

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-03-03

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Förstudie Viksberg

Diarienummer: SBN-2016-01464

Sammanfattning av ärendet

Viksbergsområdet är mycket attraktivt för dess läge nära Mälaren och stora naturområden, men området innehar också en mängd restriktioner mot bostadsbebyggelse. Inom området pågår planarbete för 7 st detaljplaner i olika skeden. Syfte med detaljplanerna är att möjliggöra bostäder i rad- och kedjehus, parhus och friliggande enbostadshus.

Förstudien beskriver områdets markanvändning i stort, restriktioner, pågående planläggning och möjligheter samt ger förslag på framtida markanvändning inom området. Syftet är att klarlägga förutsättningar för utökad bostadsbebyggelse och identifiera samordningsvinster mellan olika planprojekt.

Bagrund

Planering för Viksbergsområdet har pågått sedan 2002 med varierande intensitet. En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Viksäter och Viksberg var ute på samråd 2004 enligt riktlinjerna i Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun. Syftet med FÖP var att skapa en mer övergripande och sammanhållande kunskap om den långsiktiga planeringen för området och ersätta programskedet i detaljplaneprocess. FÖP skulle också redogöra för områdets förutsättningar inför kommande detaljplanarbeten.

2009 beslutades att arbete med FÖP avslutas och hanteras, tillsammans med de överväganden och ställningstaganden som gjorts efter samrådstiden, som en förstudie för området.

I kommunens nya översiktsplan (ÖP), Framtid Södertälje 2013-2030, nämns att planarbete pågår bl.a. i Viksberg och att ett viktigt grönt samband finns mellan Lina och Viksberg. Utöver detta nämns inte Viksberg i ÖP:n. Däremot är stora delar av Viksbergsområdet markerat som grön kil/grön värdekärna i kartmaterialet. Detta leder till att t.ex. Länsstyrelsen anser att stöd för pågående detaljplaner saknas i ÖP:n.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 3 mars 2017 (denna handling).

Förstudie Viksberg.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Förstudien bedöms inte ha några direkta ekonomiska konsekvenser. Separata uppdrag kommer att hämtas från nämnden för åtgärder som föreslås i studien.

Diarienummer
SBN-2016-01464

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Stadsbyggnadsnämnden godkänner Förstudie Viksberg.

Beslutet ska skickas till

Akten

Andreas Klingström

Planchef

Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Paula Rönnbäck

Planarkitekt

Telefon (direkt): 08-523 049 61

E-post: paula.ronnback@sodertalje.se



Rapport | 2016-10-05, rev 2016-10-27, rev 2016-11-04, rev 2017-02-20

Förstudie Viksberg

Paula Rönnbäck
Planarkitekt
Planenheten
Telefon (direkt): 08-52304961
E-post: paula.ronnback@sodertalje.se

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund, syfte och avgränsning.....	4
1.1	Bakgrund	4
1.2	Syfte.....	4
1.3	Geografisk avgränsning.....	4
2.	Tidigare beslut	5
2.1	Stadsbyggnadsnämndens beslut	5
2.2	Översiktsplanen för Södertälje, Framtid Södertälje 2013-2030.....	5
3.	Nulägesbeskrivning.....	6
3.1	Natur- och kulturlandskapet	6
3.2	Verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp	10
3.3	Bergarter, jordarter och hydrologi.....	11
3.3.1	Berg- och jordarter	11
3.3.2	Hydrologi	12
3.4	Befolkning och fastighetsbildning.....	14
3.5	Planförhållanden.....	16
3.5.1	Gällande detaljplaner.....	16
3.5.2	Pågående planläggning.....	17
3.6	Vägar inom området	17
3.6.1	Funktionell vägklass.....	18
3.6.2	Vägstandard inom området	19
3.6.3	Kollektivtrafik	20
4.	Största markägare.....	21
5.	Restriktioner inom området	22
5.1	Vattenskyddsområden	22
5.2	Naturresevat, andra naturskydd, grönstruktur och rekreation.....	23
5.3	Riksintressen	26
5.4	Strandskydd	27
5.5	Buller	27
5.5.1	Vällinge skjutfält.....	27
5.5.2	Trafikbuller.....	29
5.5.3	Buller från båttrafik.....	29
6.	Pågående planläggning	30
6.1	Detaljplan för Högantorp 1:19	32
6.2	Detaljplan inom Viksberg 3:1 (område B).....	34
6.3	Detaljplan för del av Viksberg 3:1 m fl. Område C	36
6.4	Detaljplan för Viksberg 1:5 och Ladvik 1:36 m.fl., Ekbacken	37
6.5	Detaljplan för Hoxeltorp 1:5 m fl.....	38
6.6	Detaljplan för Hoxeltorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3.....	40
6.7	Detaljplan för del av Ekgården 1:1 m.fl, Örnstugan södra.....	42
6.8	Exploateringsförstudie Ragnhildsborg	43
7.	Förslag på utveckling	44
7.1	Viksbergs GK, Viksberg 3:1	44
7.2	Käggebodavägen	46

7.3 Pågående detaljplan för Hoxeltorp 1:5 samt detaljplan för Hoxeltorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3	47
--	----

1. Bakgrund, syfte och avgränsning

1.1 Bakgrund

Området för studien ligger i kommunens nordöstra del norr om Ritorp/Bergvik och avgränsas av Mälaren i väster samt kommungräns mot Salem i norr och i öster.

Inom området pågår planarbete för 7 st detaljplaner i olika skeden. Syfte med planerna är att möjliggöra bostäder i rad- och kedjehus, parhus och friliggande enbostadshus. Området är mycket attraktivt för dess läge nära Mälaren och stora naturområden, men området innehar också en mängd restriktioner mot bostadsbebyggelse.

Viksberg, Viksäter och Talbystrand är områden där fritidsboende alltmer övergått i åretruntboende. I områdena finns idag (inklusive Holmen) ungefär 800 bebyggda fastigheter. Bostadsområdena ingår i stor utsträckning i verksamhetsområden för kommunalt vatten och avlopp. En förutsättning för ytterligare ökat bostadsbyggande är möjlighet till anslutning till kommunalt VA.

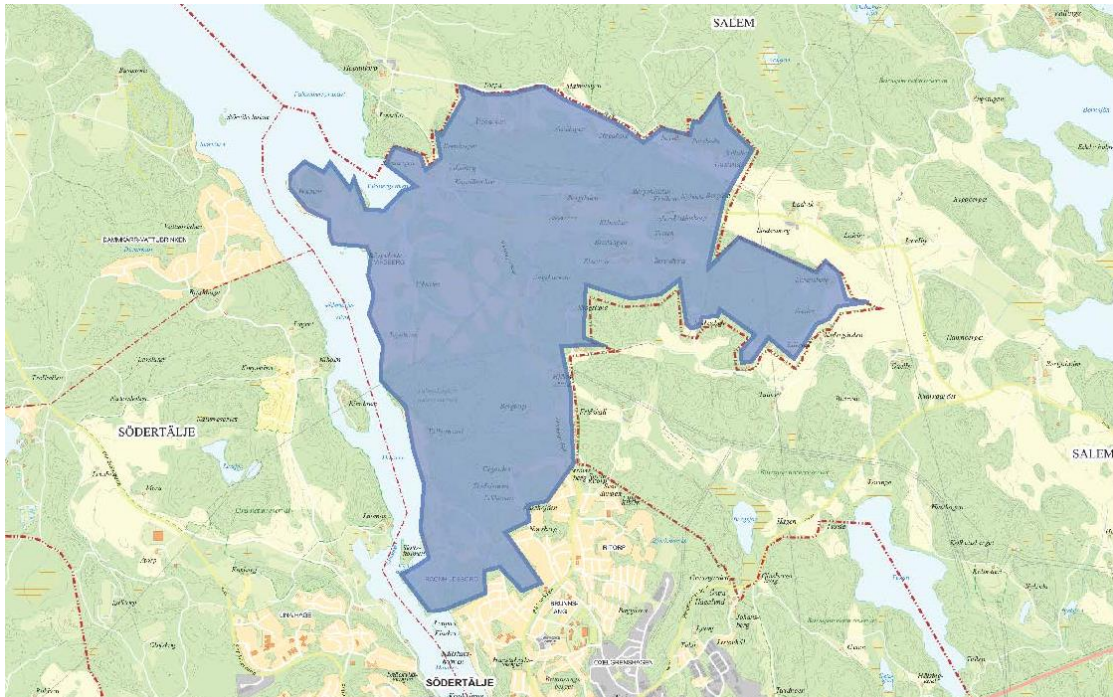
1.2 Syfte

Förstudien ska belysa områdets markanvändning i stort, restriktioner, pågående planläggning och möjligheter samt ge förslag på framtida markanvändning inom området. Syftet är att klarlägga förutsättningar för utökad bostadsbebyggelse och identifiera samordningsvinster mellan olika planprojekt.

Arbetet kommer att i första hand redovisas till Samhällsbyggnadsforum för fortsatt hantering av pågående planläggning och framtida insatser.

1.3 Geografisk avgränsning

Området för förstudien ligger i kommunens nordöstra del norr om Ritorp/Bergvik och avgränsas av Mälaren i väster samt kommungräns mot Salem i norr och i öster.



Området för förstudien redovisas i blått.

2. Tidigare beslut

2.1 Stadsbyggnadsnämndens beslut

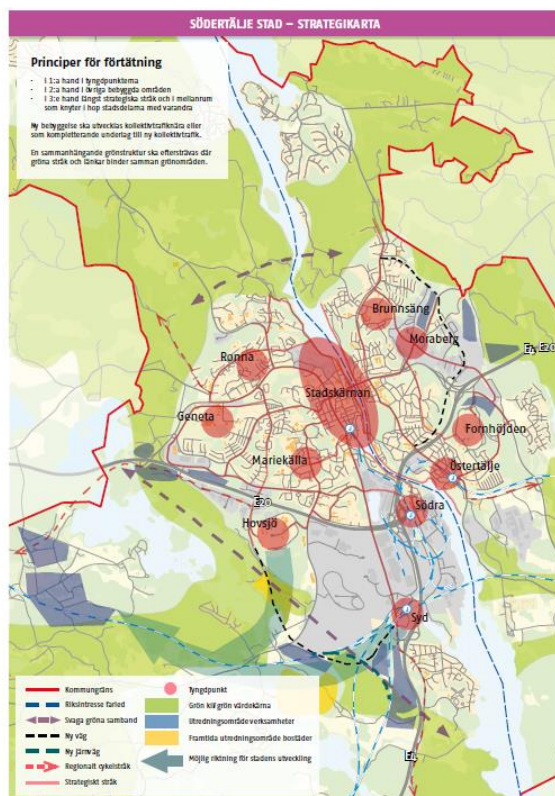
Planering för Viksbergsområdet har pågått sedan 2002 med varierande intensitet. En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Viksberg och Viksäter var ute på samråd 2004 enligt riktlinjerna i ”Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun”. Syftet med FÖP var att skapa en mer övergripande och sammanhållande kunskap om den långsiktiga planeringen för området och ersätta programskedet i detaljplaneprocess. FÖP skulle också redogöra för områdets förutsättningar inför kommande detaljplanearbeten.

2009 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att FÖP ”avslutas och hanteras, tillsammans med de överväganden och ställningstaganden som gjorts efter samrådet, som en förstudie för området. De frågor som behöver studeras ytterligare förs över till arbetet med den nya översiktsplanen och andra strategiska dokument”. Vidare beslutades att ”de nya detaljplaner som görs i området skall föregås av eget program baserat på den helhetssyn på området som samrådsplan och andra studier formulerat”.

2.2 Översiktsplanen för Södertälje, Framtid Södertälje 2013-2030

Kommunens nya översiktsplan (ÖP), Framtid Södertälje 2013-2030, antogs 2013. I ÖP konstateras att den föregående ÖP:n pekade ut ett antal utbyggnadsområden utanför staden och tätorterna på landsbygden där FÖP föreslogs för Ritorp/Viksberg, Sandviken/Ekeby samt för Almnäs och Södra hamnen. Det konstateras också att endast Sandviken/Ekeby har antagits men att det pågår planarbete i flera av de utpekade områdena.

Utöver ovanstående nämns inte Viksberg i ÖP:n. Däremot är delar av Viksbergsområdet markerat som grön kil/grön värdekärna i kartmaterialet (Strategikarta – översikt, Södertälje stad – strategikarta, Regional grönstruktur i Södertälje).



I ÖP:n slås fast att ”genomförandet av översiktsplanen är beroende av att Södertäljeborna står bakom förslagen. Ambitionen i översiktsplanen är att nya bostäder och arbetsplatser ska tillkomma främst genom förtätning i staden och i anslutning till tyngdpunkterna på landsbygden” (s. 25).

Så kallade ”tyngdpunkter” i staden ska utvecklas tillsammans med stråk mellan tyngdpunkterna. Genom att koncentrera bostäder och verksamheter kring tyngdpunkter kan dessa utvecklas till levande stadsmiljöer med en attraktiv miljö och varierat serviceutbud. Stråk avser att koppla samman stadens olika områden bättre på de gåendes villkor (s. 27)

För att dessa funktioner och kvaliteter ska kunna förverkligas krävs att nya bostäder och verksamheter utanför Södertälje stad i första hand lokaliseras i, eller i direkt närhet till, tyngdpunkterna. En utspridd bebyggelse utanför tyngdpunkterna ger inte samma förutsättningar för utveckling av tyngdpunkterna till funktionella centrum eftersom det nödvändiga underlaget för service, verksamheter, kollektivtrafik och annan infrastruktur då inte uppnås (s. 27).

3. Nulägesbeskrivning

3.1 Natur- och kulturlandskapet

Området är en del av Mälardalens sprickdalslandskap som utgörs av höjdryggar omväxlande med långsträckta dalgångar. Södertäljeviken är den mest framträdande dalgången i den här delen med sin nord-sydliga sträckning. Korpberget delar landskapet i flera dalgångar i öst-västlig riktning från Viksberg mot Ladvik i områdets norra del.

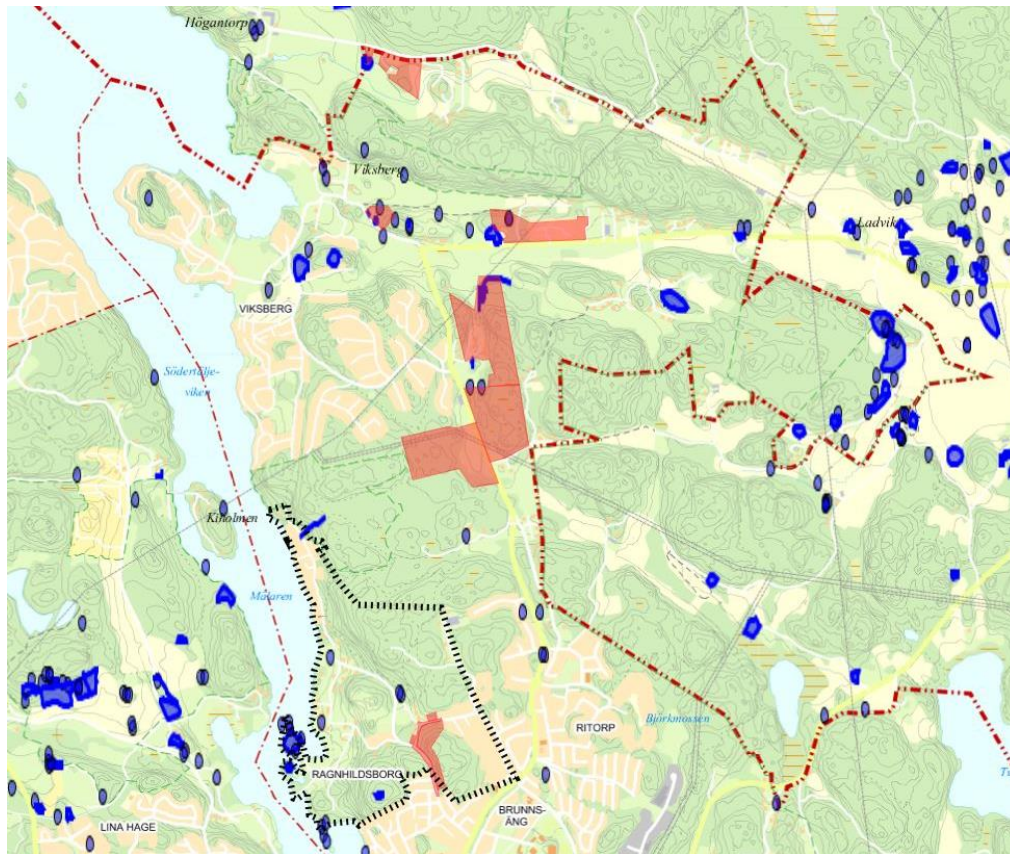
Dalgångarna mellan skogsbeklädda höjder används som åkermark, hagar och golfbanor. Skogsvegetationen består framförallt av gran blandad med lövskog, uppe på höjderna finns inslag av tall.

Hästhållning är mycket vanligt i Viksberg och i Ladvik.



I Södertälje kommuns kulturmiljöinventering beskrivs delar av Viksbergsområdet. På Salemsidan ligger de stora gårdarna Högantorp och Ladvik som tillsammans med Viksberg dominerat ägandet i området. Mellan gårdarna leder gamla vägar, bl.a. en smal, slingrande vägsträckning av lång hävd mellan Viksberg och Ladvik. Gränsen mellan Salem och Södertälje följer vägen. På vägens södra sida, i Södertälje, ligger Viksbergs gamla småskola, idag ombyggd till bostadshus. I sydost finns en spridd bebyggelse av tidig egnahemskaraktär i nationalromantisk anda med små hus, ofta med liggande panel, ibland med branta tak och med småspröjsade fönster.

I områdets norra del förekommer en del fornlämningar, bl.a. en surbrunn med kolsyrehaltigt vatten. Övriga fornlämningar utgörs av gravar från brons- och järnålder, av två fornborgar strax öster om Käggeboda samt av byggnadslämningar från medeltid eller senare.



Blåa områden illustrerar kända fornminnen. Källa: Riksantikvarieämbetet fornminnesregister. Röda områden visar pågående planläggning. Exploateringsförstudie pågår inom området markerat med svart streckad linje.

Området norr och öster om Viksberg är ett kulturlandskap som präglats av 1914 års småbruks- och egnahemsbildningar från marker som tillhört Ladvik, Talby och Högantorp. Skogen är en blandskog med ett stort inslag av lövträd och hassel.

Gården Viksberg består idag av putsad huvudbyggnad med ett klassicistiskt formspråk samt en putsad flygel belägna på en höjd med utsikt över Mälaren. På en höjd intill gården står ett missionskapell med putsade fasader med klassicistiska detaljer. Viksberg har ett samlat kulturhistoriskt värde i sin mångfacetterade miljö av närliggande fornlämningar, huvudbyggnad, flygel, ekonomibyggnader, de välbevarade statarbyggnaderna, kapellet, surbrunnsresterna, tegelbrukets byggnader, äldre ädellövträd, allén och den gamla vägen.



Gården Viksbergs huvudbyggnad till vänster och kapellet till höger. Källa: Kommunens kulturmiljöprogram.

Under senare år har stora förändringar gjorts i området. Från staden sett närmar sig en villabebyggelse i grupperingar av typhus, en del lagda på toppen av bergskränen väster om gården och en del på uppbyggd tomtmark i landskapet. De gamla odlingsmarkerna öster om gården nyttjas idag av en golfklubb och hålls på så vis öppna. På Lindängen, väster om huvudbyggnaden mot Mälaren, har under senare år ett antal villor i funkisinspirerad form uppförts på den tidigare trädgårdsmästarens mark.

Holmen, som är en halvö, består av ett stort antal småskaliga fritidshus som inplacerats i naturen och anpassats i placering efter naturliga förhållanden som ibland är mycket branta ned mot Mälarens vatten. Holmen är en god representant på Södertäljes fritidsliv från 1930-talet och framåt med den tidiga etableringen av små enkla sportstugor fram till dagens små fritidshus och har ett pedagogiskt och samhällshistoriskt värde. I området går även att finna små stugor av ett arkitekturhistoriskt värde som bär vittne om semesterlagstiftningens betydelse och inverkan på människors leverne från 1930-talet och framåt. Placeringen efter topografins förutsättningar, de småskaliga volymerna och det slingrande gatunätet, och stigar med trappor längs bergsbranterna skapar de höga kulturmiljövärdena. En ny detaljplan togs fram 2010 för Holmen och för Viksbergs bostadsområde söder om Holmen och allmänt VA byggdes ut.

Viksäter bebyggdes under 1960-talet som ett fritidshusområde med enkla vatten- och avloppslösningar. Området har med sitt stadsnära läge förändrats mot allt större permantering under 1990-talet. En ny detaljplan som möjliggör större byggrätter togs fram 2007 och allmänt VA byggdes ut. Trots större byggrätter ska Viksäter behålla sin specifika karaktär ”hus i skog”.

Söder om Viksäter finns Talbyskogen och dess naturreservat som är ett viktigt tätortsnära skogsområde i nordöstra delen av Södertälje stad. Skogen i reservatet består i huvudsak av gammal barrskog med viss förekomst av asp och björk. Den förhållandevis höga åldern på träden gör att skogen blir extra intressant för växter och djur liksom för de människor som vill uppleva olika typer av gammelskog.

Ekgårdens småhusområde ligger sydost om Talbyskogen. Första detaljplanen tillkom 2004 intill Viksbergsvägen som förtätning nordväst om Ritorp. Ett småhusområde planlades 2013 längs Viksbergsvägen på vägens östra sida vid kommungränsen. Ytterligare tre områden för småhusbebyggelse och radhus har detaljplanelagts under 2014 och 2015. Genomförande av dessa planer pågår.



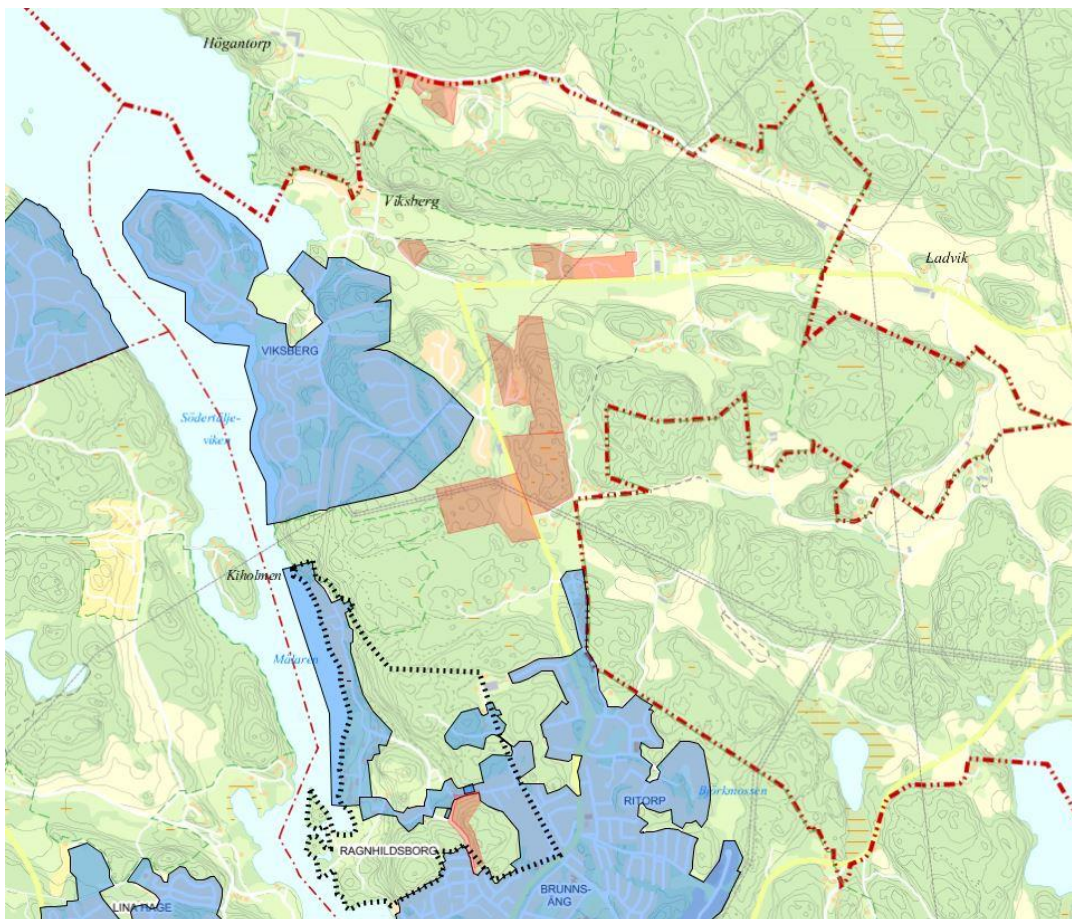


I områdets södra del ligger Ragnhildsborg direkt norr om Södertälje tätort intill Linasundet. Området är kraftigt kuperat och sluttar mot vattnet i väster. Miljön består av ett tätortsnära kulturlandskap med äldre gårdsmiljöer, betade hagar och grusvägar med uppvuxna lövträd. Vegetationen är lummig och består till stor del av dungar med lövträd i böljande grön terräng. Här finns inslag av både gammal och ny villabebyggelse. Området är uppskattat för rekreation med promenadstigar, MälARBadet och skidanläggningen Ragnhildsborgsbacken. MälARBadet är ett av stadens mest besökta bad med beachvolleybanor.



3.2 Verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp

Delar av Viksberg ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp, s.k. kommunalt VA. Arbetet med att ta fram kommunens VA-plan pågår. VA-planen ska omfatta såväl vatten – och avloppsförsörjning inom och utanför nuvarande VA-verksamhetsområde.



VA-verksamhetsområde blått. Källa Telge nät. Pågående detaljplaner i rött. Exploateringsförstudie pågår inom området markerat med svart streckad linje.

Enligt Telge nät utökas verksamhetsområdet i de områden som detaljplaneläggs och där det behövs allmänt VA i ett större sammanhang för att det inte ska finnas risk för människors hälsa och miljö (§6 områden).

Samlad bebyggelse med behov av förbättrad VA-försörjning

Metod för val och prioritering av områden

Arbetet har inriktats på att identifiera områden med hjälp av nedan redovisade faktorer.

Områdena har kategoriserats efter prioritet 1 - § 6-område, prioritet 2 – stort behov, prioritet 3 – litet behov samt utredningsområden.

Miljöpåverkan	Hälsoskyddsaspekter	Befintlig VA-försörjning	Samhällsutveckling
Status och miljö kvalitetsnormer ⁸	Vattenskyddsområden	Status på befintliga avloppsanläggningar	Strategier i översiktsplanen
Skyddade naturområden	Risk för avloppspåverkan på råvatten/dricksvatten	Tekniklösningar	Bestämmelser i befintliga planer
	Lokala smittskyddsproblem	Tillgång på dricksvatten	Pågående eller kommande detaljplanelärande
	Kvalitet på dricksvatten		Förändringar i antalet folkbokförda
			Intresse av att bygga i

Kommunen arbetar med färdigställande av VA-planen. Vilka av befintlig bebyggelse som är §6 områden utreds i samarbete med miljökontoret och planenheten enligt kriterier i VA-planen. I VA-planen har miljökontoret prioriterat vilka områden som är §6 områden och det är där VA byggs ut i första hand. I dagsläget, innan VA-planen har beslutats, gäller att områden ska detaljplaneläggas innan dessa kan ingå i verksamhetsområde för VA.

Inom Viksbergsområdet är det Ekbacken som är prioriterat omvandlingsområde för utbyggnad av allmänt VA. Telge nät har inte börjat utreda någon utbyggnad av området Ekbacken då det inte har tagits något beslut av kommunen om att detta område ska prioriteras. Det pågår även nya detaljplaner i Hoxelorp och Hjälsättra där det ska byggas allmänt VA. I varje arbete med detaljplaner görs VA-utredningar för att se över vilken VA-försörjning som är lämpligast för respektive område.

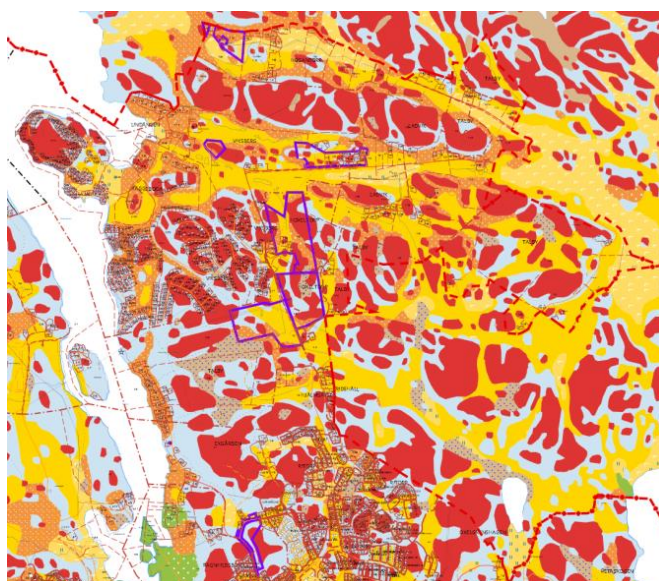
3.3 Bergarter, jordarter och hydrologi

3.3.1 Berg- och jordarter



Det finns två olika bergarter inom området. De ljusblåa områdenas bergarter består av metagråvacka, glimmerskiffer, grafit- och/eller sulfidförande skiffer, paragneis, migmatit, kvartsit och amfibolit. De bruna områdena är granitoid och underordnad syenitoid, metamorfa.

Källa: SGUs kartvisare.



Jordarterna i området utgörs av berg i höjderna och leravlagringar i dalgångarna. I sluttningarna utgörs jordarterna av sand och morän. Något enstaka kärr finns också inom området.

	Vitringsjord, ler-silt		Torv
	Vitringsjord, sand-grus		Mossetorv
	Berg		Kärrtorv
	Gyttjeler eller lerygttja		Sand
	Postglacial finlera		Sand-grus
	Postglacial lera		Sten-block

Jordarter inom området. Källa: Geovis.

Geotekniska utredningar ska tas fram i samband med detaljplaneläggning, särskilt inom områden där det förekommer lera.

3.3.2 Hydrologi

Vattenfrågorna har fått alltmer uppmärksamhet genom vattendirektivet och inrättande av miljö kvalitetsnormer (MKN) för bland annat sjöar och vattendrag. 2009 tog Vattenmyndigheten beslut angående MKN, åtgärder och förvaltningsplaner för vatten. Syftet är att uppnå god vattenstatus i alla vattenförekomster, dvs. sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten senast 2015. Miljö kvalitetsnormerna innebär att statusen inte får försämrats i någon vattenförekomst.

Dagvattenavrinning från området sker till öster mot Bornsjön och till väster mot Mälaren.

Recipient	Status 2009, utan hänsyn till kvicksilver	MKN Risk att ekologisk status inte uppnås 2015	Kommentar
Mälaren/ Grips- holmsviken	God ekologisk status	Ingen risk	Miljöproblem: miljögifter (kvicksilver)
	God kemisk status	Risk	
Bornsjön	God ekologisk status	Ingen risk	Miljöproblem: miljögifter (kvicksilver)
	God kemisk status	Ingen risk	

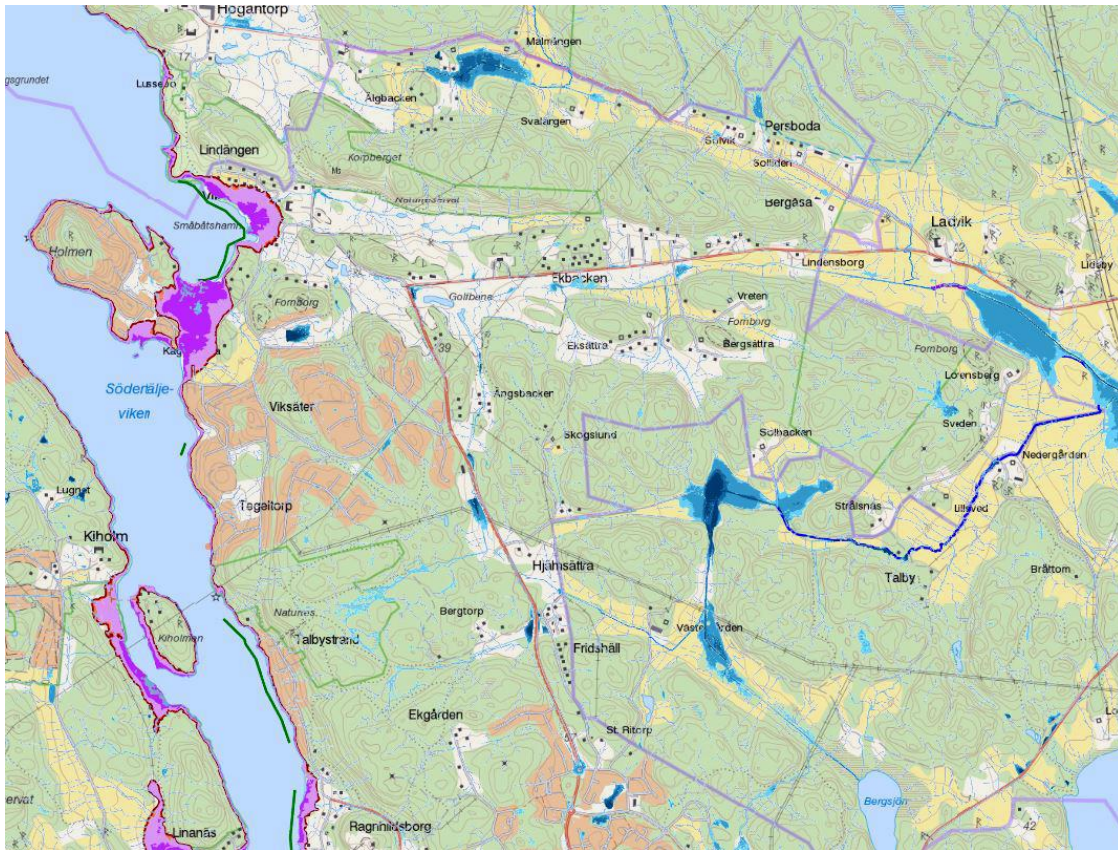
Miljö kvalitetsnormer och status på recipienterna. Källa: Dagvattenutredning Hjälmsättra, WSP.

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvattenhantering ske lokalt på kvartersmark. Där detta inte är möjligt ska dagvatten utjämnas före bortledning. Genom anläggande av utjämnings- och sedimenteringsdammar och våtmarksdiken i vattennätet uppnås en längre uppehållstid, vilket minskar stöbelastningar på recipienten. Våtmarker fungerar utmärkt som naturliga fördröjnings- och utjämningsmagasin. Saknas naturliga våtmarker kan system av dammar, översilningsytor m.m. anläggas. Målet för dagvattenhanteringen bör vara att ta tillvara dagvattnet i den bebyggda miljön och lyfta fram dagvatten som en positiv resurs i stadsmiljön.

Inom det studerade området är infiltrationsmöjligheterna begränsade. Till en stor del ligger berget ytligt och infiltration kan ske i sprickor i berggrunden eller i den kringliggande moränen. I sänkor och dalgångar mellan höjderna finns täta jordlager av lera med varierande mäktighet, vilket försvårar infiltrationen. Vid inventering på plats i samband med detaljplan för Viksbergsskolan har observerats vattensamlingar på flera ställen i befintligt dike, vilket indikerar att liten eller ingen infiltration sker av dagvattnet.

Det förekommer höga grundvattennivåer inom området. Inför exploatering inom området bör grundvattenrör användas för att utreda vattennivåer genom kontinuerlig mätning i de installerade rören. Kartan nedan visar lågpunktskartering och flödesackumulering inom området.

Inom området finns låglänta platser invid Mälaren där risk för översvämning föreligger. Risk för erosion finns vid Södertäljevikens östra stränder.



LstAB Lågpunktskartering, större ytor (över 16 m2)

- 0,10 - 0,29 m
- 0,30 - 0,69 m
- 0,70 - 0,99 m
- 1,0 m +

LstAB flödesackumulationslinjer 10-1600 hektar

- 10 - 50
- 51 - 100
- 101 - 400
- 401 - 800
- 801 - 1600

Sgi Erosionsförutsättningar

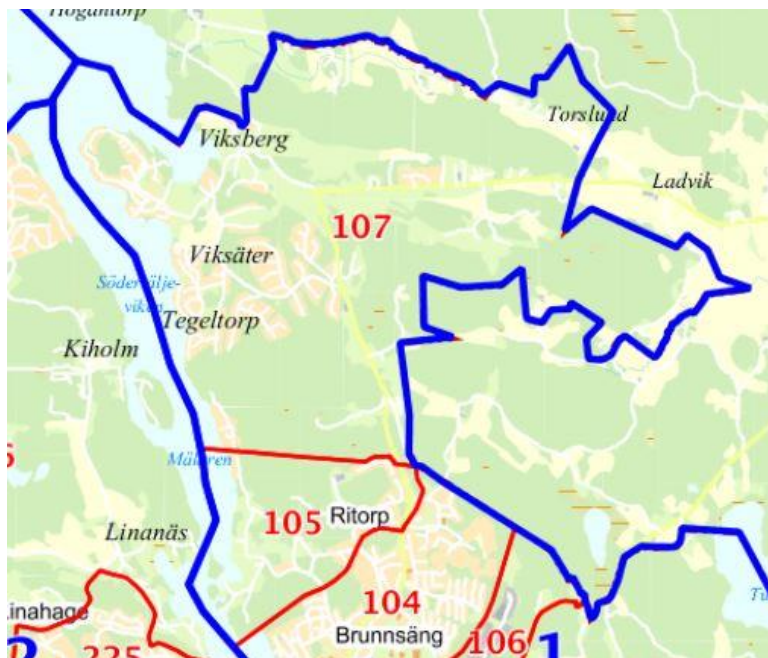
- Förutsättningar för erosion finns

LstAB Rekommendationerna för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse (Mälaren)

- Rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för ny samhällebebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt (2,7 m RH2000)
- Rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för enstaka mindre värdefulla byggnader (1,5 m RH2000)

Källa: Länsstyrelsens webbgis.

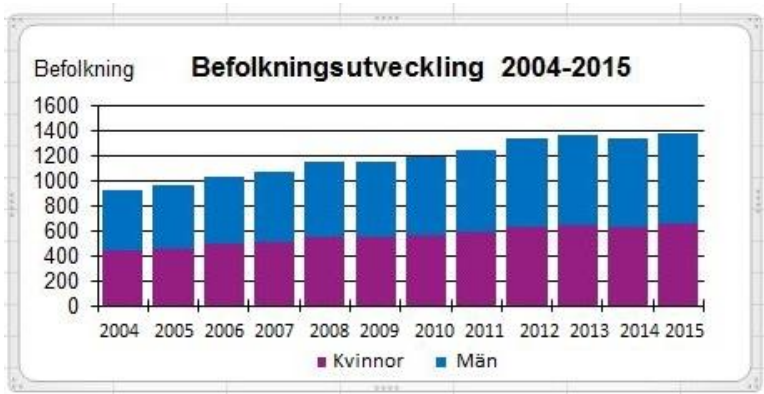
3.4 Befolkning och fastighetsbildning



Utbyggnad av allmänt vatten och avlopp i Viksbergs omvandlingsområden beslutades 2003. Utbyggnaden skedde etappvis under åren 2008-2011.

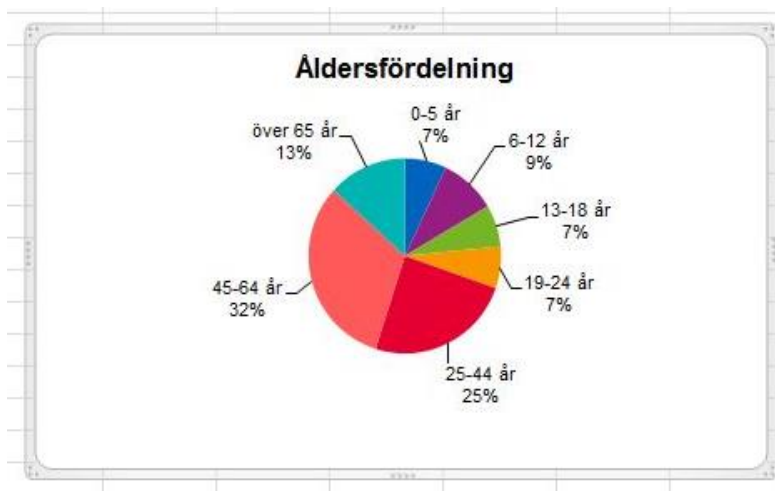
Flera detaljplaner är i genomförandeskede och inflyttning har inte skett ännu. I statistiska uppgifter förväntas befolkningsutveckling synas 2017.

Uppgifterna nedan kommer från nyckelkodsområde 107.



1 369 personer var bosatta inom Viksbergsområdet 2015. Befolkningen i Viksberg har utökats med 48,8% (449 personer) mellan 2004 och 2015.

Det bor något fler män än kvinnor inom området. Andelen män är 52% och kvinnor 48%.

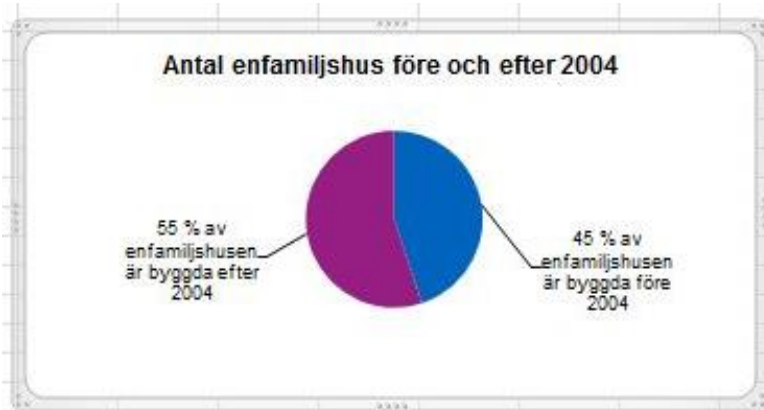


Största åldersgruppen inom området är 45-65 år, 32% (436 personer).

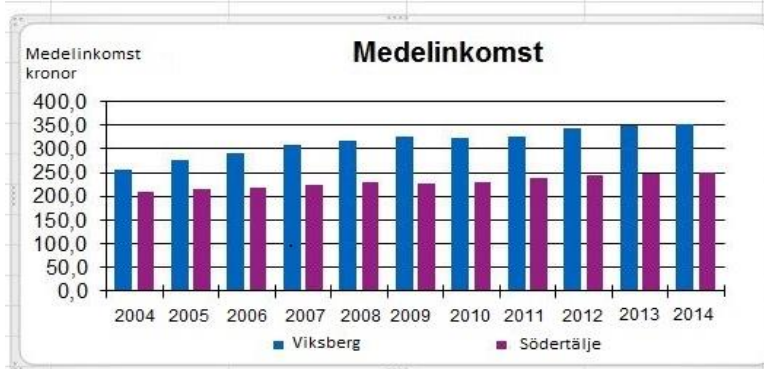
Andelen barn i förskoleålder och låg- och mellanstadieålder är 15% (211 personer).



Inom Viksberg finns idag 858 fastigheter. 90 % av fastigheter är taxerade som småhus.

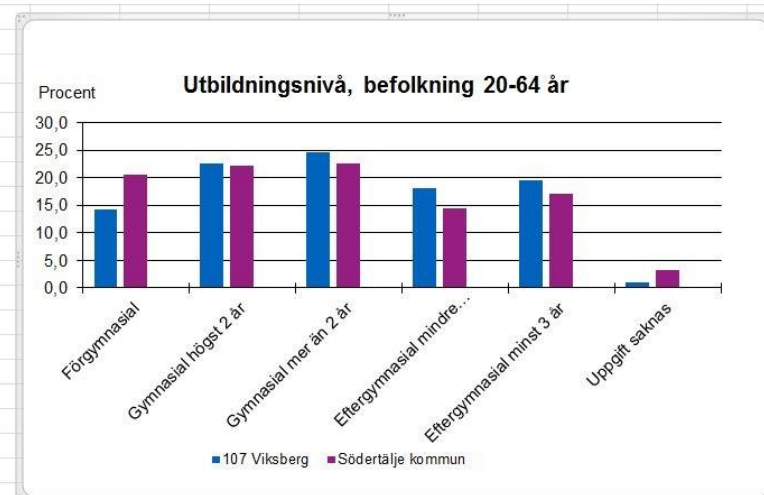


Mer än hälften, 55 %, av enfamiljshusen är uppförda efter 2004. Förmodligen har många fritidshus byggts ut och rubricerats om från fritidshus till enfamiljshus.



Mellan 2004 och 2014 har medelinkomsten ökat med 37,7 % i Viksberg medan ökningen i hela Södertälje har varit 18,3 %.

2014 var medelinkomsten i Viksberg 353 000 kr och i hela Södertälje 249 600 kr.

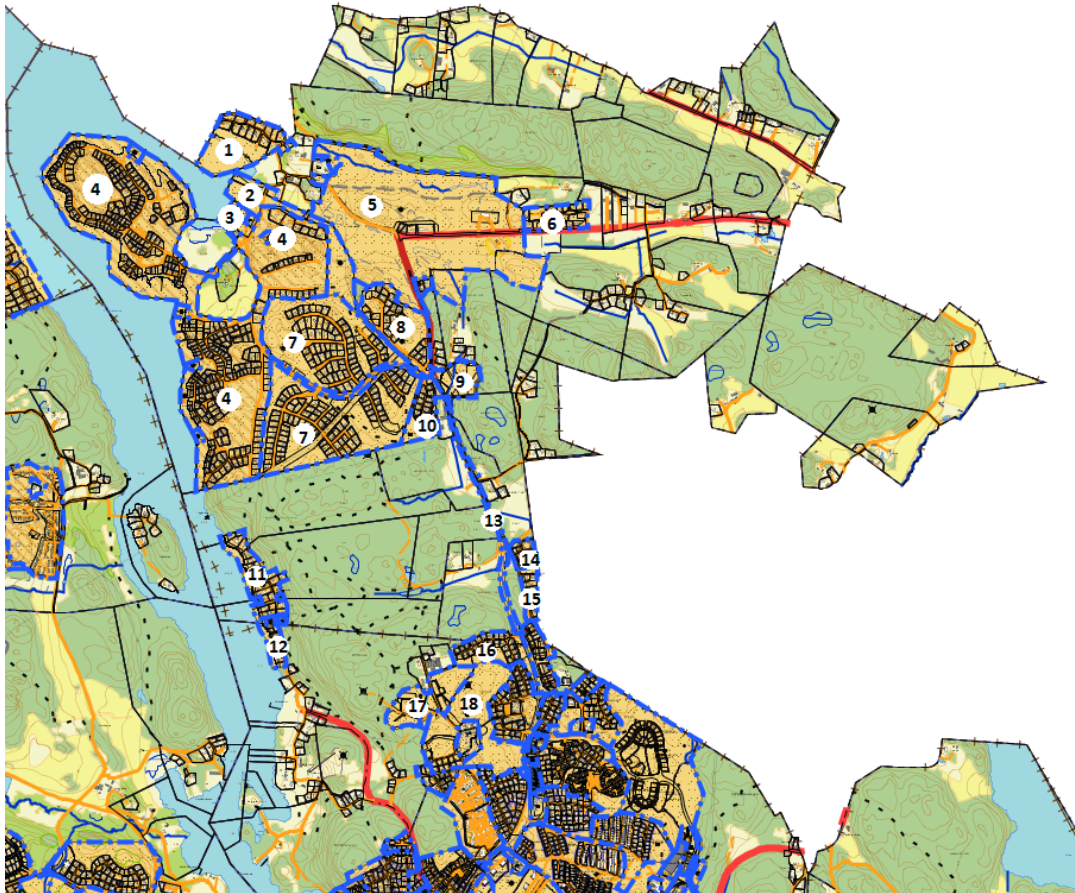


Det finns något större andel med gymnasial och eftergymnasial utbildning bland befolkning i Viksberg jämfört med hela Södertälje, men skillnaden är inte stor.

3.5 Planförhållanden

3.5.1 Gällande detaljplaner

Delar av området är detaljplanlagt. Planlagda områden redovisas med blå angränsningslinje i kartan nedan.



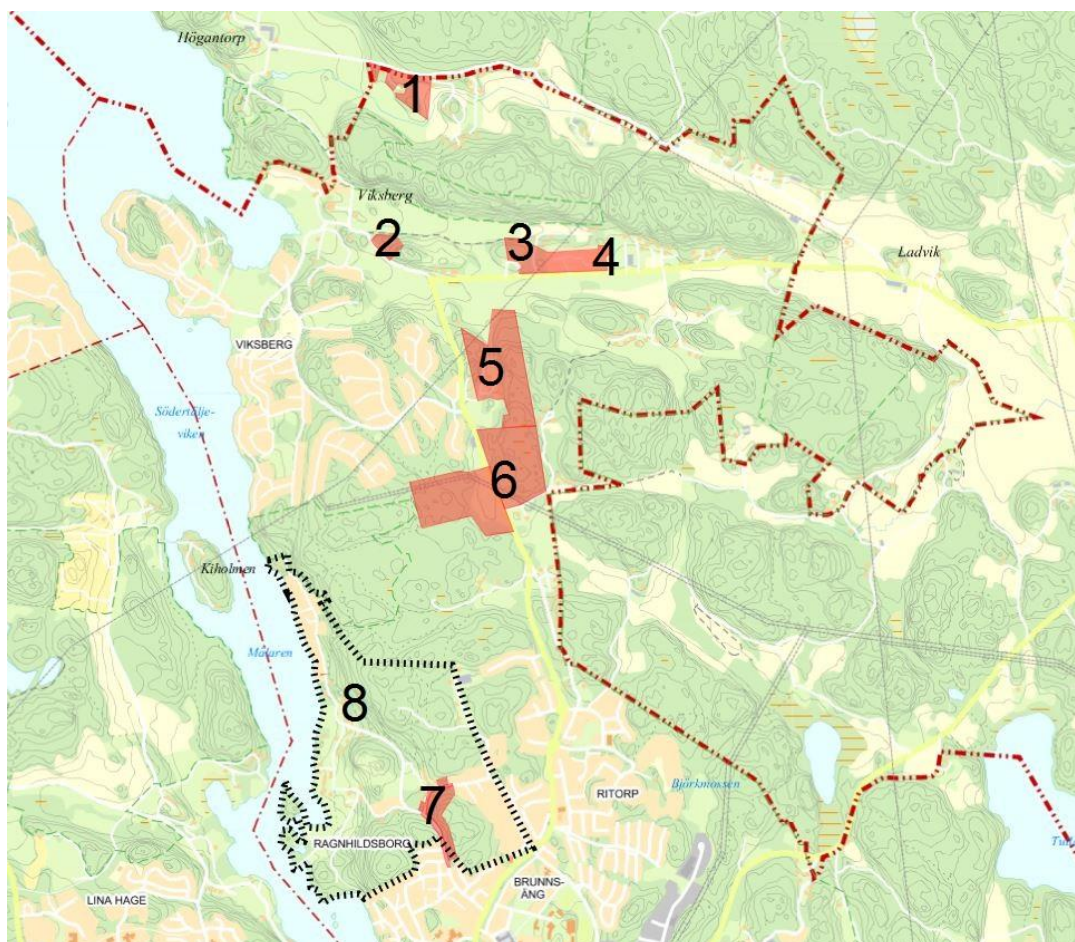
Gällande detaljplaner. Källa: Geovis.

Tre byggnadsplaner har ändrats till detaljplaner i samband med planändring med syfte att utöka byggrätter för åretruntboende och anslutning till kommunal VA (3,4,7). Fyra byggnadsplaner kvarstår inom området (2,6,14,15). Planarbete pågår för ändring av en gällande byggnadsplan (6). En detaljplan grundar sig i områdesbestämmelser (11). Inom området finns en detaljplan för vägändamål (13), en för golfverksamhet (5) och en för skolverksamhet (9).

Flertalet detaljplaner för bostadsändamål avser bebyggelse i småhus (1, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15), totalt ca 640 hus. Nyttillkomna detaljplaner möjliggör blandad bebyggelse i rad- och kedjehus samt småhus (16, 17, 18), totalt ca 130 bostäder.

3.5.2 Pågående planläggning

Inom området finns sju pågående planarbeten. Planområdena är markerade med rött i kartan nedan. Mer om pågående planer finns i kapitel 6, sidan 29.

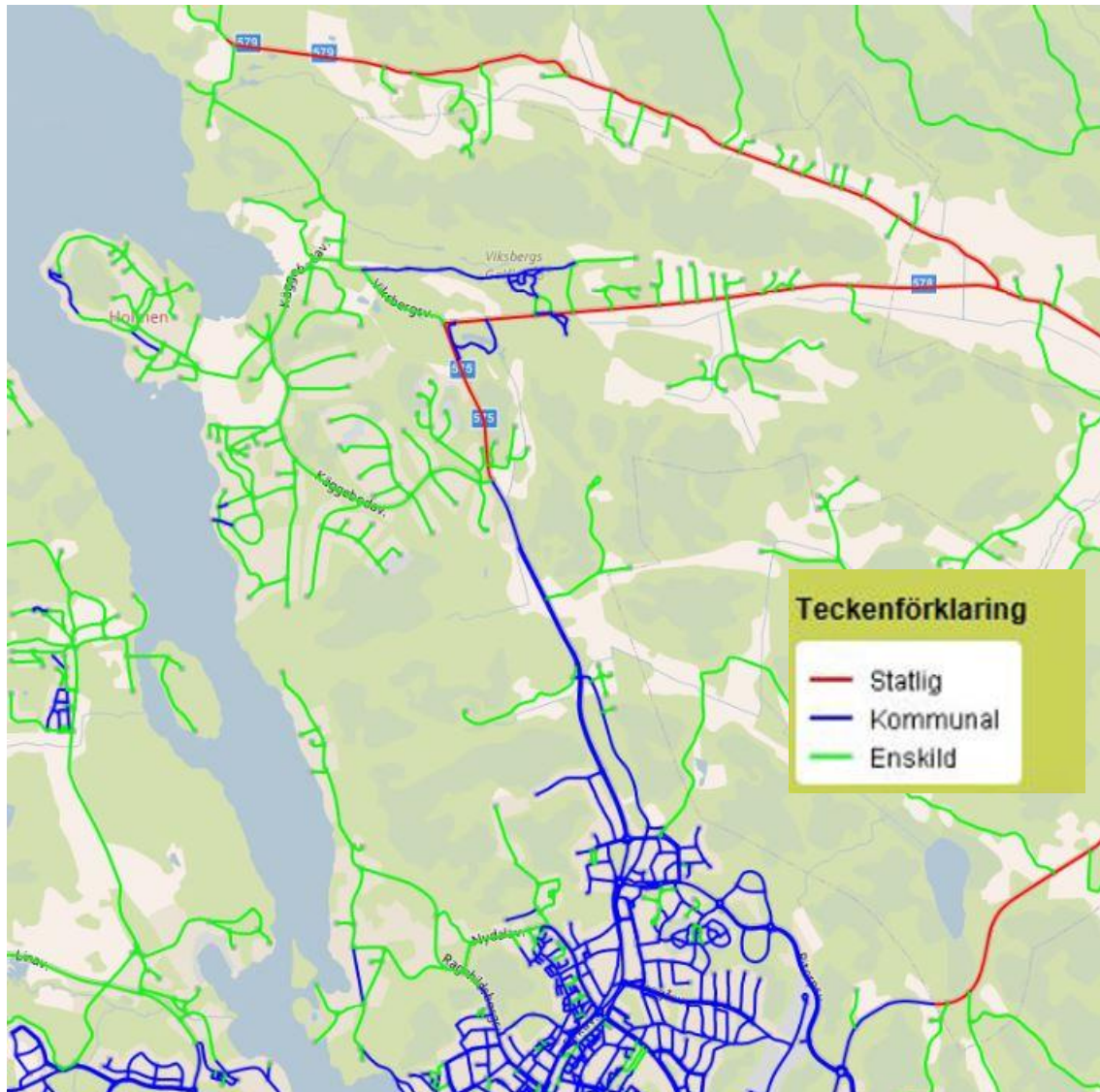


Pågående planer i rött. Pågående exploateringsförstudie illustreras med svart streckad linje.

3.6 Vägar inom området

Väghållaren är den som har det juridiska ansvaret för en väg och ansvarar för drift och underhåll. Det finns tre olika väghållare: trafikverket, kommunen och enskilda. Trafikverket är väghållare för europa-, riks- och länsvägar. Kommunen är väghållare inom kommundelarna Södertälje, Enhörna, Pershagen, Järna, Mölnbo och Hölö. Övriga vägar har enskilda väghållare, antingen genom markägare eller genom vägföreningar, vägsamfälligheter samt fällighetsföreningar.

Inom Viksbergsområdet är de flesta vägar enskilda. Trafikverket är väghållare för Högantorpsvägen (väg 579), Ladviksvägen (väg 578) och en mindre sträcka av Viksbergsvägen (väg 575). Enligt uppgift från nationell vägdatatabas (NVDB) är kommunen väghållare utöver Viksbergsvägen också för enstaka vägsträckor i Holmen (Häggstigen, Fläderstigen) samt några enstaka vägar inom området för Viksbergsgolf. Vissa av dessa mindre vägar är inte farbara med bil.

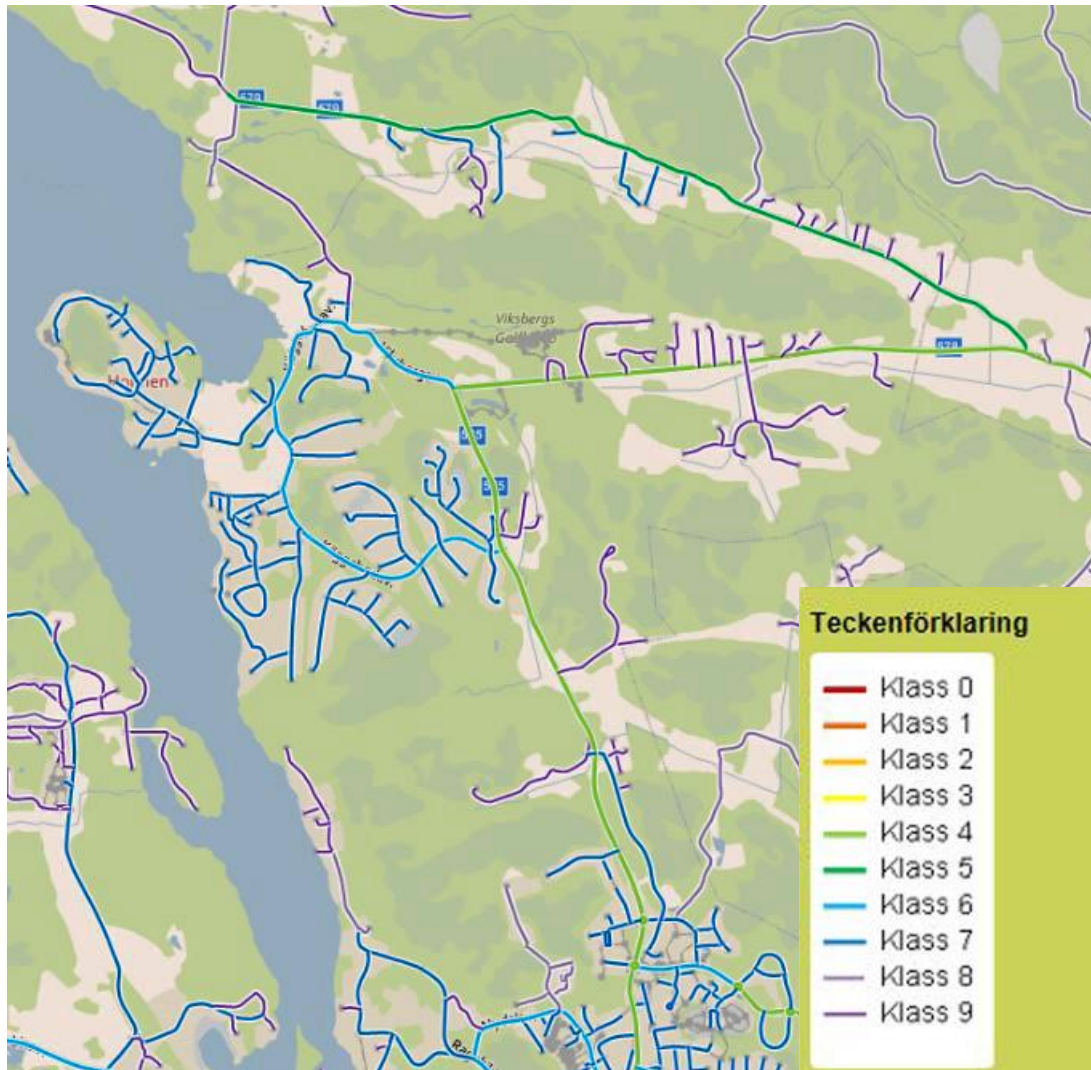


Väghållare. Källa: Nationell vägdatabas.

3.6.1 Funktionell vägklass

Funktionell vägklass är Trafikverkets klassificering baserad på hur viktig en väg är för det totala vägnätets förbindelsemöjlighet. Motorvägar markeras med rött och tillhör klass 0. Minst viktiga vägar är lila och tillhör klass 9.

Högsta klassen (4) inom Viksbergsområdet har Ladgårdsvägen och största delen av Viksbergsvägen. Högantorpsvägen är klassad som 5. Käggebodavägen tillsammans med nordligaste sträckan av Viksbergsvägen tillhör klassen 6. Övriga vägar inom området tillhör klasserna 7-9.



Funktionell vägklass. Källa: Nationell vägdatabas

3.6.2 Vägstandard inom området

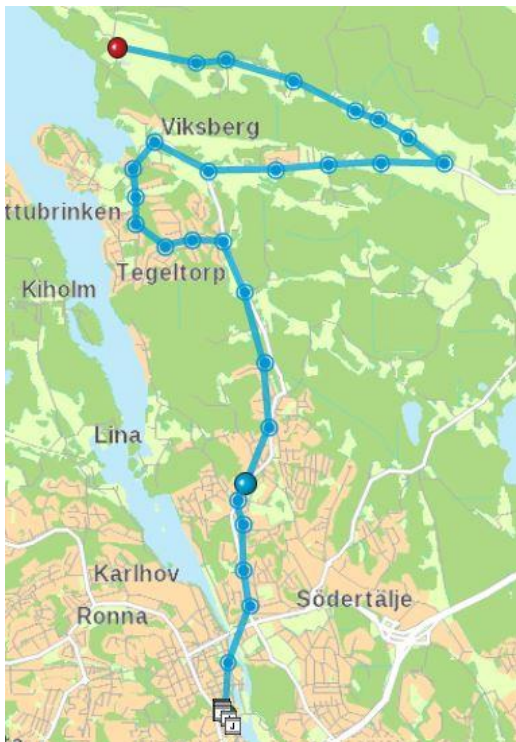
Samlad redovisning över vägarnas aktuella standard saknas. Uppgifterna är bedömningar i samband med platsbesök, punktvisa trafikmätningar, NVDB samt mätningar från ortofoton/flygfoton.

Vägnamn	Väghållare	ÅDT ¹	Beskrivning	Vägstandard
Högantorpsvägen	Trafikverket utreder om vägen ska överlämnas till kommuner.	501-1000	Bussgata Största delen av vägen ligger i Salem (endast 1 km av 4 km i Södertälje). Kurvig väg som har många anslutningar och kantas av alléer som är skyddade. ÅVS tas fram i samband med exploatering. Första workshop 20/10.	Bredd 4,5 – 5,5 m. Mycket smal väg som behöver breddas. GC saknas.
Ladgårdsvägen	Trafikverket	501-1000	Bussgata Rak väg med många anslutningar.	Bredd ca 5,5 m. GC saknas
Viksbergsvägen, ca 600 m mellan korsningar med Ladviksvägen och Käggebodavägen norra.	Enskild	Inga trafikmätningar finns.	Bussgata Mycket smal väg vars ena sida kantas av en allé som är skyddad. Anslutning planeras i pågående plan (Viksberg 3:1, omr. B).	Bredd ca 5,5 m. GC saknas.
Viksbergsvägen, ca 800 m, mellan korsningar med	Trafikverket	2001-4000	Rak väg med få anslutningar.	Bredd ca 6,0 m. GC saknas.

¹ ÅDT, årsdygnstrafik är ett genomsnittligt trafikflöde under ett år mätt som fordon per dygn.

Ladgårdsvägen och Käggebodavägen södra.				
Viksbergvägen, ca 800 m söder om korsningen med Käggebodavägen södra..	Kommunen	2 200 enligt trafikmätning: 2013. Trafikmängden beräknas öka kraftigt.	Bussgata Vägen ska byggas om med stöd av nyligen laga kraftvunna detaljplaner för vägen samt för skoltomten. Få anslutningar.	Bredd ca 5,0 m. behöver förbättras. Separat GC finns.
Viksbergvägen, ca 1 km norr om Birkavägen.	Kommunen	2 400 enligt trafikmätning 2014.	Bussgata Samlingsgata med god kvalitet	Bredd ca 7,5 m i den nybyggda delen. Separat GC finns.
Käggebodavägen	Enskild	Inga trafikmätningar finns.	Bussgata Samlingsgata med många anslutningar.	Varierande bredd och standard. Skulle behöva breddas och rustas upp för att säkerställa busstrafikens framkomlighet.
Ekvägen till Holmen	Enskild Kommunen	Inga trafikmätningar finns.		
Mälarbadsvägen	Enskild	Inga trafikmätningar finns.		
Nydalavägen	Kommunen Enskild	1500 enligt trafikmätning 2015. 250 - 700 enligt trafikmätning 2013.		
Ekgårdsvägen	Kommunen Enskild	Inga trafikmätningar finns		
Ragnhildsborgsvägen	Kommunen Enskild	1200 – 1500 enligt trafikmätning 2015 Ca 800 enligt trafikmätning 2009.		

3.6.3 Kollektivtrafik



Genom området går linje 750 mellan Högantorp och Brunnsängs centrum. Vid Brunnsäng är tidtabellen anpassad för omstigningar till buss 751 och 761 med förbindelse med Södertälje centrum och Östertälje station samt pendeltågen mot Stockholm.

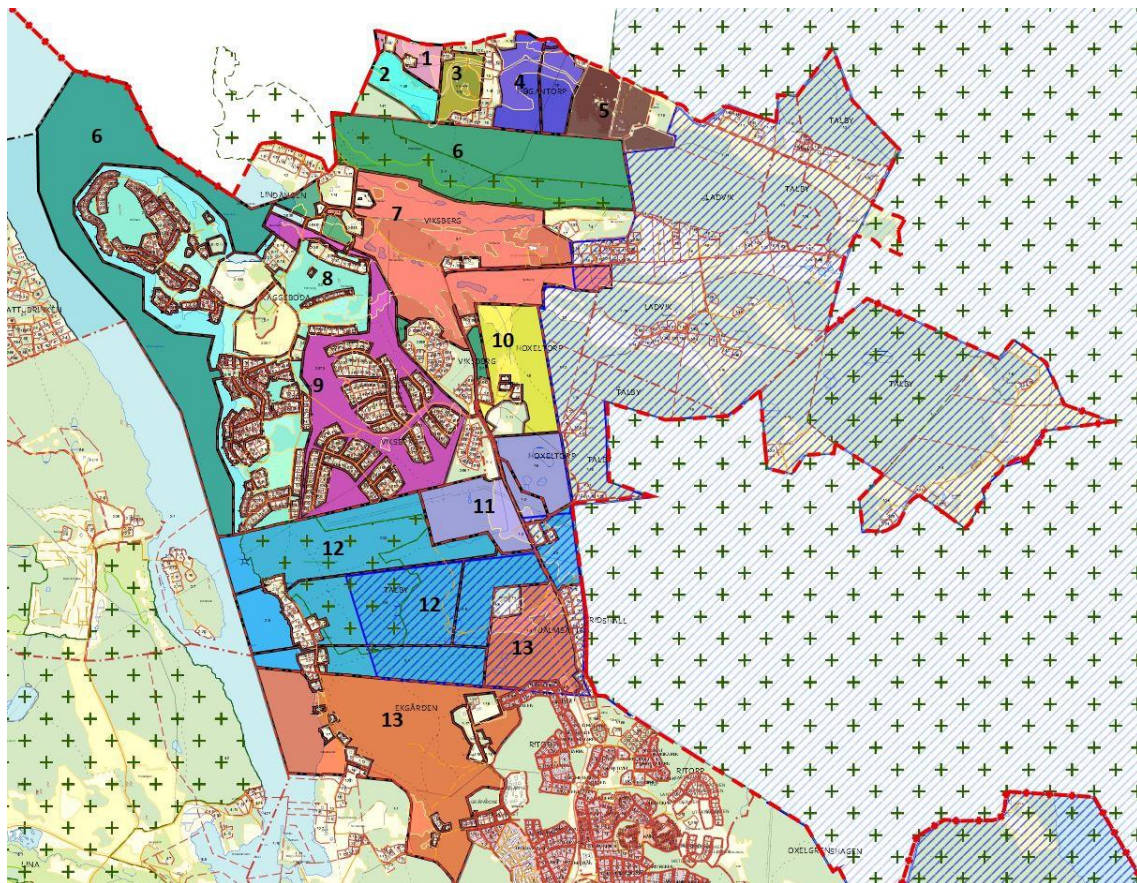
Turtätheten för linje 750 är dock mycket låg, nio turer på vardagar samt tre turer på lördagar och söndagar.

Käggebodavägen uppfyller inte kraven i Ribuss avseende lutningar i branta backar och vägens bredd. Vid dåliga vägförhållanden med isbildning och snö har bussen inte alltid kunnat trafikera Käggebodavägen.

I samband med genomförande av detaljplan för Viksbergsskolan kommer en vändslinga anläggas vid korsning Viksbergsvägen/Käggebodavägen södra för att möjliggöra en eventuell förlängning av busslinjer 751 och 761.

4. Största markägare

Inom planområdet är den största delen av marken privatägd. Den mark som ägs av Södertälje kommun finns framförallt i den södra delen av området (13). Marken inom vattenskyddsområdet för Bornsjön, som illustreras med snedstreckade linjer, är i huvudsak privatägd. De plusmarkerade områden är naturreservat. Det föreslagna vattenskyddsområdet för södra Mälaren redovisas separat



Största markägare. Källa: 2016-08-12 Geovis

Största markägare inom studerat område

	Fastighetsbeteckning	Ägare privat/företag	Vattenskydd	Restriktioner
1	HÖGANTORP 1:19	Alm Equity AB	Inom förslaget för sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Inom buller från Vällinge skjutfält. Inom grön kil. Naturminne. Riksintresse för rörligt friluftsliv.
2	HÖGANTORP 1:38	Salems golf AB	Inom förslaget för primärt och sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Inom buller från Vällinge skjutfält. Riksintresse för rörligt friluftsliv.
3	HÖGANTORP 1:13	Privatperson	Inom förslaget för primärt och sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Inom buller från Vällinge skjutfält. Riksintresse för rörligt friluftsliv.
4	HÖGANTORP 1:5, 1:6	Privatperson	Inom förslaget för primärt	Inom buller från Vällinge skjutfält.

	och 1:32		och sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Riksintresse för rörligt friluftsliv.
5	HÖGANTORP 1:3, 1:4 och 1:12	Privatpersoner	Inom förslaget för primärt och sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Inom buller från Vällinge skjutfält. Riksintresse för rörligt friluftsliv.
6	VIKSBERG 2:1	Privatpersoner)	Inom förslaget för sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Delvis naturreservat och riksintresse för naturvård. Mindre del av landareal inom strandskydd. Inom buller från Vällinge skjutfält. Riksintresse för rörligt friluftsliv.
7	VIKSBERG 3:1	Viksbergs Golf AB	Inom förslaget för primärt och sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Många fornlämningar. Inom buller från Vällinge skjutfält. Riksintresse för rörligt friluftsliv.
8	VIKSBERG 2:2	Viksbergs samfällighetsförening	Inom förslaget för primärt och sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Delvis inom strandskydd. Fornlämningar. Mindre del inom buller från Vällinge skjutfält. Riksintresse för rörligt friluftsliv.
9	VIKSBERG 2:373	Viksätters vägförening	Inom förslaget för primärt och sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Riksintresse för rörligt friluftsliv.
10	HOXELTORP 1:5	Junior Shahho AB,	Inom förslaget för primärt och sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	Fornlämningar. Inom buller från Vällinge skjutfält. Delvis inom riksintresse för rörligt friluftsliv.
11	HOXELTORP 1:6 och HJÄLMSÄTTRA 1:3	HSB Södertälje	Inom förslaget för primärt och sekundärt vattenskyddsområde för södra Mälaren.	En del inom buller från Vällinge skjutfält. Delvis inom riksintresse för rörligt friluftsliv.
12	TALLBY 2:7, 2:6, 2:33, 2:8	Privatpersoner	Delvis inom sekundärt vattenskyddsområde för Bornsjön.	Delvis naturreservat. Delvis inom strandskydd. Fornlämningar.
13	HJÄLMSÄTTRA 1:4, EKGÅRDEN 1:1	Södertälje kommun	Delvis inom sekundärt vattenskyddsområde för Bornsjön.	Delvis inom strandskydd.

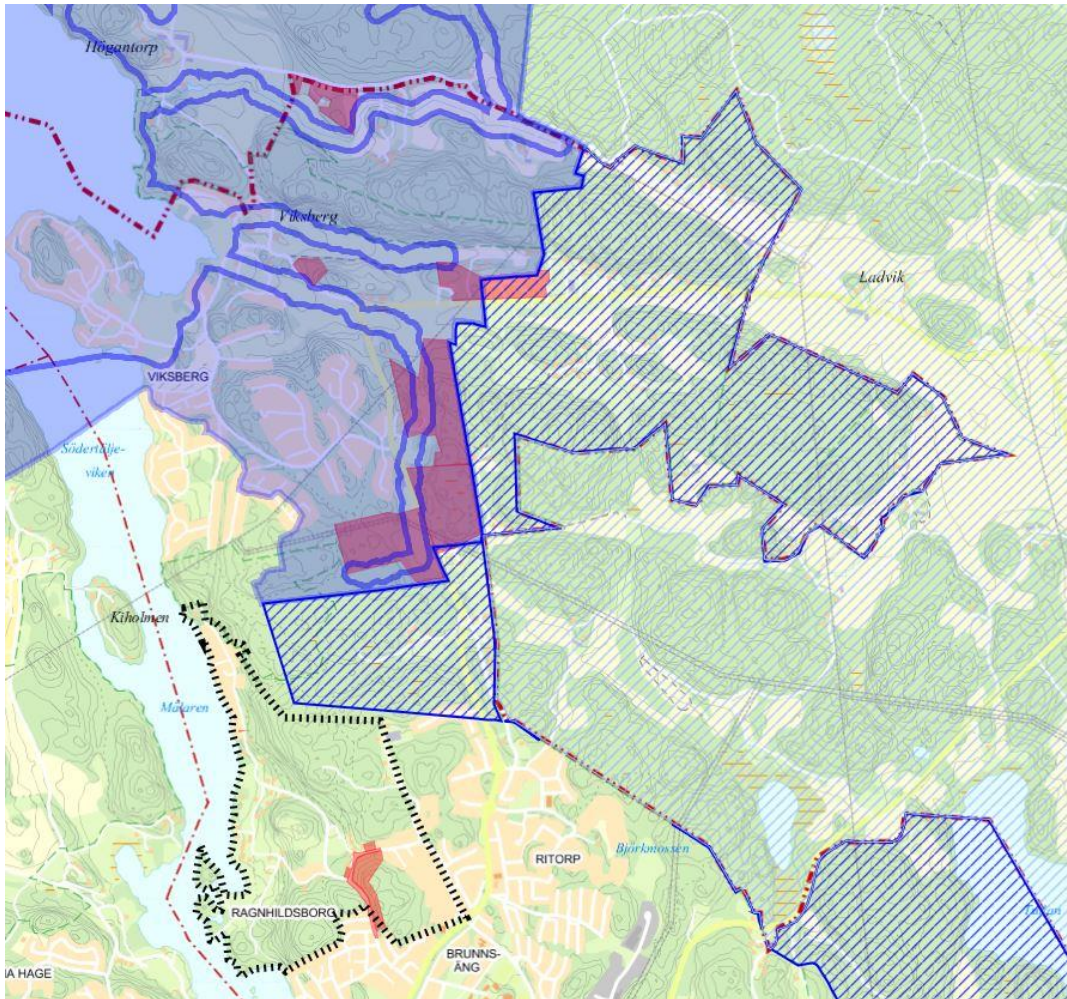
5. Restriktioner inom området

5.1 Vattenskyddsområden

Områdets östra del ligger i sekundär skyddszon för Bornsjöns vattenskyddsområde och områdets västra del ligger inom både primär och sekundär skyddszon för det planerade vattenskyddsområdet för södra Mälaren som ska skydda intagspunkt för råvatten vid Bastmora.

Detaljplaneläggning inom vattenskyddsområden förutsätter allmänt VA. Föreskrifterna för Bornsjöns vattenskyddsområde innebär att ytterligare bebyggelse för bostadsändamål inte får förekomma. Utsläpp av dagvatten från hårdgjorda ytor får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Sprängning, schaktnings- och fyllningsarbeten får inte ske utan tillstånd. Länsstyrelsen får meddela dispens från föreskrifterna om särskilda skäl finns och syftet med skydds föreskrifterna inte motverkas.

Beslut om Södra Mälarens vattenskyddsområde kommer förmodligen att fattas under första kvartalet 2017. Enligt de föreslagna föreskrifterna krävs tillstånd från miljönämnden för planläggning som medför större schaktnings- eller grävningsarbeten, pålning, spåntning i jord eller i berggrund t.ex. i samband med vägbyggen och annat byggande.



Södra Mälarens vattenskyddsområde i blått, primära skyddszoner är långsträckta med blåa angränsningslinjer. Bornsjöns sekundära vattenskyddsområde illustreras med blå snedstreckning. Källa: Geovis och Telge nät. Pågående detalplaner i rött. Pågående exploateringsförstudie illustreras med svart streckad linje

5.2 Naturreservat, andra naturskydd, grönstruktur och rekreation

Inom området finns tre naturreservat. En mindre del av Bornsjöns naturreservat ligger inom östra delen av Södertälje kommun. Området är också skyddat som landskapsområde.

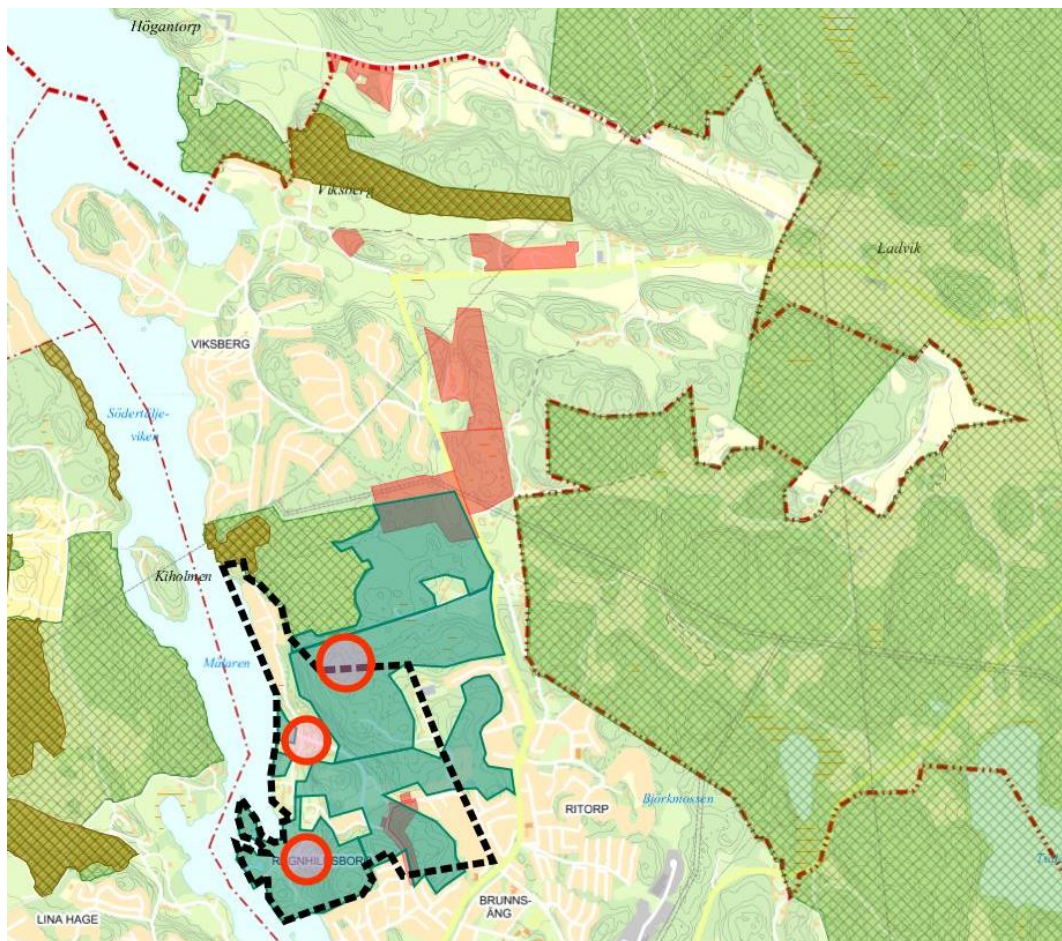
I norra delen av området ligger Korpbergets naturreservat. Området är ett s.k. sydväxtberg med rik flora och fauna, bland annat med en av de nordligaste växtplatserna för murgröna. Reservatet är livsmiljö för flera rödlistade och sällsynta arter, i synnerhet lavar och insekter. Området är även skyddat enligt art- och habitatdirektivet.

Inom områdets sydvästra del finns Talbyskogen, ett kommunalt naturreservat som ligger i sin helhet i Södertälje. Syftet med reservatet är att tillgodose behov av tätortsnära besöksobjekt samt område för friluftslivet och naturpedagogik samt att vårda och bevara värdefull skogsmiljö.

I Högantorp finns en tall som är ett av länets 138 naturminnen. Merparten av naturminnena i länet utgörs av gamla ekar och andra träd med höga naturvärden. I skogsområden mellan golfbanor i norra Viksberg finns storväxta tallar och rikligt med ekar.

Ragnhildsborg ingår i kommunens rekreationsområden. Miljön består av ett tätortsnära kulturlandskap med äldre gårdsmiljöer, betade hagar och grusvägar med uppvuxna lövträd samt en stig längs stranden. Enligt kommunens grönplan bör kulturlandskapet med dess öppna och betade mark, lövträd och gårdsmiljöer bevaras. Fortsatt bete av hagmarkerna bör bedrivas för att hålla landskapet öppet. Tillgängligheten från tätorten kan förbättras genom att tydliggöra de gång- och cykelstråk som når området. Etablering av ny bebyggelse bör ske mycket försiktigt med stor hänsyn till kulturmiljön och landsbygdens traditionella byggnadsstil och placering.

Inom Ragnhildsborgs rekreationsområde finns större områden som har en ekvivalent ljudnivå lägre än 35 dB(A) enligt bullerkartering av trafikbuller tätort 2007. Tystnaden i rekreationsområden är av stor vikt för att upplevelsen ska ge vila och avkoppling.



Naturreseptat med ljusgrönt ruttmönster och Natura 2000 med brunt ruttmönster. Källa: Geovis. Rekreationsområde i mörkgrönt. Tysta områden illustreras med röda cirklar. Källa: Grönplan för Södertälje tätort. Pågående planläggning illustreras med rött och område för exploateringsförstudie med svart streckad linje.

Den regionalt utpekade grönstrukturen består både av tätortsnära gröna kilar och stora samlade rekreations-, natur- och kulturmiljövärden. Kilarna innehåller både gröna värdekärnor och gröna svaga samband. Gröna kilar förser områden med ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenrening, luftrening, flödesreglering och bostadsnära natur- och rekreationsvärden. Bornsjökilens läge invid och inom regionala stadskärnor ger svaga samband i flera partier. Kilen är klassad som 3, och bör utvecklas och preciseras för att möta tätortsutvecklingen i Nyköping, Gnesta, Mariefred och Nynäshamn.

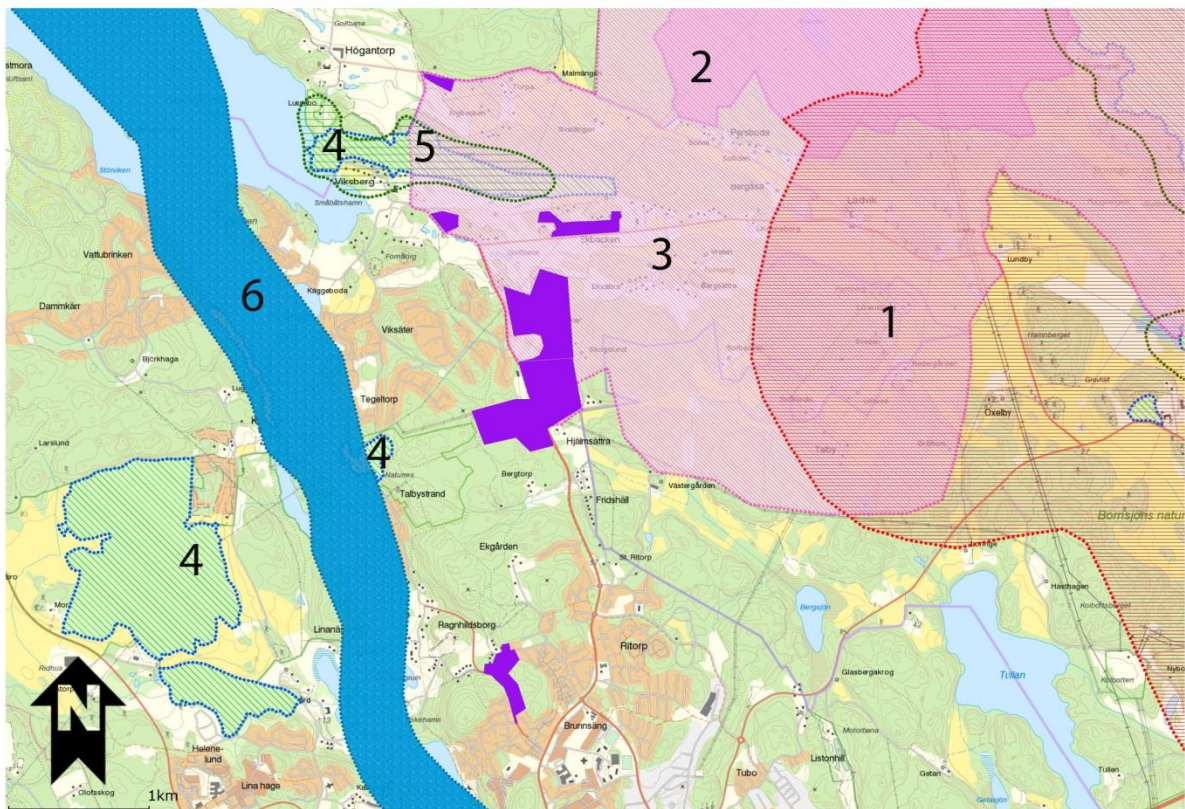


Grönstruktur enligt RUFSS.

Klass 3-samband är svaga partier som behöver förstärkas vid planering av ny bebyggelse/infrastruktur eller i befintlig infrastruktur. Klass 3 kan även utgöra viktiga spridningssamband över vattendrag, mellan befintlig bebyggelse, vid smala naturpassager mm. (RUFSS 2010, s.168).

5.3 Riksintressen

1. Riksintresse för kulturmiljövård för Bornsjön gäller inom allra östligaste delen av området och illustreras med rött.
2. Riksintresse för Totalförsvarets militära del, Vällinge skjutfält mm, illustreras med rosa.
3. Riksintresse för Vällinge skjutfälts influensområde är markerat med ljusrosa. Alla plan- och lovärenden inom influensområde remitteras till försvarsmakten.
4. Riksintresse för Natura 2000 habitatdirektivet gäller kring Korpberget och västligaste delen av Talbyskogen, illustreras med grönt avgränsad med blå prickad linje.
5. Riksintresse för naturvård ligger kring Korberget, illustreras med grön prickad linje.
6. Riksintresse för sjöfart – befintlig farled inklusive buffertzoner illustreras med blått.



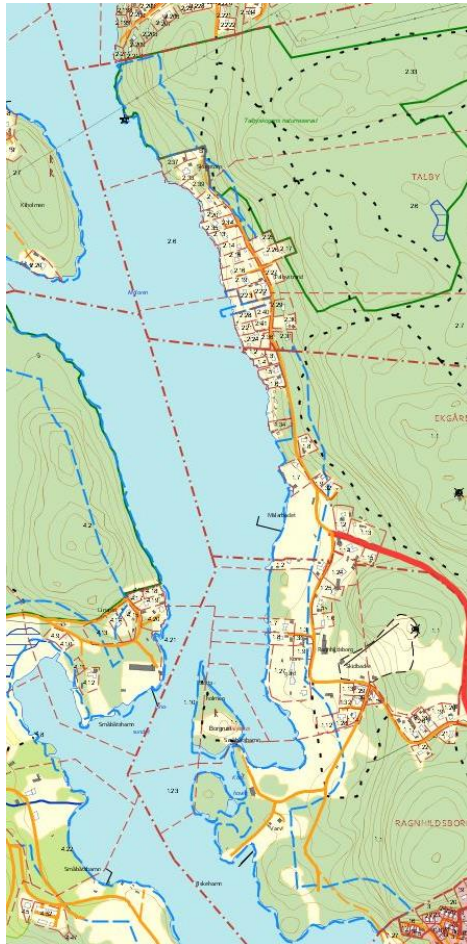
© Länsstyrelsen, Lantmäteriet, NVDB, ESRI Inc, RAÄ, SGU, Sjöfartsverket, SMHI, SVO, SCB, SJV, FM, Bergsstaten, SLU

Skala 1:30004

Riksintressen. Källa: <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Stockholm/Planeringsunderlag/>
Pågående planläggning illustreras med lila.

5.4 Strandskydd

Generellt strandskydd om 100 meter i land och vatten råder inom området längs kanalen från Ragnhildsborg i söder till den plats Tallbyskogen tar slut och detaljplanelagt område för Viksberg börjar. Inom byggnadsplaner har strandskyddet upphävts inom kvarteramark men kvarstår inom allmän plats 100 meter i land och vatten. I Viksbergsviken, i områdets norra del finns strandskydd kvar inom områden utan detaljplan. Strandskyddet återinträder i samband med upphävande eller ändring av detaljplan.



Strandskyddet illustreras med ljusblå streckad linje.
Källa: Geovis.

5.5 Buller

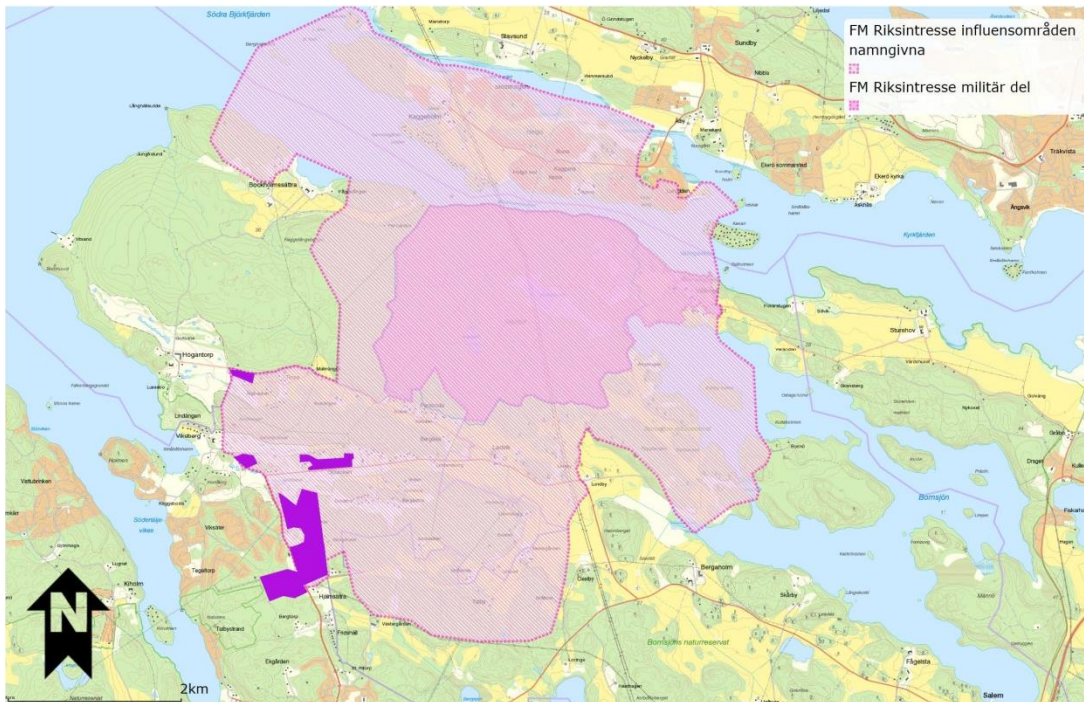
Inom området förekommer buller från Vällinge skjutfält samt från väg- och fartygstrafik.

5.5.1 Vällinge skjutfält

I mars 2015 beslutade Försvarsmakten om förnyad redovisning av riksintressen² och områden av betydelse för totalförsvaret med stöd av 3 kap. 9 § miljöbalken. Området kring Vällinge skjutfält och dess influensområde utpekades som riksintresse. Skjutfältet är beläget i Salem, nordväst om Bornsjön och gränsar i norr till Ekerö kommun och sydväst till Södertälje kommun. Influensområdet berör utöver Salem även Södertälje och Ekerö kommuner.

Den verksamhet som konstituerar riksintresset, och som i första hand utövas av hemvärnet, omfattar bl.a. skjutning med fin- och grovkalibrig ammunition samt sprängningar. För Södertälje kommun innebär beslutet att en del av Viksbergsområdet ingår i riksintresseområdet.

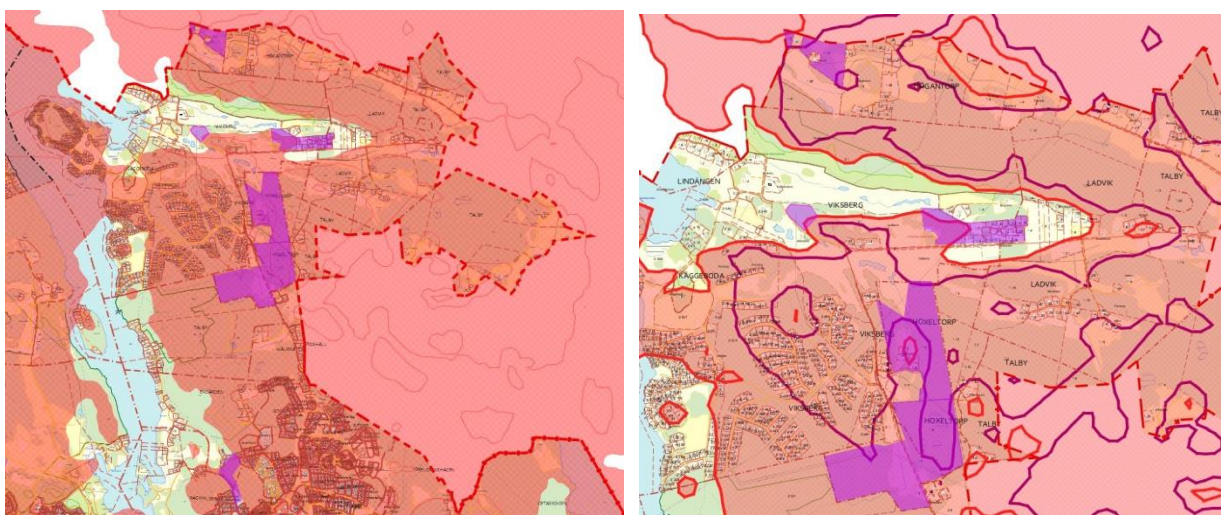
² Det finns 12 olika myndigheter som ansvarar för riksintressena enligt miljöbalkens 3 kapitlet. Myndigheterna finns angivna i hushållningsförordningen (1998:896) liksom vilka sektorer de ansvarar för.



Riksintresse för totalförsvarets militära del i rosa och influensområde med rosa linjemönster. Pågående planläggning som berörs av influensområdet illustreras med lila.

Vällinge skjutfält är ett skjutfält av riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom skjutfältet bedriver Hemvärnet skjutningar vardagar (dag- och kvällstid), helger (dag- och kvällstid) samt nattetid med finkalibrig ammunition och aktuella bullernivåer inom planområdet uppgår till 55-65 dBA.

Enligt Försvarsmakten och Hemvärnets stridsskola³ är det av mycket stor betydelse att ny störningskänslig bebyggelse inte tillåts i sådan närhet av fältet att det uppstår risk för begränsningar av verksamheten. Försvarsmakten anser därför att sådan bebyggelse inte skall tillåtas inom det angivna området för omgivningspåverkan.



Till höger redovisas gränser på områden där bullernivåer överstiger 55 dBA med klarrött och 65 dBA med mörkrött. Källa: Försvarsmakten. Områden med pågående planläggning redovisas i lila.

³ Möte med Försvarsmakten, Hemvärnets stridsskola och Länsstyrelsen 2016-11-29.

Bullerutredning genom mätning kombinerad med beräkningar har tagits fram i samband med pågående planläggning i Hoxeltrorp. Mätningen visar att rekommenderade nivåer från Naturvårdsverket innehålls med god marginal för skott med skarp ammunition på skjutbanorna och med lös ammunition över hela militärövningsområdet. Övrigt ljud som uppstår från militärövningsverksamheten är ljud från grovkalibriga vapen samt sprängning. Dessa moment utförs mycket sällan och har därför inte kunnat mätas.

Trots resultatet från mätningen bedömer Försvaret och Länsstyrelsen att planerad bostadsbebyggelse blir olämplig med hänsyn till riksintresset för totalförsvaret. Med den anledningen kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplaner inom influensområdet.⁴

5.5.2 Trafikbuller

Bullerkartering saknas inom området. Viksbergsvägen är den mest trafikerade vägen inom området med årsdygnstrafik upp till 10 000 fordon och hastigheten är begränsat till 70 km/h. I den laga kraft vunnna detaljplanen för Viksbergsskolan konstateras att bullernivåerna om 55 dBA överskrids inom en zon på 40 meter från Viksbergsvägen. En bullerutredning har tagits fram för pågående detaljplan för Hoxeltrorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3. Utredningen visar att rekommenderade nivåer innehålls från 40 till 130 meter från vägens mitt beroende på terrängförhållandena.

I detaljplanen för Viksäter konstateras att bullerstörning utmed Käggebodavägen bedöms inom en zon om 30 meter från vägens mitt.

Mängden trafik och trafikbuller på de övriga vägarna inom området bedöms inte göra ett hinder för tillkommande bebyggelse. Låg standard på vägarna kan dock vara ett hinder för ytterligare bebyggelse inom området.

Lågfrekvent buller från bussar som stannar vid hållplatser bör beaktas vid val av fasadkonstruktioner och fönster.

5.5.3 Buller från båttrafik

En kartläggning av buller från fartygen i kanalen genomfördes av WSP Akustik, på uppdrag av Södertälje kommun, år 2007. WSP mätte ljudnivåer vid passage av ett flertal fartyg och utifrån dessa beräknades den dygnsekvivalenta och den maximala ljudnivån kring kanalen.

Utredningen kom fram till att riktvärdet för trafikbuller avseende den dygnsekvivalenta ljudnivån från fartygen klaras med marginal men att riktvärdet för maxnivån överskrids något vid enstaka passager.

Längs farleden i Mälaren är ljudnivån låg. Fartyg och fritidsbåtar ger upphov till momentana ljud men större delen av tiden finns inga påtagliga bullerkällor.

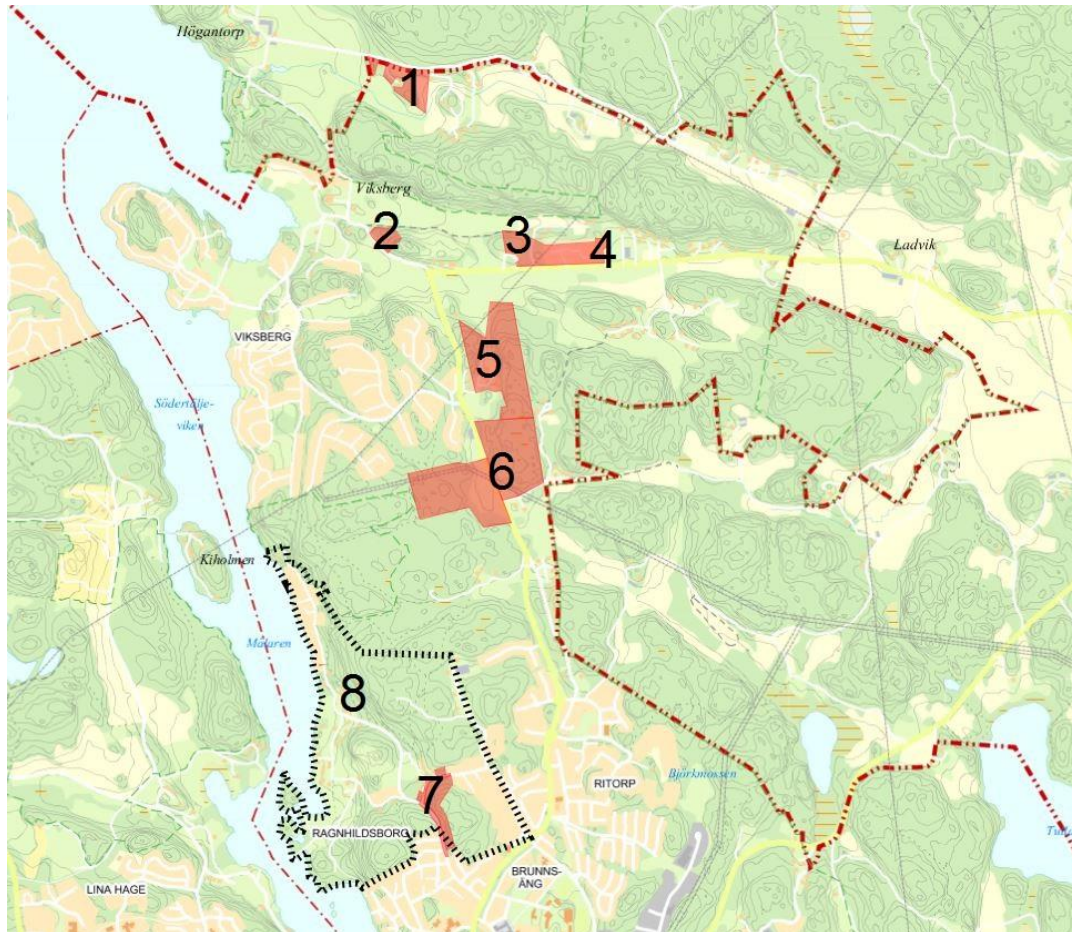
Ombyggnad pågår av Södertälje kanal för att göra farleden till och i Mälaren säkrare och möjliggöra att större fartyg passerar. I bullerutredningen för Mälarpjektet anges att oavsett om kanalen förstärks eller inte kommer den ekvivalenta ljudnivån från fartygen att öka något i framtiden. Den beräknade nivån år 2075 motsvarar en ökning med 3 dBA relativt dagens nivå. I det mest utsatta läget längs kanal och farled beräknas ljudnivån bli drygt 50 dBA. 70 dBA maxnivå utomhus kan komma att överskridas vid enstaka passage men inte så ofta som 5 ggr per maxtimme vid uteplats. Generellt kan man anta att större fartyg leder till något högre maxnivåer vid passage men spridningen mellan olika fartyg är mycket stor. De högsta maxnivåerna förekommer enbart några enstaka gånger per dygn.

⁴ Möte med Försvarmakten, Hemvärnets stridsskola och Länsstyrelsen 2016-11-29 samt yttranden för andra detaljplaner inom riksintresseområdet.

Enstaka fartyg kan alstra lågfrekvent ljud som är hörbara även inomhus vid passage. Det finns inget riktvärde för kortvariga lågfrekventa bullerhändelser, som en fartygspassage. Vid dimensionering av ljudisolering av bostädernas fasader bör man ta hänsyn till lågfrekvent buller från fartygen i kanalen.

6. Pågående planläggning

Inom området finns sju pågående planarbeten samt en exploateringsförstudie.



1-7 är områden med pågående planläggning. 8 är pågående exploateringsförstudie.

Pågående planläggning					
Namn	Syfte	Planskede	Avtal	Huvudmannaskap/VA	
1 Detaljplan för Högantorp 1:19 SBN-2013-00364	Naturmark planläggs för ca 55 bostäder i en blandning av rad-, kedje- och parhus. Samma exploatör planerar 177 bostäder i Högantorp inom Salem.	SBN 2013-04-23 planuppdrag.	Avtal saknas.	Exploatören föreslår enskild VA. Förmodligen även enskilda vägar.	
2 Detaljplan inom Viksberg 3:1 (område B) SBN-2013-00033	Naturmark planläggs för ca 6 friliggande småhus.	Granskningskede tom 2016-06-10. SBN 2013-02-19 planuppdrag efter program.	Plankostnadsavtal finns.	I planhandlingar föreslås enskilt huvudmannaskap för natur+väg samt att området ska anslutas samfällt till allmänt VA med egna ledningar.	
3 Detaljplan för del av Viksberg 3:1 m.fl. Område C SBN-2009-00036	Naturmark planläggs för ca 12 fristående småhus.	SBN 2012-05-22 planuppdrag efter program.	Plankostnadsavtal finns.	Enskilt huvudmannaskap för natur+ väg. Kommunalt VA när den byggs ut till området 4 eller anslutning samfällt till allmänt VA med egna ledningar.	
4 Detaljplan för Viksberg 1:5 och Ladvik 1:36 m.fl. (Ekbacken) SBN-2014-01573	Planlagt område för 20 fritidsbostäder planläggs för åretruntboende, kommunalt VA.	SBN 2014-08-26 planuppdrag.	Planavgifter enligt plantaxa.	Enskilt huvudmannaskap för natur+väg. Prioriterat område för allmänt VA, s.k. § 6 i VA-planen.	
5 Detaljplan för Hoxeltoorp 1:5 m.fl. (bostäder) SBN-2010-00229	Naturmark och 7 bef småhus planläggs för fristående småhus, kedjehus, flerbostadshus och handel. Antal bostäder?	SBN godkännande av program 2014-02-25 och planuppdrag	Plankostnads-avtal finns	I planhandlingar föreslås enskilt huvudmannaskap för natur+väg. Allmänt VA, ska ingå i VA-verksamhetsområde.	
6 Detaljplan för Hoxeltoorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3 SBN-2012-00946	Naturmark planläggs för 70 bostäder i villor, parhus, kedjehus och radhus.	2012-09-25 planuppdrag.	Plankostnadsavtal finns	I planhandlingar föreslås enskilt huvudmannaskap för natur+väg. Allmänt VA, ska ingå i VA-verksamhetsområde.	
7 Detaljplan för del av Ekgården 1:1 m.fl, Örnstugan södra	Naturmark planläggs för 90 bostäder i parhus/radhus och mindre flerbostadshus, dagvattenmagasin och parkering.	Godkänt program 2013-02-19 Godkänt samrådsutskick 2016-03-15	Plankostnadsavtal finns	Kommunen är huvudman för allmänna platser, lokalgata och natur. Telge nät huvudman för VA samt dagvatten.	

6.1 Detaljplan för Högantorp 1:19



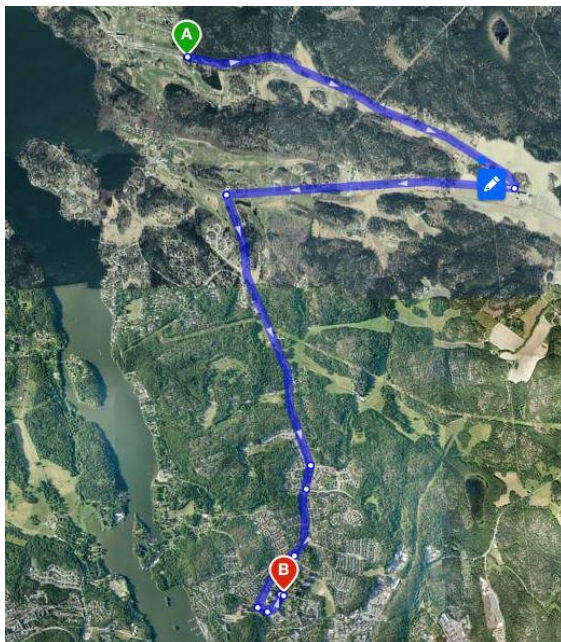
Idéförslag för Högantorp både Salem och Södertälje.



Planerad bebyggelse inom Södertälje i Högantorp. Området ligger söder om Högantorpsvägen.

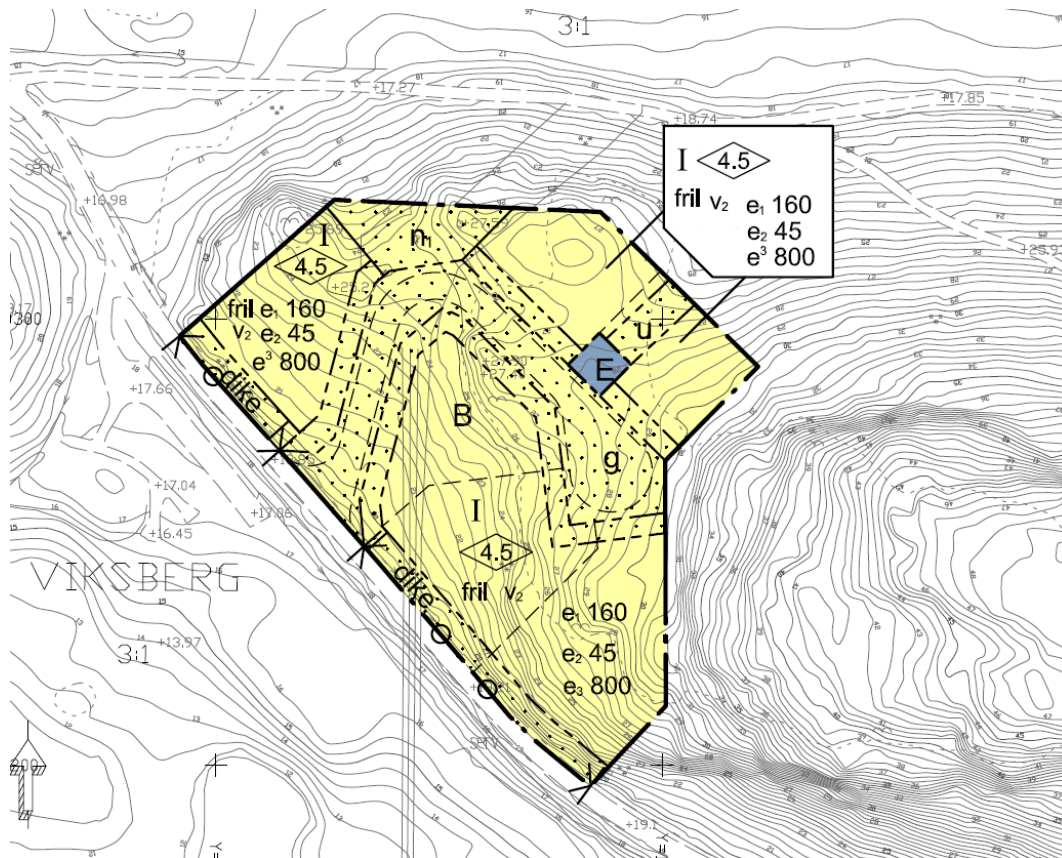
6.1.1 Förutsättningar

- Positivt planbesked har lämnats av SBN i april 2013. Planarbete har inte kommit igång. Plankostnadsavtal har inte tecknats. Exploatören planerar ca 250 bostäder totalt, 54 i Södertälje och 177 i Salem. Ett förslag om enskilt vattenverk och avloppsreningsverk föreslås av exploatören. Anläggningarnas kapacitet planeras för 250 bostäder motsvarande 900 personekvivalent⁵ (PE). Det anges också att ”Reningsverket och vattenverket måste senare kunna uppgraderas till slutligen ca 3 600 PE som motsvarar 1 000 hushåll.”
- Området ligger i sin helhet inom det föreslagna vattenskyddsområdet för södra Mälaren. Det är mycket tveksamt med enskilda anläggningar ur vattenskyddssynvinkel. Enligt vattenskyddsföreskrifter ska tillstånd sökas hos miljöskyddsnämnden.
- Planområdet ligger inom riksintresse för Vällinge skjutfälts influensområde med bullernivåer 55 och 65 dBA enligt Försvarets bullerredovisning.
- Exploatörens konsult arbetar fram en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Högantorpsvägen som är en mycket smal statlig väg kantad med alléer. Både Salem och Södertälje har deltagit i workshop för ÅVS. Trafikverket kommer förmodligen föreslå att kommunen/kommunerna övertar vägen. Vägen är 4 km lång och endast 1 km av vägen ligger inom Södertälje.
- Om Södertälje ska påbörja detaljplaneläggning av området är det viktigt att ett samarbetsavtal tecknas med Salem. Det bör klarläggas hur området kommer att förses med service: bussar, livsmedel, förskolor, skolor, gc-vägar mm.? Närmaste centrum med service finns i Brunnsäng med avstånd på 10 km.



⁵ Personequivivalent (PE) är ett mått på det syre som går åt för att bryta ner det organiska material som en människa producerar på ett dygn. Mängden mäts som det syre som mikroorganismer förbrukar under sju dygn för att bryta ned det organiska materialet i avloppsvattnet. Måttet anges som BOD7 och är ca 70 gram/dygn och person.

6.2 Detaljplan inom Viksberg 3:1 (område B)



6.2.1 Förutsättningar

- Föreslagen plan möjliggör 6 st bostadsfastigheter för småhus i naturmark.
- Området ligger inom influensområde för skjutfältet, men utanför buller om 55 dBA enligt Försvarets bullerredovisning.
- Länsstyrelsen påtalar att planen strider mot ÖP och vill att kommunen motiverar avvikelserna. Stöd för planen saknas i ÖP:n.
- Detaljplanen har varit ute på granskning men behöver ses över med anledning av väganslutning, Viksbergsvägens bredd och exploateringens anpassning till arkeologiska fynd samt befintliga stora träd.
- Området ligger inom sekundär zon av södra Mälarens vattenskyddsområde.
 - Platsen ingår i grön värdekärna i RUFSS. Naturmark med många gamla tallar och ekar. Ur den synpunkten bör området inte exploateras.
- Viksbergsvägen är mycket smal och kantas av en allé på västra sidan av vägen. Utökning av trafik och anslutning av planområdet till vägen kräver breddning av vägen. Det finns sex alternativa lösningar:
 1. Vägen ingår i planområdet och blir en kommunal väg. Gatukostnader tas fram för aktuell sträcka av Viksbergsvägen. Gatukostnad kan tas ut från fastigheter som är planlagda och som har nytta av vägen.
 2. Vägen ingår i planområdet och blir en kommunal väg. Gatukostnader tas fram för aktuell sträcka av Viksbergsvägen och för hela Käggebodavägen som är en del av

bussgata. På detta sätt kan bussgatan få kommunal standard hela vägen från Södertälje centrum fram till korsning Viksbergsvägen/Lagårdsvägen.

Gatukostnad kan tas ut från fastigheter som är planlagda och som har nytta av vägen.

Åtgärden kräver planändringar i flera detaljplaner avseende huvudmannaskap och vägområdets bredd.



På kartbilden ovan visas bussgator från Södertälje centrum till Högantorp med hållplatser. Käggebodavägen och den aktuella sträckan av Viksbergsvägen som behöver breddas markeras med röd linje.

3. Vägen ingår i planområdet och blir en kommunal väg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap). Kommunen och fastighetsägaren kommer överens om delad kostnad för breddning av den aktuella sträckan av Viksbergsvägen (tex 50 % var). Om vägen ska få kommunal standard kommer breddningen att kosta uppskattningsvis minst 5 mkr, vilket i sin tur leder till att planområdet behöver vara större om inte kommunen har möjlighet att ta hela kostnaden.
4. Vägen ingår i planområdet men fortsätter att vara en enskild väg med kommunal drift (allmän plats med enskilt huvudmannaskap). Vägen breddas något men når inte kommunal standard. Kostnaden uppskattas till 3-5 mkr. Åtgärden bekostas av kommunen och fastighetsägaren. Planområdet behöver bli större för att fastighetsägaren ska kunna ta sin del av kostnaden.
5. Vägen ligger utanför planområdet men förses med några mötesplatser inom planområdet. Anslutningsväg till planområdet flyttas. Det utreds vidare om fastighetsägaren kan ta samtliga kostnader genom att detaljplanen möjliggör flera fastigheter. Om detta inte är möjligt kan kommunen behöva ta en del av kostnaderna för mötesplatserna.

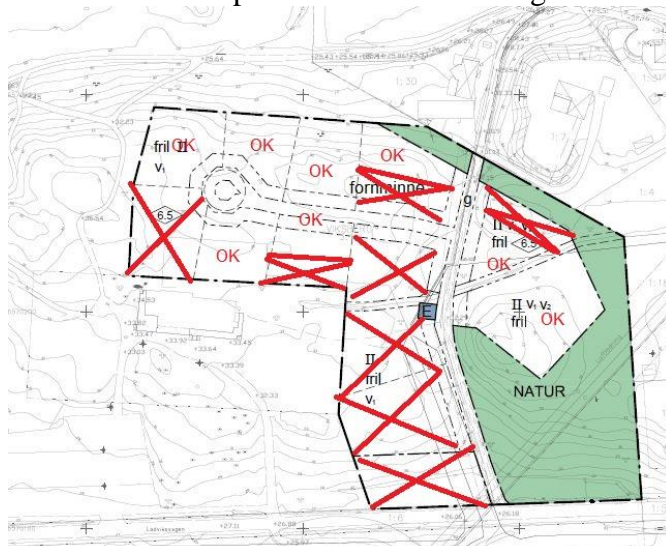
6. Planarbete fortsätter utan några ändringar och trafiksäkerheten blir ännu mer bristfällig. Eventuellt kommer föreslagen anslutning vara omöjlig att genomföra och fullgod tillgänglighet för tex sopbilar kan inte uppnås.

6.3 Detaljplan för del av Viksberg 3:1 m fl. Område C



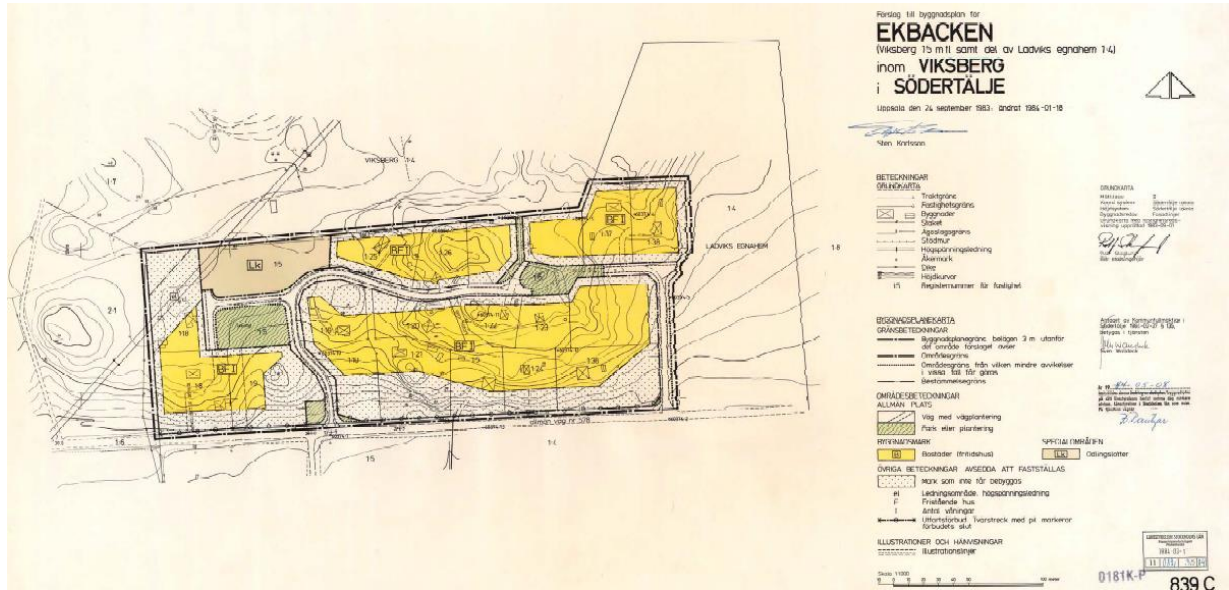
6.3.1 Förutsättningar

- Planen har inte varit på samråd. Detaljplanens syfte är att möjliggöra 12 småhustomter.
- Området ligger i anslutning till Ekbacken där planarbete pågår (planområde för Viksberg 1:5 och Ladvik 1:36 m.fl).
- Området ligger inom influensområde för skjutfältet och med bullernivåer mellan 55 och 65 dBA enligt Försvarets bullerredovisning.
- Området ligger inom sekundär zon av södra Mälarens vattenskyddsområde.
- Området är naturmark med omfattande ekbestånd. Kommunekologen bedömer att endast en del av området kan exploateras med anledning av ekbiotop. Det finns också fornlämningar.



Detaljplaneskiss i vilken tomterna med grova ekar är rödkryssade.

6.4 Detaljplan för Viksberg 1:5 och Ladvik 1:36 m.fl., Ekbacken

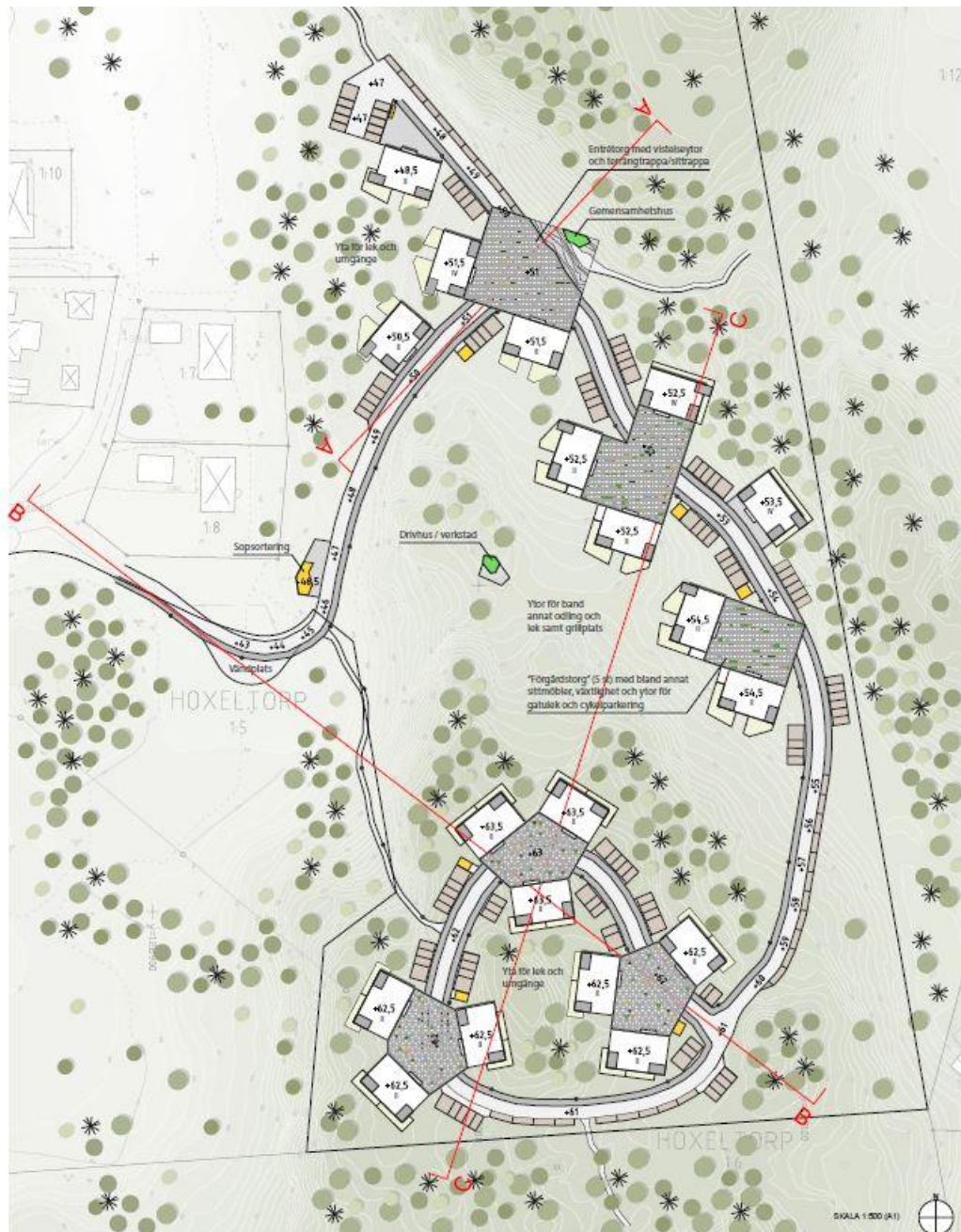


6.4.1 Förutsättningar

- Området är planlagt för fritidsändamål med byggnadsplan från 1984. Syftet med aktuell detaljplan är att bygga ut allmänt VA och möjliggöra större byggrätter för 20 befintliga fastigheter.
- Området ligger inom Bornsjöns vattenskyddsområde, utanför allmänt VA och har mycket bristfälliga avlopp. I pågående arbete med VA-planen är Ekbacken ett § 6-område som är prioriterat för allmänt VA.
- Planenheten har ansökt om dispens från vattenskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsens avslår ansökan avseende tre fastigheter inom gällande plan om planarbete avser en ny detaljplan.
- Det bör finnas möjlighet till ändring av gällande plan så att byggrätterna, både storlek och läge, anpassas till befintliga förhållanden. Vägen inom området är smal och terrängen är kuperad, vilket innebär att fullgod tillgänglighet är svårt att uppnå. T.ex. är områdets sopkärl samlade intill Ladgårdsvägen idag.



6.5 Detaljplan för Hoxeltorp 1:5 m fl.



- Planen föreslår flerbostadshus i naturmark. Planen har varit på samråd 2014 men har varit vilande i avvaktan på detaljplan för Viksbergsskolan. Skolans detaljplan har vunnit laga kraft och genomförandet för skolan pågår.
- Området ligger inom både primär och sekundär zon av södra Mälarens vattenskyddsområde.
- Planområdet ligger inom riksintresse för Vällinge skjutfälts influensområde och med buller om 55 och 65 dBA enligt Försvarets bullerredovisning. Länsstyrelsen befarar i sitt yttrande i samband med detaljplanen för Viksbergsskolan att den planerade bostadsbebyggelsen intill skolan blir olämplig. Skollokaliseringen däremot accepterades då bullerstörningarna främst förekommer under kvällar och helger när skolan/förskolan är stängd.

- Länsstyrelsen påtalar i sitt samrådsyttrande att området ligger inom grön kil och grön svagt samband enligt RUFs. Stöd för planen saknas i ÖP:n.
- Enligt samrådshandlingar är fastighetsägaren huvudman för allmänna platser, dvs. lokalgator. Det föreslås inte natur som allmän plats utan kvartersmark som friluftsområde. Länsstyrelsen anger i sitt samrådsyttrande att det är tveksamt med bestämmelsen om friluftsliv samt anser att det är olämpligt med enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark i denna typ av detaljplan.
- Planområdet gränsar till pågående detaljplan inom HSB:s fastigheter (Hoxeltorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3). Det kan finnas många samordningsvinster om planområden arbetas med parallellt. Om gator och andra allmänna platser ska ha kommunalt huvudmannaskap blir det betydligt lättare att samordna tex sammanhängande gator för dessa två detaljplaner.
- I planhandlingar föreslås enskilt huvudmannaskap för allmänna platser (vägar, natur), vilket strider mot både äldre och nya PBL. ”Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl till annat.”

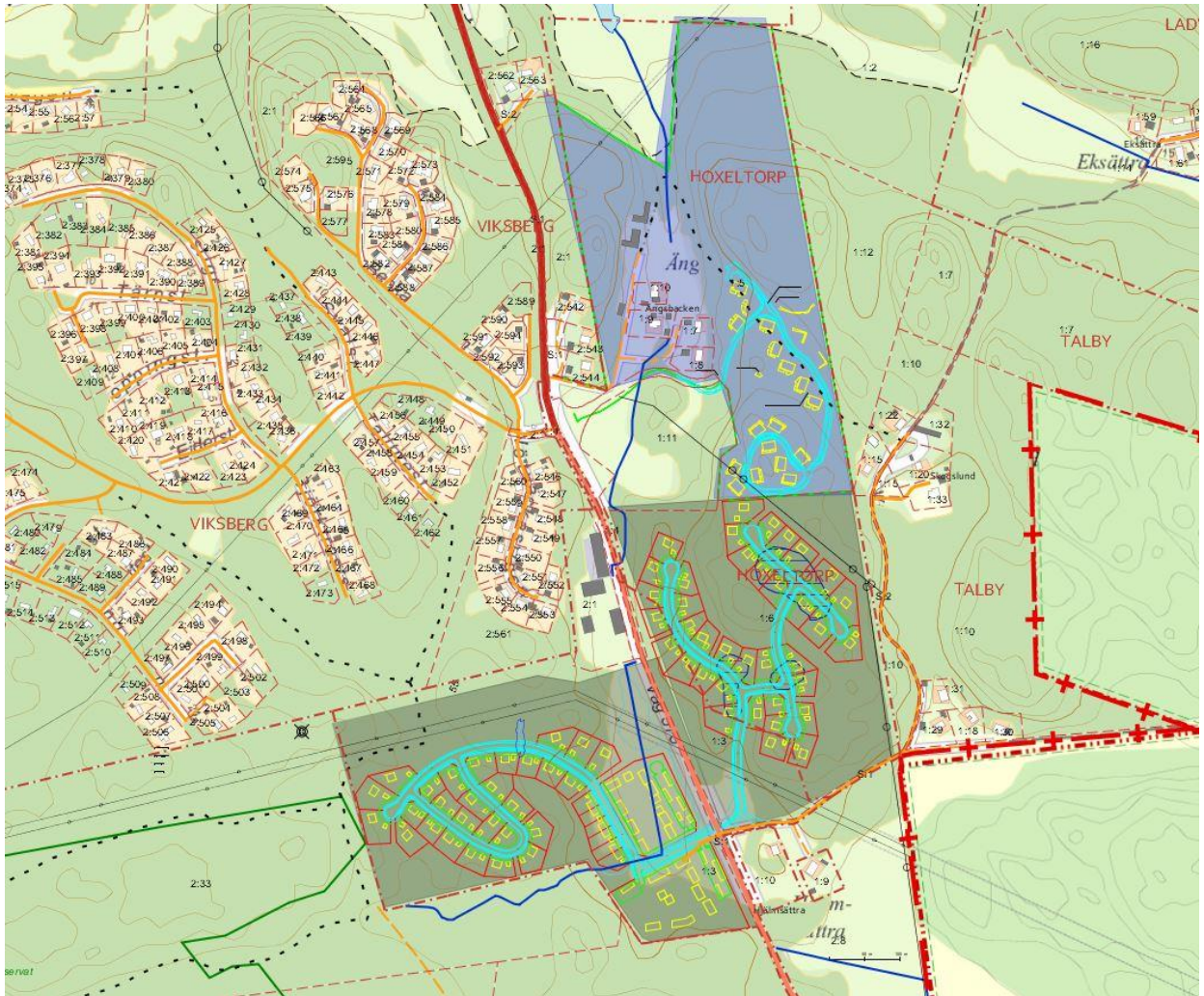
6.6 Detaljplan för Hoxeltorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3



Illustrationsplan

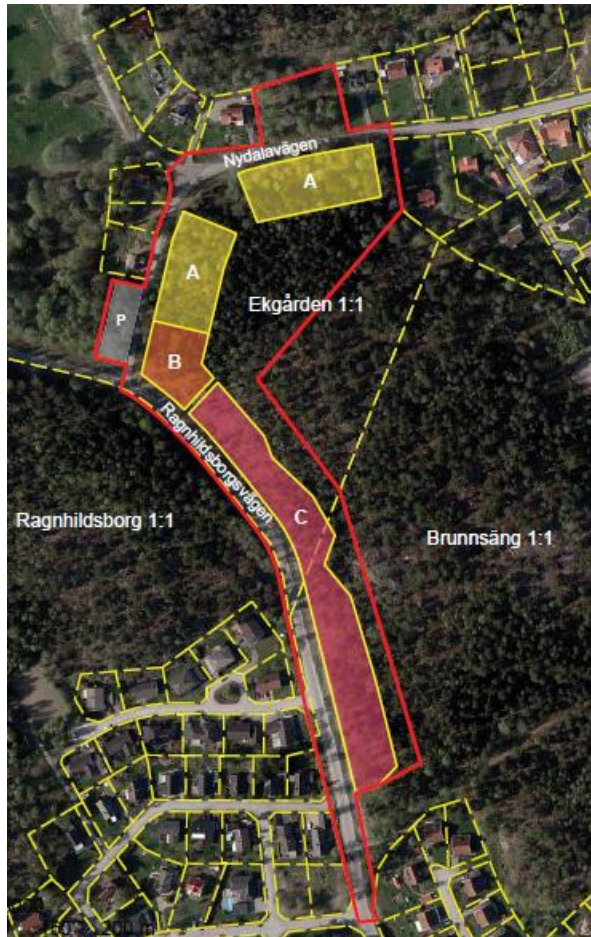
- Planens syfte är att möjliggöra ca 160 bostäder samt en förskola. Platsen är naturmark och hästhage idag.
- Bostäderna som planeras är småhus (A, ca 70 st), parhus (B), radhus (C) och flerbostadshus samt förskola (D).
- Planområdet ligger inom grön kil och svagt grönt samband enligt RUFSS. Stöd för planen saknas i ÖP:n.
- Området ligger inom både primär och sekundär zon av förslag till södra Mälarens vattenskyddsområde. Eftersom beslut om vattenskyddsområde inte är fattat går det inte att söka dispens.
- Östra delen av planområdet, Hoxeltorp 1:6, ligger inom riksintresse för Vällinge skjutfälts influensområde med bullervärden överstigande 55 och 65 dBA.
- Dagvattenfrågorna och högt grundvatten är viktiga att belysa. Kapaciteten i dagvattenhantering hela sträckan till recipienten behöver säkerställas. En del av planområdet (norr om område C) bör regleras som översilningsyta och dagvattendamm. Hästhage idag – kan hästarna vara kvar?
- Utredning om större vattensalamander behöver tas fram.
- Planområdet gränsar till pågående detaljplan för Hoxeltorp 1:5. Det kan ge många samordningsvinster om planområden arbetas med parallellt, inte minst i fråga om vägstruktur och hantering av dagvatten.

- I planhandlingar föreslås enskilt huvudmannaskap för allmänna platser (vägar, natur), vilket strider mot både äldre och nya PBL. ”Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl till annat.”



Illustrationsskisser tillhörande pågående planarbeten. Dp för Hoxelatorp 1:5 i blått och Dp för Hoxelatorp 1:6 och Hjällmsättra 1:3 i grönt.

6.7 Detaljplan för del av Ekgården 1:1 m.fl, Örnstugan södra



Detaljplanen har varit på samråd i maj 2016.

Förslaget möjliggör flerbostadshus i tre och fyra våningar med ca 70 lägenheter samt 18 lägenheter i parhus/radhus/kedjehus i två våningar med suterrängvåning, totalt ca 90 bostäder. Planen ger även i en mindre del möjlighet till handel i bottenvåningen i ett flerbostadshus.

Platsen är skogsbeklädd naturområde som ingår i Ragnhildsborgs rekreativområde enligt *Grönplan för Södertälje tätort*.

Opinionen mot förslaget har varit rätt omfattande. De flesta synpunkterna handlar om bevarande av natur- och skogsområden i Ragnhildsborg.

Det är också många som efterfrågar information om kommande planering – folk är helt enkelt rädda för att bostadsnära naturområden fortsätter att bebyggas.

Planarbetet kommer förmodligen att avslutas.

6.8 Exploateringsförstudie Ragnhildsborg

Exploateringsförstudie har genomförts. Syftet med studien har varit att ta fram och analysera fysiska, sociala och ekonomiska förutsättningar för området Ragnhildsborg med omnejd. I uppdraget har också ingått att ge förslag på lämplig utveckling och exploatering.

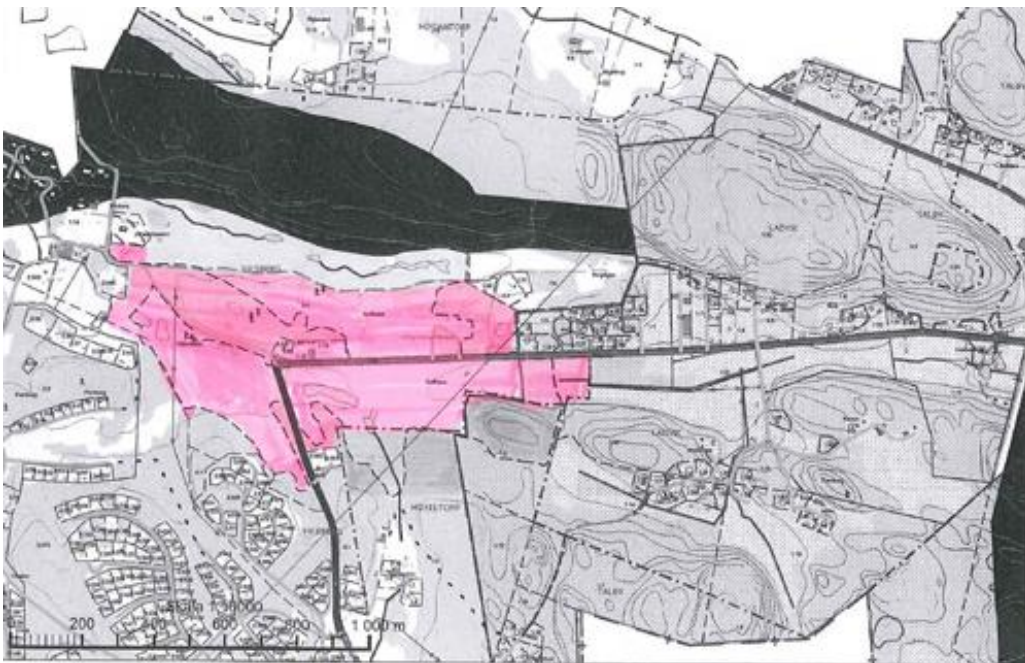
Någon ytterligare bebyggelse inom området kommer förmodligen inte att planeras i närtid.



7. Förslag på utveckling

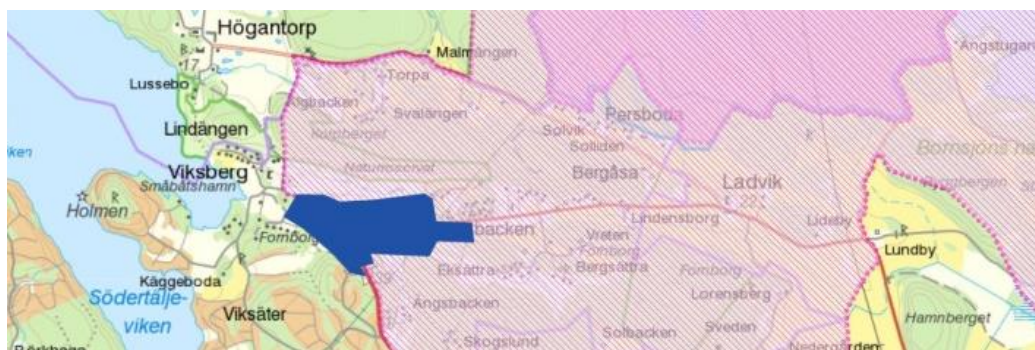
7.1 Viksbergs GK, Viksberg 3:1

Viksbergs golfklubb (GK) informerar om att deras nuvarande arrendator diskuterar löpande ett samarbete med Salems GK. I det fall samarbetet inte blir av kommer högst sannolikt golfbanan bli en 9-12 håls anläggning när nuvarande avtal med arrendatorn går ut 2018. Därför önskar Viksbergs GK att möjlighet till planläggning av golfbana ses över i samband med aktualitetsprövning av översiktsplanen. All den mark som primärt inte blir kvar som golfbana föreslås en annan användning/bostäder.



Området i rosa föreslås bli bostäder.

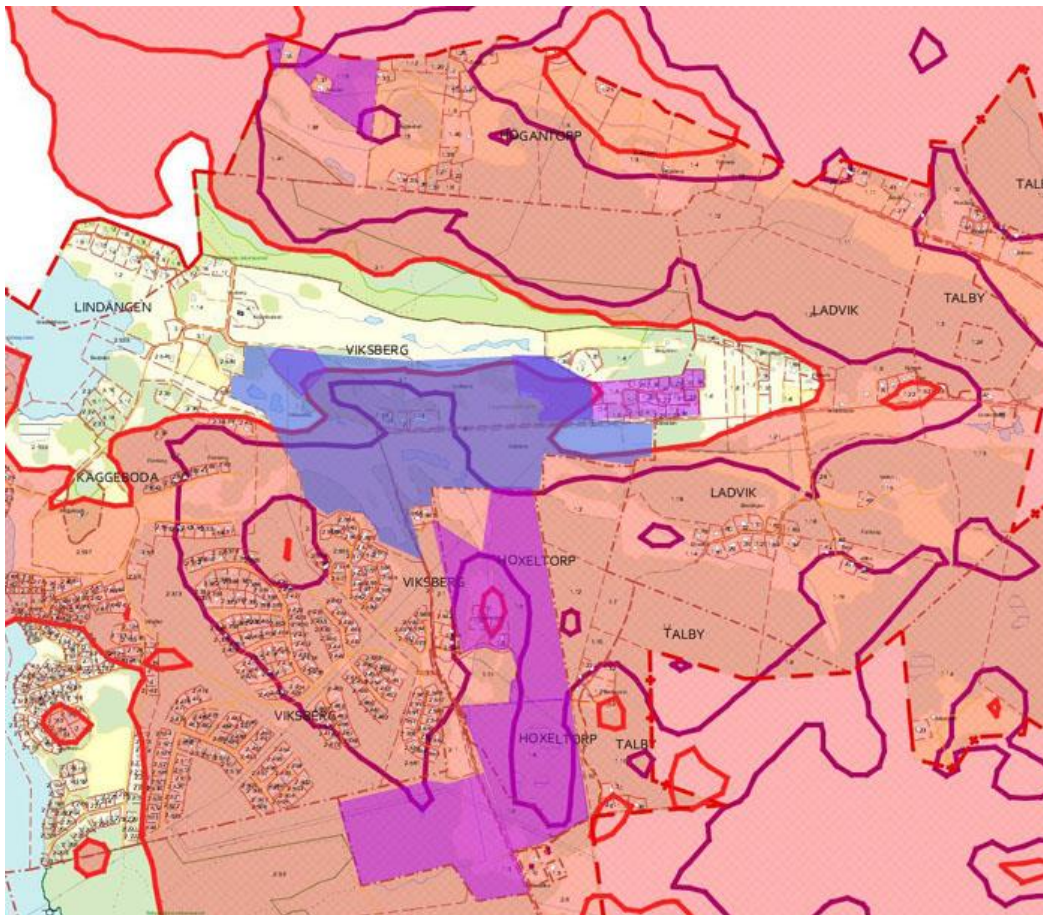
Området ligger dock inom riksintresse för influensområde för Vällinge skjutfält. Enligt Försvarmakten och Hemvärnets stridsskola⁶ är det av mycket stor betydelse att ny störningskänslig bebyggelse inte tillåts i sådan närhet av fältet att det uppstår risk för begräsningar av verksamheten. Försvarmakten anser därför att sådan bebyggelse inte skall tillåtas inom det angivna området för omgivningspåverkan.



Riksintresse för totalförsvarets militära del i rosa och influensområde med ljusrosa linjemönster. Förslag om ändring av markanvändning från golfbana till annan markanvändning/bostäder markeras med blått.

⁶ Möte med Försvarmakten, Hemvärnets stridsskola och Länsstyrelsen 2016-11-29.

Föreslagna området ligger till största del inom området med buller överstigande 55 dBA, inom en stor del är bullernivåerna 65 dBA.



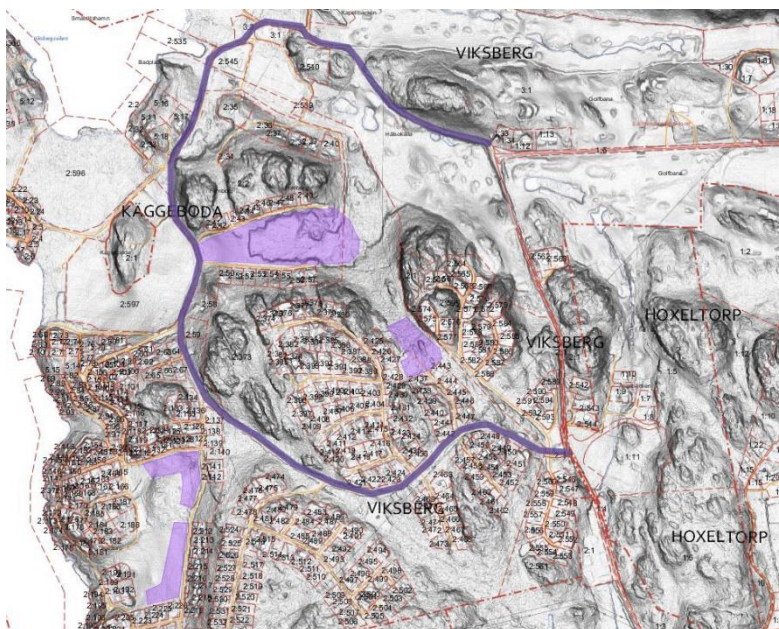
Gränser på områden där bullernivåer överstiger 55 dBA redovisas med klarrött och 65 dBA med mörkrött. Källa: Försvarsmakten. Områden med pågående planläggning redovisas i lila och golfbana som föreslås bli bostäder redovisas i blått.

Förvaltningen skulle se positivt på förslaget om riksintresset för försvaret och bullerstörningen från skjutfältet inte fanns. Genom att bebygga mark som redan är ianspråktaget skulle orörd natur/skogsområden bevaras och skyddas. Inom aktuellt område finns skogpartier med värdefulla gamla träd med biotoper som är mycket svåra att ersätta.

7.2 Käggebodavägen

Bussturtätheten och andelen kollektivtrafikåkande bör öka i Viksberg – och i hela Södertälje. Första steget i utvecklingen är att förbättra förutsättningarna för busstrafik. Käggebodavägen uppfyller inte kraven i Ribuss, vägen är både för brant i sina ställen och har varierande bredd. Vägen trafikeras idag med nio turer på vardagar och tre turer på helger. Det har funnits problem med framkomlighet under vinterhalvåret.

Gång- och cykelbana är bristfällig eller saknas helt längs Käggebodavägen. Vägen (del 1 och del 2) finns med i kommunens cykelplan som mindre prioriterade objekt nr 91 och 92. I cykelplanen anges att cykelbana längs Käggebodavägen ingår i detaljplaneläggning av Käggebodavägen.



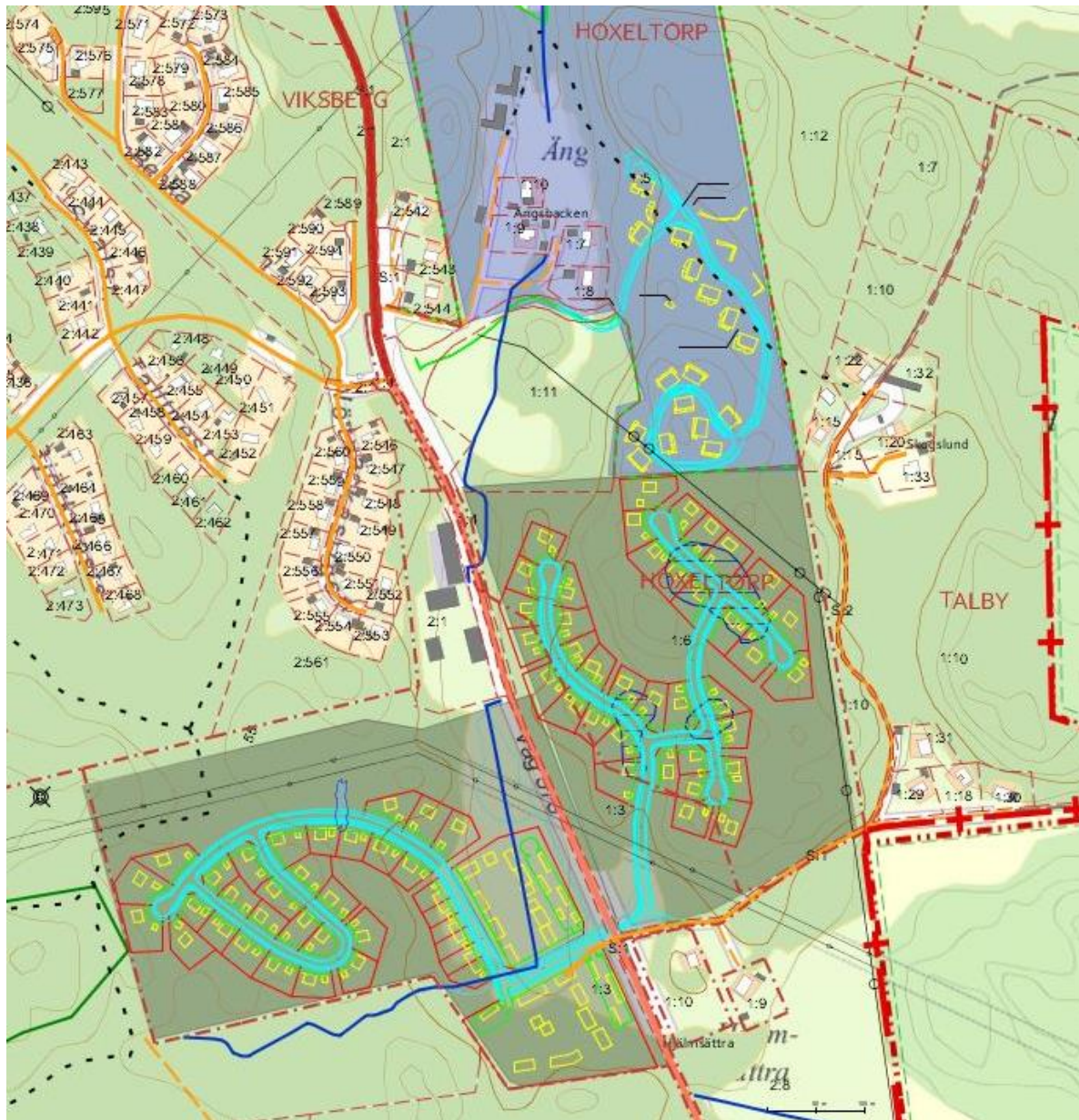
Om vägen breddas till kommunal standard och finansieras genom gatukostnader kan det vara klokt att se över möjliga platser för förtätning inom planområden som berörs av gatukostnader. Förvaltningen föreslår att en gatukostnadsutredning tas fram. Käggebodavägen behöver då planläggas och detaljplaner för förtätning av bostadsbebyggelse tas fram.



Förslag på utveckling: Käggebodavägen och förtätning inom bostadsområden.

7.3 Pågående detaljplan för Hoxeltorp 1:5 samt detaljplan för Hoxeltorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3

Förvaltningen föreslår att pågående detaljplaner för Hoxeltorp 1:5 samt Hoxeltorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3 samordnas med gemensam gatustruktur med kommunen som huvudman för gator inom området.



Pågående planarbete för del av 1:5 Hoxeltorp i blått samt planarbete för Hoxeltorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3 i grönt.

Förvaltningen föreslår också att planarbete för HSB:s fastigheter Hoxeltorp 1:6 och Hjälmstättra 1:3 ändras avseende planens syfte så att det mesta möjliga mån planeras för tätare bebyggelse, förslagvis flerbostadshus och radhus utöver småhus. Möjlighet till hyreshus och förskola ska också utredas.