas av dagvatten*

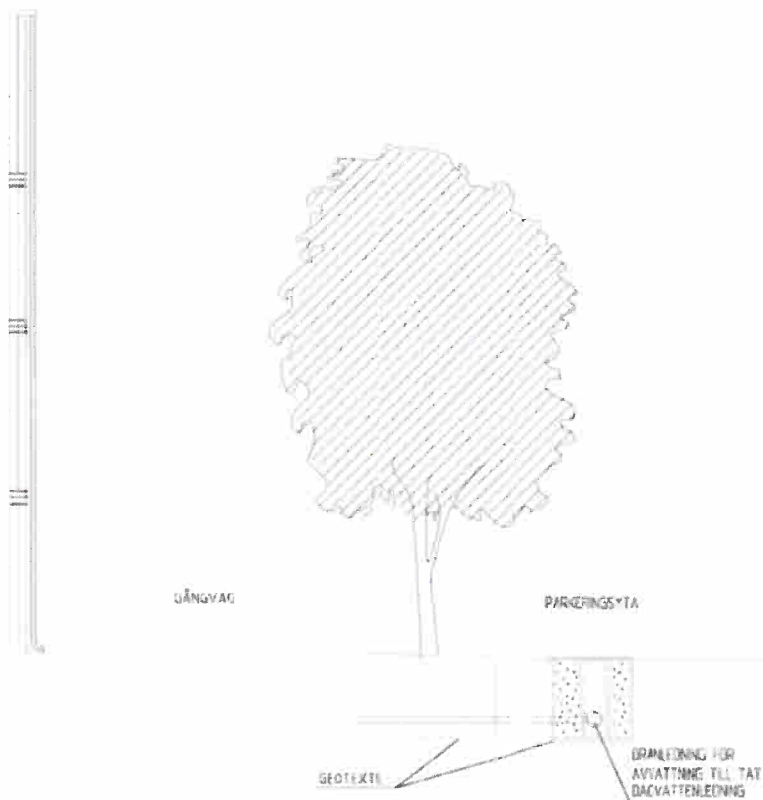
Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark. Det lokala dagvattennätet på kvartersmark ska utformas med öppna diken för att kunna ta omhand och vid större flöden kunna leda bort dagvatten till ytor som kan översvämmas.

Om möjligt bör de planerade dagvattenlösningarna dimensioneras för att även kunna ta hand om flöden och föroreningsmängder från de befintliga bostadsområdena norr om de planerade.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling



Ytor som är möjliga att översvämmas vid kraftiga regn redovisas streckade i blå färg i figuren och områden där diken ska anläggas eller breddas visas streckade i röd färg. Dagvatten från Vretensvägen infiltreras till träden i den planerade planteringen, område streckat i orange färg.



Avledning av dagvatten till träd vid gata.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling



Parkering med genomsläpplig yta



Parkeringsplats med gräsbeklädda pelleplattor



Hålsten av betong



Fördröjning och rening i gatumiljö

Buller

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge med närhet till både väg- och spårtrafik, samt industrier. Bullerutredningar har tagits fram som har utrett buller från både spårtrafiken (pendeltåg och godståg), vägbuller (Gärtunavägen och Nynäsvägen) samt industribuller från Astra Zeneca och Igelstaverket.

Den bebyggelse som tidigare var föreslagen mellan Nynäsvägen och förskoletomterna är borttagen ur detta förslag då det visade sig att de bullerskydd som skulle krävas för att få en tillfredsställande bullermiljö skulle vara alltför höga för att ge en trevlig boendemiljö. Övrig föreslagen bebyggelse har studerats om och vissa hus har getts en annorlunda placering så att de hus som ligger närmast järnvägen skyddas bakomliggande hus mot buller.

Trafikbuller

Utredningarna visar att med föreslagen ny bebyggelse klarar 2/3 av bebyggelsen i planområdet de uppsatta riktvärdena (högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla boningsrum) med hjälp av avskärmande bullerskydd på ca 2 m mot järnvägen och de avskärmande huskropparna.

Detaljplan för Igelsta Gärd, planbeskrivning, antagandehandling

För 1/3 av bebyggelsen klarar de uppsatta riktvärdena med avstegsfall B (högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet). Mot den sida där ljudnivån inte klaras så har värst utsatta fasad upp mot 65 dB(A) ekvivalentnivå och 85 dB(A) maximalnivå på andra våningen. Första våningen klarar uppsatta riktvärden, se kartor på sidan 22.

Samtliga lägenheter klarar att anordna uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Riktvärden för buller från väg och järnväg förväntas kunna uppfyllas på förskoletomterna.

Externt industribuller

Antalet bullerkällor i drift varierar under natten och även mellan olika nätter. De beräkningar och mätningar som gjorts är att betrakta som värsta fall om alla källor är i drift och vinden är sydlig 5 m/s. Ekvivalentnivån nattetid från verksamheten inom AstraZenecas område blir i dessa fall 40dB(A) vid den östra delen av planområdet och ekvivalentnivån från Igelstaverket ca 40 dB(A) vid västra delen av planområdet.

Om alla bullerkällor i båda anläggningarna är i drift kan ekvivalentnivån bli upp mot 43 dB(A) i den mellersta delen av planområdet. Vid mer normal drift under en hel natt beräknas ekvivalentnivån bli högst 40 dB(A).

Riktvärden och avstegsfall

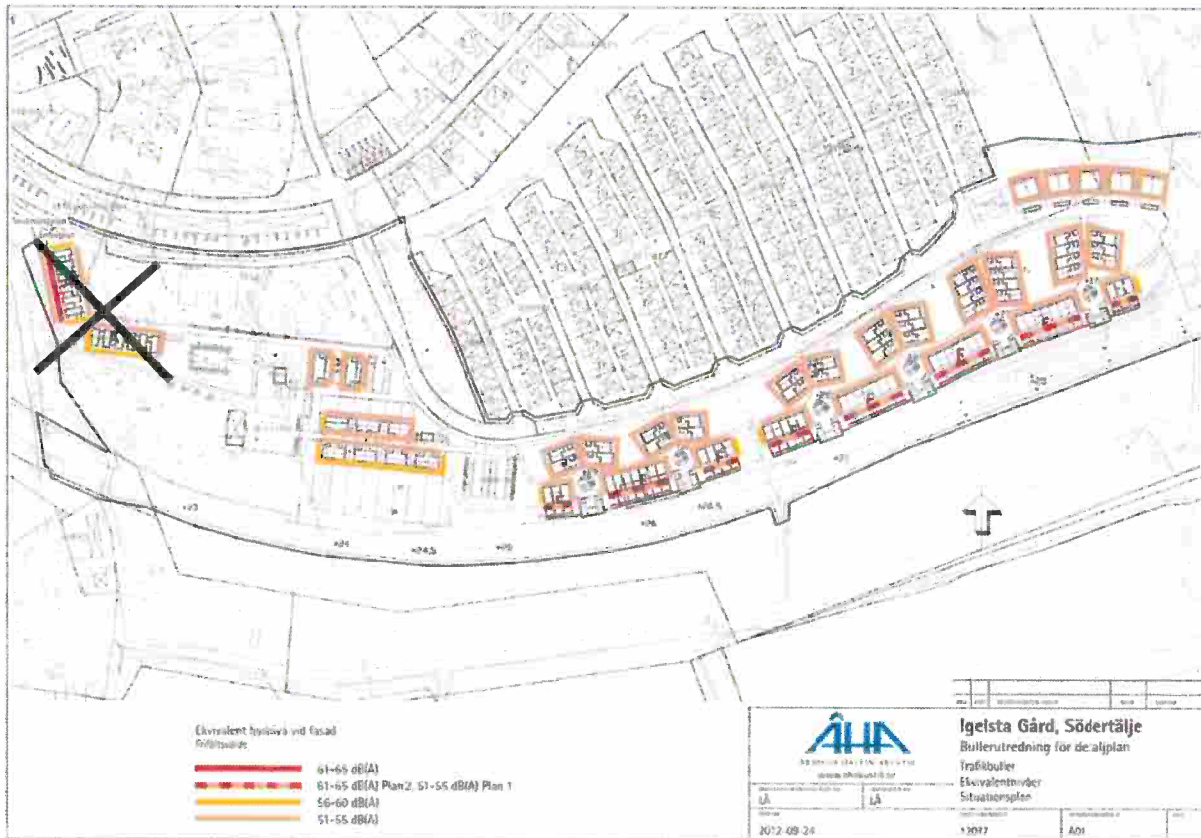
Kommunen anser att platsen är mycket lämplig för bostäder tack vare exempelvis närheten till pendeltågstation samt busshållplats med flera busslinjer, utbyggd infrastruktur etc. I Södertälje kommuns översiktsplan, Framtid Södertälje 2013-2030, är Östertälje utpekad som en tyngdpunkt kring vilken staden ska förtätas och växa. Planarbete är påbörjat med att förbättra möjligheten till utökad service vid Östertälje station.

Det är möjligt att göra så kallade avsteg från uppsatta riktvärden förutsatt att den planerade bebyggelsen ligger i ett centralt läge eller vid ett läge med god kollektivtrafik. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är rimligt att tillämpa avstegsprincipen då planområdet ligger i ett mycket bra kollektivtrafikläge. Den tillkommande bebyggelsen förbättrar också bullersituationen för de befintliga bostäderna i området. För att innehålla riksdagens riktvärde, högst 55 dB(A) vid alla fasader krävs exempelvis en 5-6 m hög bullerskyddsskärm mellan bostäderna och järnvägen. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från avstegsfall.

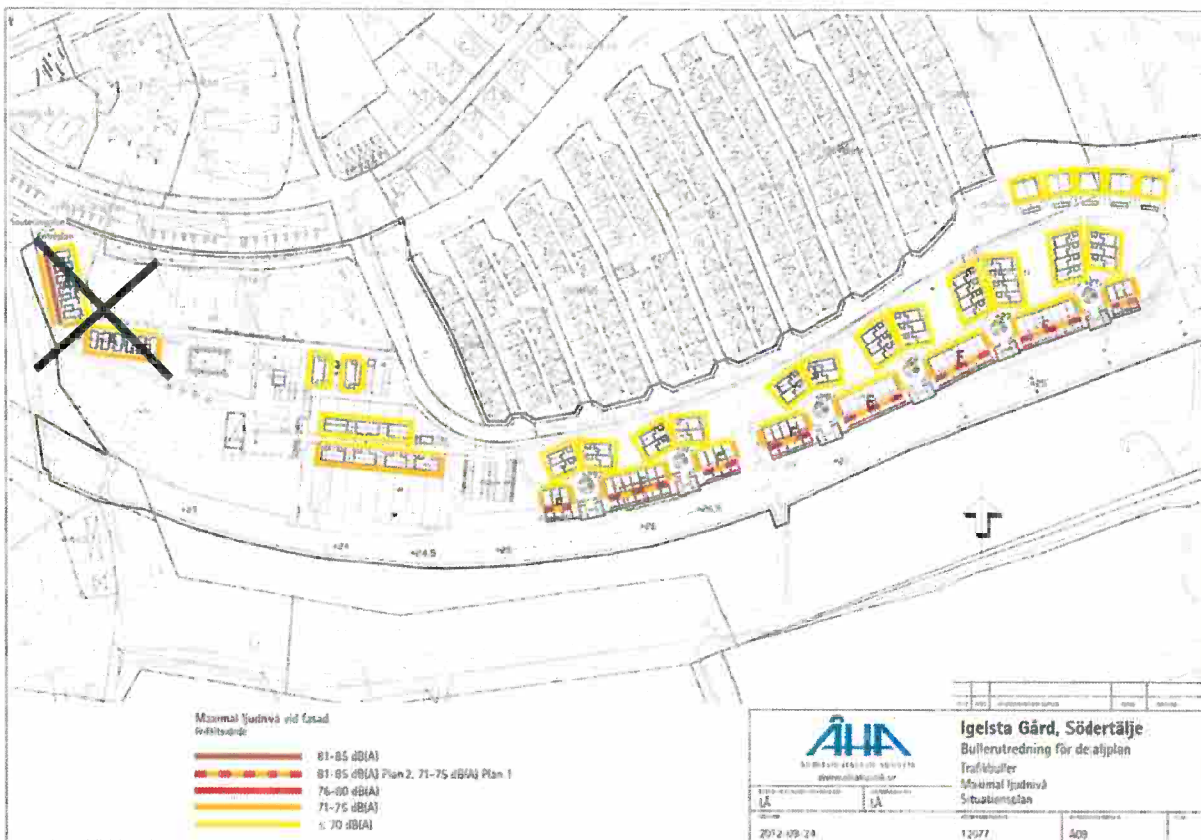
Ljudkvaliteten för de nya bostäderna kan bli mycket hög tack vare lämplig byggnads- och lägenhetsutformning, bullerskydd för uteplatser samt låga bullernivåer inomhus.

En planbestämmelse som reglerar avstegsfall B har tillförts plankartan. Planbestämmelsen är: *”samtliga lägenheter ska ha tillgång till en tyst sida om högst 55 dBA för minst hälften av boningsrummen. Med boningsrum avses sov- och vardagsrum”*. Utöver detta ska även *”alla lägenheter ha tillgång till uteplats med 70 dBA maximal ljudnivå”*.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, ca 2/3 av lägenheterna klarar uppsatta riktvärden.



Maximal ljudnivå, samtliga lägenheter kan ordna uteplats som understiger 70 dB(A).

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Vibrationer

Utredningen för buller och vibrationer, som tagits fram för planförslaget, visar att delar av planområdet är stört av vibrationer från tågtrafiken, se karta nedan.

För att undvika att den nya bebyggelsen överskrider de gällande riktvärdena ska byggnadsteknik som skapar resonansförstärkning undvikas. Ett enplanshus med platta på mark påverkas inte så mycket av resonansförstärkning medan tvåplanshus med träbjälklag innebär stor risk för resonansförstärkning på 1,5-3 gånger. I hus byggda med betongbjälklag är risken liten för resonansförstärkning av denna storlek.

För husraden som ligger närmast mätposition V2 finns en liten risk att riktvärden för komfort kan överstigas på våningsplan två vid byggnation med träbjälklag.

För husen som ligger vid V3 finns en mindre risk att riktvärdet för komfort kan överskridas på våning två vid byggnation med träbjälklag.

De vibrationshastigheter som har mätts ligger långt under de riktvärden för skador på hus som anges i standarden DIN 4150-3. Vibrationer ska ej överskrida 0,4 mm/s.



Husgruppen vid V2 och V3 löper liten risk för att överskrida riktvärde för komfort på våning två vid byggnation med träbjälklag.

Farligt gods och risker vid kemikaliehantering

Enligt länsstyrelsen i Stockholms län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled. Med anledning av detta har en riskbedömning upprättats av WSP. Enligt länsstyrelsens ska också hänsyn tas till kemikaliehantering vid Igelsta kraftvärmeverk och AstraZeneca vid Gärtuna.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Resultatet av utredningen och dess beräkningar visar att risknivåerna ligger väl under gränsen för direkt acceptabel risknivå. Enligt valda kriterier innebär detta att inga riskreducerande åtgärder erfordras för att bebyggelsen ska kunna utföras enligt förslaget.

Farligt gods

Vid beräkningar av risknivåerna för planområdet har trafikprognoser för år 2020 använts för järnvägen. Totalt antal farligt godstransporter förutsätts då vara ca 100 st/år. De klasser som går på järnvägen är gaser (klass 2), brandfarliga vätskor (klass 3) samt oxiderande ämnen (klass 5). På Gärtunavägen har endast transporter till Igelstaverket förutsatts gå. Dessa kommer efter utbyggnad enligt uppgift från verksamheten att uppgå till 50 transporter med eldningsolja samt 56 transporter med ammoniaklösning per år.

Kemikaliehantering

Olyckor på Igelstaverket som skulle kunna få konsekvenser för omgivningen utanför anläggningen har i tidigare riskanalys för Igelstaverket bedömts vara de som innefattar hanteringen av ammoniak. Generellt bedömdes dock hanteringen av 25-procentig ammoniak endast kunna orsaka dödliga koncentrationer inom maximalt 100 meter från hanteringen, även vid stora utsläpp som får anses som extremt ovanliga. Avståndet från cisternens placering på Igelstaverket och planområdet är ca 500 meter. Därmed bedöms ingen hänsyn behöva tas till olycka vid ammoniakhanteringen på Igelstaverket.

AstraZenecas anläggning i Gärtuna behandlar kemikalier främst i form av brandfarliga vätskor (etanol, lösningsmedel, etc).

Konsekvensområdena vid utsläpp och antändning av sådana produkter ger sällan, ens vid mycket stora mängder, konsekvensområden i form av dödliga strålningsnivåer som överstiger 40-50 meter. Avståndet mellan planområdet och AstraZenecas anläggningsgräns uppgår till ca 100-150 meter. Längst i norr på Astras område finns endast kontorsbyggnader vilket innebär att avståndet mellan produktionsanläggningen (där kemikalier hanteras och lagras) och planområdet är betydligt större, uppemot 400-500 meter idag.

Övriga risker

Radon

Den del av området där marken består av sand klassas som normalriskområde vad gäller radonhalten och den del av området som består av lera är klassad som lågriskområde.

Skyddsavstånd till järnvägen

Mellan järnvägen och bebyggelsen krävs ett skyddsavstånd på 25 meter i händelse av urspårning. Planförslaget har tagit hänsyn till detta.

Översvämning

Ytor som är möjliga att översvämmas vid kraftiga regn är planerade i områdets östra del samt söder om Igelsta gårds huvudbyggnad. I östra delen av planområdet föreslås även breddade diken som kan ta emot nederbörd vid kraftiga regn, se illustration på sid. 19.

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns befintliga vatten- och avloppsledningar i direkt anslutning till området som har kapacitet nog för att kunna koppla på den nya bebyggelsen. Vattentäkt för området är Malmsjöåsen.

Den pumpstation som idag finns i området kommer att behöva flyttas vid en full utbyggnad av området. Ett område har reserverats för det ändamålet i planförslaget.

Genom området går en stor avloppstunnel (SYVAB-tunneln) ner mot Himmerfjärdsverket. Tunneln går dock på ett sådant djup att det är möjligt att bygga ovanpå den. Restriktioner finns dock för pålning, schaktning, borrning och sprängning i nära anslutning till tunneln.

Inom området finns även ett stort antal andra ledningar som föreslås skydd genom så kallat u-område.

Värme

Det planerade bostadsområdet bör om möjligt kopplas på fjärrvärmenätet. Genom området går en stor fjärrvärmetunnel. Tunneln går dock på ett sådant djup att det är möjligt att bygga ovanpå den. Restriktioner finns dock för pålning, schaktning, borrning och sprängning i nära anslutning till tunneln.

Elnät

En plats för en transformatorstation kan komma att behövas i området. Beroende på var bebyggelsen placeras kommer en högspänningsledning i området att eventuellt behöva flyttas.

E-område i västra delen av planområdet samt högspänningslinje i östra delen försörjer delar av AstraZenecas verksamhetsområde.

Stadsnät

Bredband via stadsnät kommer eventuellt att kunna anslutas till området.

Telefonledningar

I zonen där den kommande bullervallen är tänkt att placeras finns ett antal telefonledningar nedgrävda. Dessa ledningar kan komma att behöva flyttas vid uppförande av den nya bebyggelsen och/eller bullervallen.

Återvinning

Hemsortering i flerfackskärl har införts i området. Återvinningscentral finns i Moraberg.

Säkerhet och trygghet

De nya bostäderna gör att mer folk kommer att röra sig i området. Den informella kontrollen blir större vilket kan leda till ökad trygghet. Väl synliga entréer mot en upplyst gata bidrar också till ökad säkerhet och trygghet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och

Detaljplan för Igelsta Gård, planbeskrivning, antagandehandling

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).

Medverkande tjänstemän

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Martin Ivarsson | Exploateringsingenjör |
| Emma Tibblin | Stadsantikvarie |
| Annelie Johnson | Landskapsarkitekt |
| Anders Eklind | Utredningsingenjör |
| Britt-Marie Hedström | Karttekniker |

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef

Isak Ericsson
Planarkitekt

Illustration



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Igelsta Gård

Inom Östertälje i Södertälje
Dnr 2009-00015-214 (P04019)

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2014-07-31

Detaljplan för Igelsta Gård, genomförandebeskrivning, antagandehandling

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna genomförandebeskrivning
- planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övriga planeringsunderlag

- Igelsta Gård, Skötsel- och underhållsplan, Novamark 2009
- Igelsta Gård, Ljud och vibrationer från spårtrafiken, WSP 2008
- PM Geoteknik, Igelsta, SWECO 2010
- Igelsta Gård, Geoteknisk undersökning, SWECO 2010
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan avseende farligt gods-leder, Igelstaverket och AstraZeneca, Igesta Gård, WSP 2008
- Igelsta Gård, Östertälje 1:15, Södertälje, Antikvarisk förundersökning, Nyréns Arkitektkontor, 2006
- Igelsta Gård, Parkhistorisk dokumentation över park och trädgård, Novamark 2008
- Igelsta Gård, Skötsel- och underhållsplan, Novamark, 2009
- Igelsta Gård, Dagvattenutredning SWECO 2010 och 2011
- Igelsta Gård, komplettering bullerutredning, WSP 2009
- Uppdaterad riskbedömning, WSP, 2011
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2012

Syfte

Detaljplanens syftar till att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse vid Igelsta Gård. Planförslaget ger möjlighet till att bygga ca 120 nya bostäder i form av radhus, parhus och mindre flerbostadshus.

Delar av den befintliga bebyggelsen och trädgården vid Igelsta gård är kulturhistoriskt mycket intressanta och bevarandet är en central fråga i planläggningen.

Förslaget gör det även möjligt för befintliga förskolorna Tygeln och Hästhoven att utöka sin verksamhet. Byggrätten utökas så att det blir möjligt att bygga två våningar. Varustransporter till och från skolområdet kommer att lösas på ett mer trafiksäkert sätt genom det nya planförslaget.

Detaljplan för Igelsta Gård, genomförandebeskrivning, antagandehandling

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Utställning 1 kvartalet 2014

Antagande 3 kvartalet 2014

Laga kraft 3 kvartalet 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen 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).

Markägarförhållanden

Fastigheten Tygel 2 ägs av Telge Fastigheter AB och fastigheten Södra 1:2 ägs av Trafikverket. Birkaporten AB är tomträttshavare till fastigheten Östertälje 1:3, som Södertälje kommun äger. Övrig mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och parkvägar.

Telge Nät ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattensystemet fram till anslutningspunkt. Exploatören ansvarar för utbyggnad av de dagvattenanläggningar (svackdiken, infiltrationsytor, dagvattendammar mm) som behövs för fördröjning och rening av allt dagvatten från den nya exploateringen.

Inom kvartersmarken ansvarar den av kommunen utsedda exploatören för utbyggnad av gator, ledningar mm. Dagvattenlösningar inom kvartersmark ska kommande exploatör bygga ut. Exploatören är ansvarig för att dagvattnet i möjligaste mån tas om hand lokalt. Vidare ska exploatören bilda en samfällighetsförening som ska förvalta bullervall inklusive nödvändig bullerskärm.

Inom Östertälje 1:30 ansvarar tomträttshavaren för renovering av huvudbyggnaden, tvättstugan, magasinsbyggnad med källare samt tomtanläggningar. Tomträttshavaren ansvarar även för utbyggnad av parkeringsanläggningen på parkeringsfastigheten söder om kurvan på Vretensvägen.

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 anslutningspunkten.

Detaljplan för Igelsta Gård, genomförandebeskrivning, antagandehandling

Avtal

Mellan Södertälje kommun och av kommunen utsedd exploatör kommer ett avtal att tecknas där exploatören erhåller markanvisning för genomförande av bostadsexploatering inom de områden som är avsedda för bostadsändamål.

Kommunen har upplåtit fastigheten Östertälje 1:30 med tomträtt. I samband med tomträttsupplåtelsen övergick byggnaderna på tomträttshavaren. Ett särskilt genomförandeval som reglerar renoveringen av byggnaderna på Östertälje 1:30 har tecknats mellan tomträttshavaren av Östertälje 1:30 och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Bostadskvarteren avstyckas som kvartersmark för bostadsändamål från den kommunala fastigheten Östertälje 1:15. Del av fastigheten Tygeln 2, som ligger inom gatumarken, ska fastighetsregleras över till kommunens fastighet Östertälje 1:15. I västra fastighetsgränsen av fastigheten Tygeln 2 ska del av fastigheten Östertälje 1:15 regleras till fastigheten Tygeln 2.

I samband med avstyckningen av bostadskvarteret vid allén som leder upp till Igelsta Gård ska två gemensamhetsanläggningar bildas.

Ga1 avser infarten från Vretensvägen till bostadskvarteret och parkeringen. Deltagande fastigheter i ga1 ska vara de fastigheter som har nytta av infarten. Infarten ska förvaltas och skötas av de deltagande fastigheterna gemensamt.

Ga2 avser vägen genom allén fram till Igelsta gård inklusive träd. Fastigheter som deltar i ga2 ska vara de som har nytta av allén. Allén ska förvaltas och skötas av de deltagande fastigheterna gemensamt.

I samband med bildandet av gemensamhetsanläggningarna ska även tre servitut inrättas. Det första servitutet ska bildas inom fastigheten, som ska säljas till exploatören, till förmån för kommunikationsfastigheten Östertälje 1:15, härskande, avseende rätt att som gång- och cykelväg använda ett cirka fyra meter brett område för att knyta ihop kommunikationsstråk. Det andra servitutet är till förmån för Östertälje 1:15, med syftet att använda allén som tillfartsväg för drift och underhåll av dagvattenanläggningen och parken. Det tredje servitutet är till förmån för Östertälje 1:30, med syfte att ge gående från parkeringen till Östertälje 1:30 rätt att använda allén som gångstråk.

I samband med avstyckningen av bostadskvarteren söder om Vretensvägen och norr om banvallen ska en gemensamhetsanläggning bildas för bullervallen, med bullerskärm och dräneringsdike. En samfällighetsförening ska bildas, där de fastigheter i exploateringsområdet som har nytta av bullervallen och banvallen ska ingå. Samfällighetsföreningen ansvarar för underhållet av bullervallen, bullerplanket samt ett dike som avleder dagvatten från att tränga in i bullervallen. All övrig fastighetsbildning inom kvartersmark ansvarar den blivande fastighetsägaren för.

Detaljplan för Igelsta Gård, genomförandebeskrivning, antagandehandling

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen erhåller intäkter vid försäljning av tomtmark. Uttag för kostnaderna gällande utbyggnad av lokalgatan söder om förskolan Tygeln 2 regleras mellan kommunen och de som får nytta av vägen i separat avtal.

Exploatören ansvarar utöver utbyggnad av dagvattenanläggningar inom kvartersmark även för de två dagvattenanläggningarna inom allmän-platsmark. Kommunen svarar för övriga kostnader föranledda av planläggningen och exploaterings genomförande inom allmän platsmark avseende gator, iordningställande av naturmark, fastighetsbildning och nödvändiga utredningar för genomförande av kommunens ansvarsområde.

Vidare svarar Telge Nät AB för kostnader vid projektering och utbyggande av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till anslutningspunkten.

Blivande markägare inom området svarar för och bekostar anläggningar på kvartersmark. 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/er.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planlagd naturmark blir allmän-platsmark och förvaltas av kommunens parkavdelning.

Kommunen bygger ut kommunala gator samt gång- och cykelvägar inom ramen för exploateringsprojektet och ansvarar därefter för drift och underhåll för gatorna. När anläggningarna är slutbesiktigade övertar Södertälje kommun förvaltningen över dessa.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Samtliga nytillkomna fastigheter ansluts till det allmänna vatten- och spillvattennätet.

Respektive exploateringsområde får varsin anslutningspunkt. Ledningarna inom respektive exploateringsområde blir enskilda.

Östertälje 1:30 får en anslutningspunkt i fastighetsgräns.

Dagvatten skall om möjligt infiltreras lokalt. En dagvattenutredning, *Igelsta Gård – dagvattenutredning 2010-04-15 och Igelsta Gård – dagvattenutredning (fortsättning) 2011-12-14*, har gjorts som redovisar hur dagvattnet kan tas om hand lokalt. Vid bygglovsansökning skall sökande redovisa hur dagvattnet skall tas omhand inom respektive fastighet.

Detaljplan för Igelsta Gård, genomförandebeskrivning, antagandehandling

Gator och parkering

Utbyggnaden av den kommunala gatan, Vretensvägen, sker genom standardhöjning av befintlig körväg. I öster nyanläggs en förlängning av Vretensvägen om ca 100 meter.

En ny lokalgata om ca 160 meter med vändyta nyanläggs söder om fastigheten Tygeln 2.

All parkering skall lösas inom kvartersmark.

Parkering för Östertälje 1:30 ska anordnas inom fastigheten i den mån det är möjligt. Övrig nödvändig parkering ska anordnas inom området för parkeringsändamål.

Genomförandet

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

Nödvändig flytt och/eller nedgrävning av Telge Nätets befintliga ledningar, pumpstationer, elserviser och kabelskåp ska bekostas av exploatören.

Efter genomförd utbyggnad ansvarar Södertälje kommun för drift och underhåll av Vretensvägen samt den nya lokalgatan söder om Tygeln 2. Telge Nät AB ansvarar för drift och underhåll av VA-ledningar fram till tomtgräns.

Varje fastighetsägare ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Samtliga trädgårdsanläggningar runt Igelsta gård är q-märkta och belagda med rivningsförbud samt krav på underhåll. Samtliga byggnader kring Igelsta gård är belagd med q-märkning. Vissa träd vid Igelsta Gård och i parken runt Igelsta Gård har betäckningen n i detaljplan. Flera tunnlar går igenom planområdet. Det är inte tillåtet med sprängning, schaktning eller anläggande av bergvärme inom skyddszonen u2 + 100 meter, utan tunnelägarens tillstånd.

Åtgärder som strider mot dessa bestämmelser kan bli föremål för föreläggande tillsammans med vite.

Buller och vibrationer

Åtgärder mot buller i enlighet med bullerutredning ansvarar respektive fastighetsägare för.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Martin Ivarsson, Exploateringsingenjör, i samarbete med Maria Persson, Planarkitekt, Linda Lövkvist, Exploateringsingenjör, Emma Tibblin Stadsantikvarie, Annelie Johnson Landskapsarkitekt, Elisabet Öhman VA-ingenjör.

Detaljplan för Igelsta Gård, genomförandebeskrivning, antagandehandling

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Projekt och exploatering

Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef

Martin Ivarsson
Exploateringsingenjör