



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

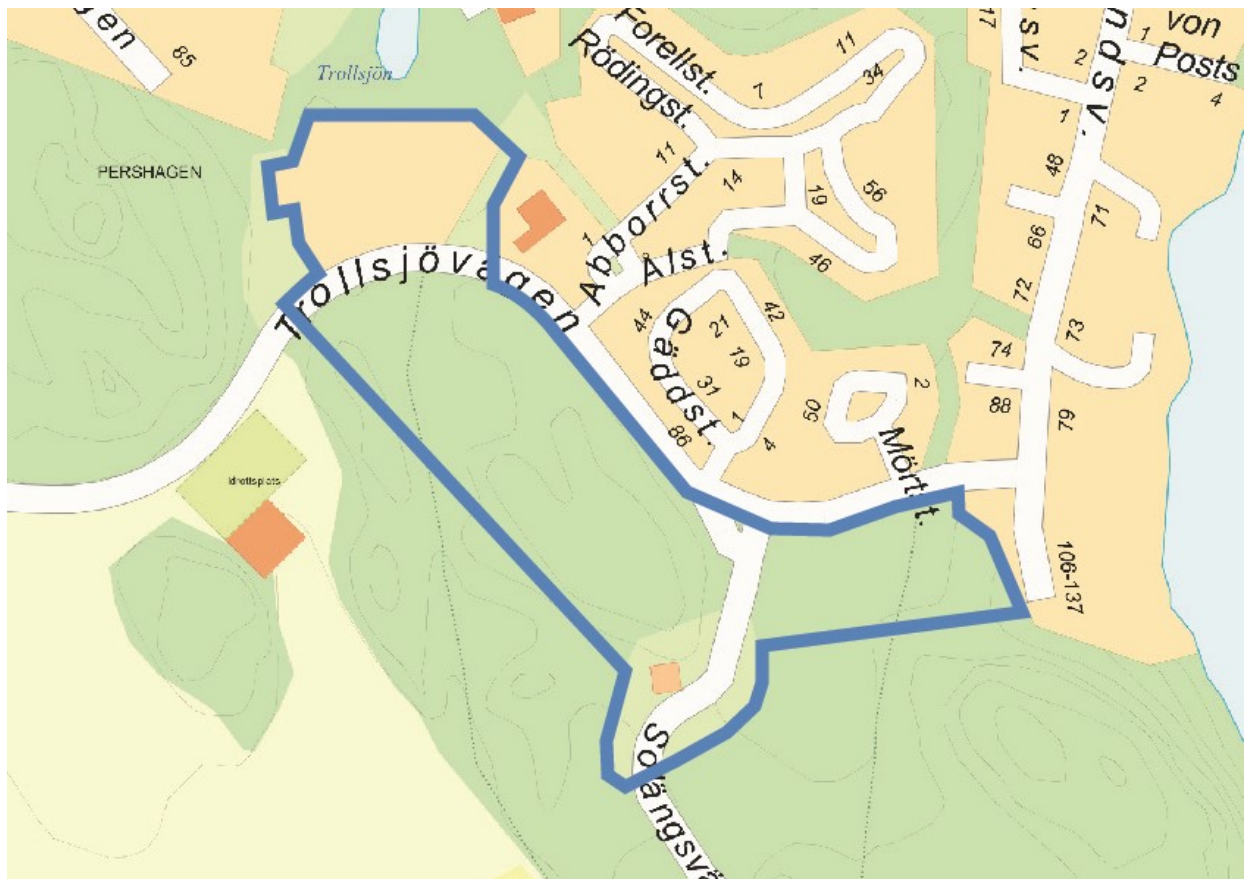
2017-05-11

Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för del av Bränninge Gård 1:1 m.fl. (Södra Pershagen)

Diarienummer: SBN-2016-02941

Fastighet: Bränninge Gård 1:1 m.fl.



Ungefärlig avgränsning av planområdet.

Diarienummer
SBN-2016-02941

Sammanfattning av ärendet

Projekt- och exploateringsenheten har under 2015 tagit fram en exploateringsförstudie för området Pershagen. Utifrån exploateringsförstudien har en förtätning föreslagits i Södra Pershagen längs Trollsjövägen till förprovningsgruppen på Samhällsbyggnadskontoret. Förtätningförslaget avser ett nytt äldreboende (alternativ konceptboende för samma målgrupp), mellan 50-150 nya bostäder som ska prövas i en volymstudie, samt eventuellt en skola eller förskola. Både förprovningsgruppen och ledningsgruppen har fattat positiva beslut om att bygga nya bostäder i området. Projektet har potential att öka områdets trygghet genom att förbättra belysningen på GC-vägar. Bostadsbeståndet i Pershagen består idag till mer än 80 % av småhus med äganderätt. En förtätning med andra bostadstyper och upplåtelseformer skulle därmed bidra till en ökad funktionsblandning i området.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att utarbeta en detaljplan. Kontoret ska driva planprocessen fram till samrådsskedet och därefter gå ut med en markanvisning i någon form av anbudsförfarande. I samband med detta ska även intentionsavtal med utvalda exploitörer tecknas.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2016-12-12

Karta över det tilltänkta planområdet

Exploateringsförstudie Pershagen

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Projektet förväntas generera ett ekonomiskt överskott trots behovet av tröskelinvesteringar för GC-väg, äldreboende samt eventuell skola eller förskola. Plankostnader kommer att tas ut i markpriset vid överlåtelsen till utvalda exploitörer.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Ge i uppdrag till Samhällsbyggnadskontoret att utarbeta en detaljplan för del av Bränninge Gård 1:1 m.fl. (Södra Pershagen).

Beslutet ska skickas till

Akten

SBK Projekt och exploatering

Planhandläggaren

Andreas Klingström

Johan Andrade Hagland

Handläggare:

Simon Tirkel

Telefon 08-523 018 91

E-post: simon.tirkel@sodertalje.se

Södertälje

Exploateringsförstudie Pershagen

2015-12-18



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	1	4.5 RISKFAKTORER	14
1.1 BAKGUND	1	4.5.1 BULLER	14
1.2 SYFTE	2	4.5.2 TRANSPORT FÖR FARLIGT GODS	14
1.3 AVGRÄNSNINGAR	2	4.5.3 STÖRANDE VERKSAMHETER	14
2. MJUKA FÖRUTSÄTTNINGAR	3	4.6 LUFT	14
2.1 DEMOGRAFI	3	4.7 RADON	15
2.1.1 ÅLDERSFÖRDELNING	3	4.8 VATTEN, ÅKERMARK OCH LEDNINGAR	15
2.2 SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	4	4.8.1 EKOLOGISK STATUS	15
2.2.1 UTBILDNINGSNIVÅ	4	4.8.2 LEDNINGAR	16
2.2.2 FÖRVÄRVSINKOMST	4	4.8.3 FIBERNÄT	16
2.2.3 ARBETSLÖSHET	4	4.8.4 ÅKERMARK	16
2.2.4 ANDEL PERSONER PER HUSHÅLL	4	4.9 JORDARTSKARTA OCH TERRÄNG	16
2.3 GÄLLANDE OCH PÅGÅENDE PLANER	5	4.9.1 JORDARTER	16
2.3.1 GÄLLANDE DETALJPLANER	5	4.9.2 TOPOLOGI	16 - 17
3. HÅRDA FÖRUTSÄTTNINGAR	6	5. FÖRTÄTNINGSANALYS	18
3.1 BOSTÄDER	6	5.1 ALTERNATIV 1	19 - 20
3.2 VERKSAMHETER	7 - 8	5.2 ALTERNATIV 2	21 - 22
3.3 KOMMUNIKATIONER OCH TRAFIK	9	5.3 ALTERNATIV 3	23 - 24
3.4 GÅNG- OCH CYKELSTRÅK	10	6. EKONOMI	25
3.5 NÄRLIGGANDE MÅLPUNKTER	10	6.1 MARKNADSIINFORMATION	25
3.6 FASTIGHETSFRÄTTSLIGA FÖRHÅLLANDEN	11	6.2 SMÅHUSMARKNADEN	25
4. MARKFÖRUTSÄTTNINGAR	12	6.3 HYRESRÄTTSMARKNADEN	25
4.1 GRÖNOMRÅDEN	12	6.4 SLUTSATSER	26
4.2 FORNLÄMNINGAR	12	7. BILDER	27 - 28
4.3 NATURSKYDD	13	8. KÄLLFÖRTECKNING	29
4.4 FÖRORENAD MARK	13	9. BILAGOR	30 - 31

1. INLEDNING

1.1 BAKGRUND

I Södertäljes Översiktsplan 2013 – 2030, antagen av kommunfullmäktige 28 oktober 2013, presenteras totalt elva prioriterade förtätningsområden för bebyggelse. Kommunens strategi är att ny bebyggelse i huvudsak ska ske i kollektivtrafiknära lägen. Det finns, förutom principen om kollektivtrafiknära lägen, också en ambition om att eftersträva sammanhängande grönstrukturer och verka för en minskad boendesegregation genom utbyggnad av strategiska områden.

För att effektivisera samhällsbyggnadsprocessen har Södertälje kommun valt att upprätta Exploateringsförstudier. Exploaterings-förstudien innehåller mjuka- och hårda förutsättningar för området, en övergripande analys av markförhållande, ekonomisk marknads-information och kalkyl samt en förtätningsstudie innehållande förslag på framtida bebyggelse. Varken Översiktsplanen eller Exploaterings-förstudien är juridiskt bindande utan fungerar som vägledande dokument för framtida detaljplaner.

I följande Exploateringsförstudie analyseras Pershagen, en stadsdel i Södertälje kommun som är belägen strax söder om centralorten och har ett invånarantal på ca 2 300 personer. Bostadsområdena i Pershagen domineras av villabebyggelse eller radhus. Stadsdelen ligger vid Hallsjärdens västra strand med Hall och Östertälje på andra sidan Hallsjärden. Nyköpingsvägen, gamla rikshuvudväg 1, passerar genom Pershagen. Rikshuvudväg 1 fungerade tidigare som huvudväg mellan Stockholm och Malmö men har i samband med utbyggnaden av motorvägen blivit allt mindre trafikerad. Pershagen har ända sedan 1990 haft ett invånarantal på mellan 2 200 och 2 400 personer och utveckling av området har varit återhållsam med undantag för ett fåtal friliggande villor närmast Hallsjärden samt ett hyreshushusområde.

För att fortsätta utveckla Södertälje kommun i önskad takt har ett område inom Pershagen valts ut för att analyseras ytterligare. Avgränsningen för området visas på nästa sida. Den valda platsen för förstudien stämmer väl överens med Översiktsplanens strategier för ny bebyggelse. Pershagen är redan idag en attraktiv plats att bo på inom kommunen vilket är en god anledning till fortsatt utveckling. Närheten finns till både kollektivtrafik och motorväg. Platsen har en naturnära känsla med sammanhängande grönstrukturer, närhet till badplatser samt promenadstråk i skogsområden. Genom ny bebyggelse ger också kommunen stadsdelen chansen att motverka segregationen och skapa underlag för handel genom att bygga på kommunalägd mark. Utifrån nämnda förutsättningar klassas Pershagen som ett strategiskt utbyggnadsområde utifrån Översiktsplanens intentioner.

1.2 SYFTE

Exploateringsförstudien främsta syfte är att ta fram en inledande analys över exploateringsområdet med omnejd. Syftet är vidare att analysen ska ligga till grund för framtida detaljplaneplanering och vidare utveckling av området.

1.3 AVGRÄNSNINGAR

Exploateringsområdet ligger i sydöstra Södertälje och ingår i nyko-3 området Pershagen. Den geografiska avgränsningen av området återfinns i bilden nedan och är markerad med rödprickad linje. De gula, streckade linjerna, avgränsar fastigheterna. Observera att det endast är avgränsningen nedan som är exakt. Övriga avgränsningar i rapporten är uppskattade och redovisar ungefärliga områden för exploatering.

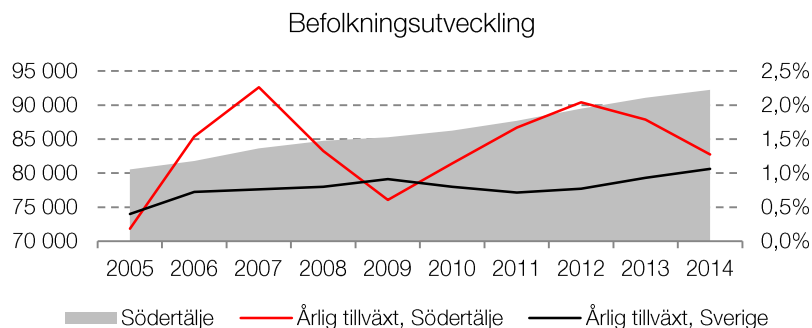


Karta över exploateringsförstudieområdet. Källa: Södertälje kommun

2. MJUKA FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 DEMOGRAFI

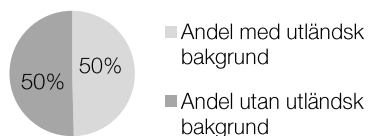
Befolkningsstillväxten i Södertälje har under de senaste tio åren varit i snitt 1,4 % per år vilket kan jämföras med hela Sverige som haft en stigande befolkningsökning på i snitt 0,8 % per år. Tillväxten för Södertälje har dock varierat med toppar under 2007 och 2012. Den totala befolkningen för Södertälje kommun uppgick vid årsskiftet 2014/2015 till 92 235 invånare. Södertälje kommun har sedan 2006 haft ett positivt flyttnetto på i snitt 800 personer om året.



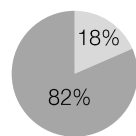
Källa: SCB

Pershagens invånarantal uppgår till drygt 2 300 personer varav ca 18 % har utländsk bakgrund. Jämfört med övriga Södertälje är det lågt. Södertälje, Malmö, Haparanda och Botkyrka är de kommuner i Sverige med högst andel utlandsfödda invånare. För samtliga av de här städerna ligger antalet på mellan 40-60 %, i Södertälje uppgår siffran till ganska exakt 50 %. Andel med utländsk bakgrund i Sverige är 21 %.

Södertälje kommun



Pershagen

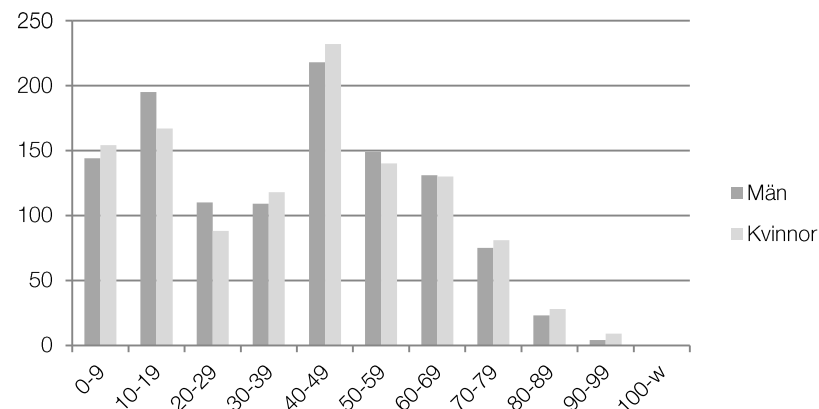


Källa: Södertälje kommun

Kommunen har förutspått en försiktig befolkningsökning för Pershagen de kommande tio åren. Fram till 2024 beräknas invånarantalet öka till ca 2 400, ett netto på ca 100 personer och totalt 4 %, där åldern 25-64 beräknas stå för i princip hela ökningen. För hela Södertälje är prognosen något högre, ca 11 % ökning under tio år. Det bör givetvis antas en högre befolkningsökning för Pershagen vid ny exploatering.

2.1.1 ÅLDERSFÖRDELNING

År 2014 var fördelningen mellan åldrar något ojämn med en stor andel mellan 40 - 49 år och 10 - 19 år. Även yngre åldrar än 10 år stod för en stor andel. Staplarna visar tydliga indikationer på en stor mängd barnfamiljer.



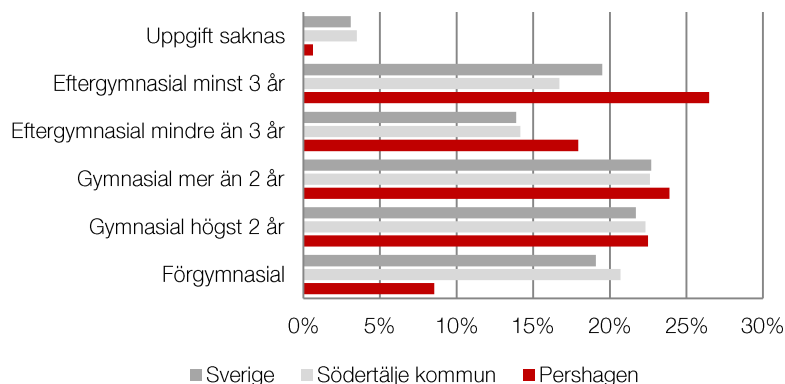
Källa: SCB och Södertälje kommun

2.2 SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

2.2.1 UTBILDNINGSNIVÅ

Södertälje kommun följer sverigesnittet när det gäller gymnasial och förgymnasial utbildningsnivå. Under utbildning på eftergymnasial nivå, dvs. högskolestudier ligger kommunen i sin helhet strax över sverigesnittet på utbildningar under tre år och strax under på utbildningar över tre år. Pershagen, som också följer sverige- och södertäljesnittet på gymnasial nivå, ligger över snittet för både högskoleutbildningar under tre och över tre år. Ca 26 % av alla invånare mellan 20 och 64 år har eftergymnasial utbildning på minst tre år.

Utbildningsnivå

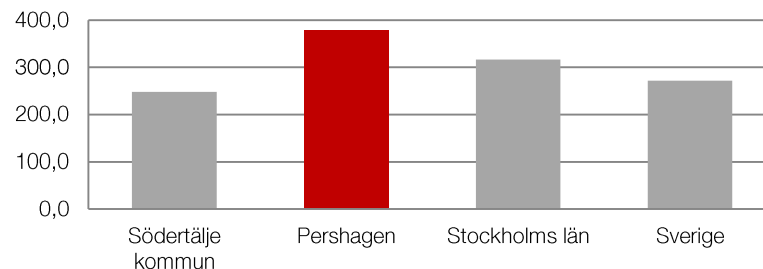


Källa: SCB och Södertälje kommun

2.2.2 FÖRVÄRVSINKOMST

Även när det kommer till årlig sammanräknad förvärvsinkomst sticker Pershagen ut från övriga jämförelseområden. Medelinkomsten i Pershagen uppgick år 2013 till ca 378 000 kr. Motsvarande siffra för Södertälje kommun var ca 248 000 kr. Skillnaden mellan Pershagen och övriga Södertälje är över 100 000 kr om året vilket är en betydande skillnad när det gäller köpkraft. Vid nybyggnation bör detta beaktas och även utnyttjas för att fortsätta ge Pershagen förutsättningar för att vara en attraktiv ort.

Sammanräknad förvärvsinkomst för samtliga personer över 20 år



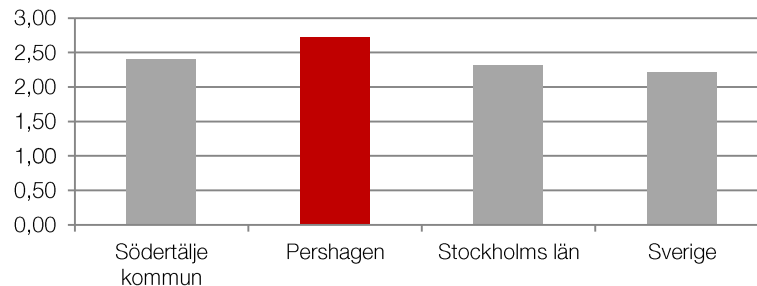
Källa: SCB och Södertälje kommun

2.2.3 ARBETSLÖSHET

Södertälje kommun hade i juli 2015, tillsammans med Landskrona kommun, högst arbetslöshet i landet på ca 15 %. Pershagen och andra sidan har en total arbetslöshet på låga 1,7 % varav 0,9 % var i ett program för arbetslösa med syftet av att så snabbt som möjligt ta sig tillbaka in i arbetslivet. Precis som den höga medelinkomsten indikerar den låga arbetslösheten på att det finns en större köpkraft i Pershagen än i övriga Södertälje.

2.2.4 ANDEL PERSONER PER HUSHÅLL

Även när det kommer till andel personer per hushåll sticker Pershagen ut. 2,72 personer per hushåll överstiger både Södertälje-, Sverige- och Stockholmssnittet. En direkt förklaring är den stora andelen småhus som beskrivs utförligare längre fram i analysen. En slutsats som också går att dra är att Pershagen består av en till stor del familjer med barn.



Källa: SCB och Södertälje kommun

2.3 GÄLLANDE OCH PÅGÅENDE PLANER

I Översiktsplanen finns ett antal argument som talar för en utveckling av Pershagen:

- Verka för ett attraktivt och varierat bostadsutbud
- Skapa varierande och flexibla miljöer
- Utveckla stadens mångfald genom funktionsblandning
- Utveckla redan etablerade områden
- Motverka segregation och skapa mötesplatser

Förutom Översiktsplanen från 2013 finns det fyra detaljplaner i området som bör beaktas vid exploatering av området.

2.3.1 GÄLLANDE DETALJPLANER

Det finns fyra antagna detaljplaner inom exploateringsområdet. I nästa stycke beskrivs kortfattat bestämmelserna i dessa detaljplaner.

▪ 0181K-P1156A:

Detaljplanen är avsedd och får användas för tennisbanor och parkering. En mindre byggrätt återfinns i den södra delen av planen som är avsedd för omklädningspaviljong. Förutom den mindre byggrätten är marken i sin helhet prickad och får således inte bebyggas. Planen vann laga kraft 1996 med en genomförandetid på fem år.

▪ 0181K-P748B:

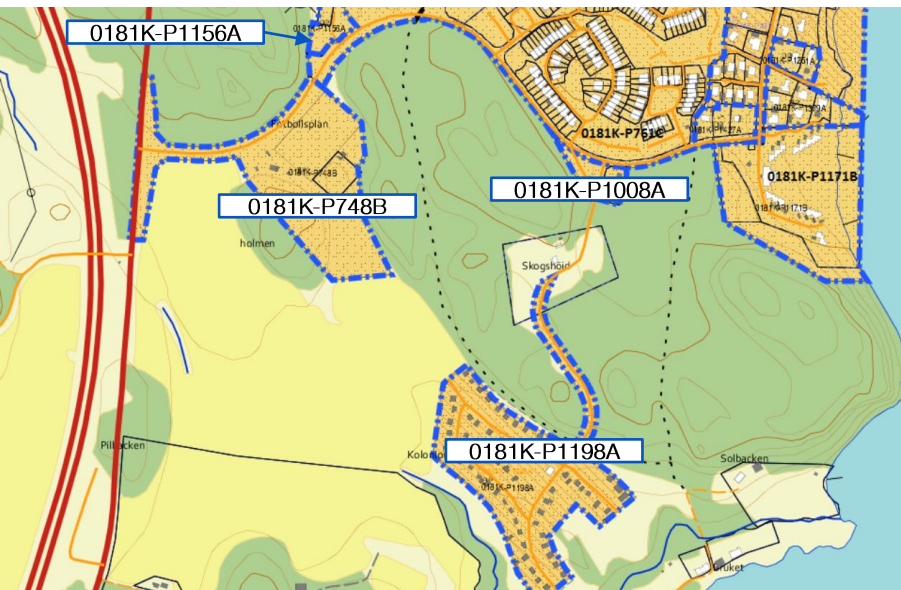
Marken är till största del avsedd för idrottsändamål med parkmark längs med gatan (Trollsövägen). Södra delen av planen är prickmarkerad och får ej bebyggas. Planen vann laga kraft 1980.

▪ 0181K-P1008A:

Den västra delen av planen är avsedd för bussgata medan den östra delen är avsedd för parkeringsändamål med tillhörande garage. Planen vann laga kraft 1991 med en genomförandetid på fem år.

▪ 0181K-P1198A:

Marken är i sin helhet avsedd för koloniområde sånär som på en mindre teknisk anläggning. Planen vann laga kraft 1997 och har en genomförandetid på 15 år.



Detaljplanegräns



Detaljplanelagd mark

0181K-XXXXXX

Aktnummer

Detaljplanegränser. Källa: Södertälje kommun

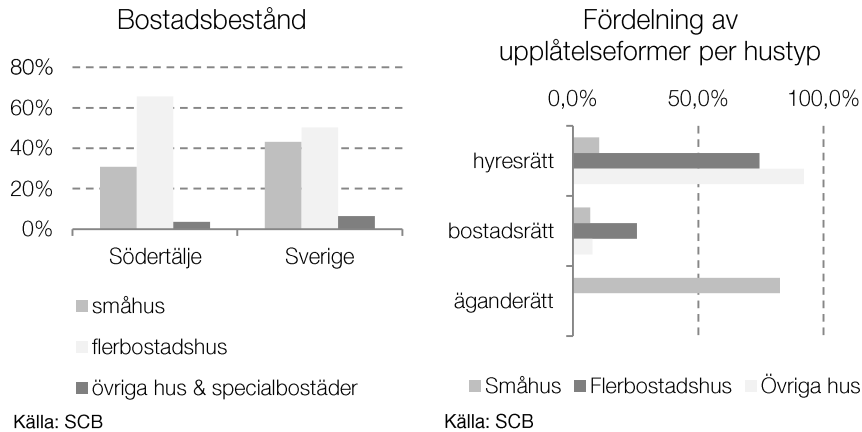
3. HÅRDA FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 BOSTÄDER

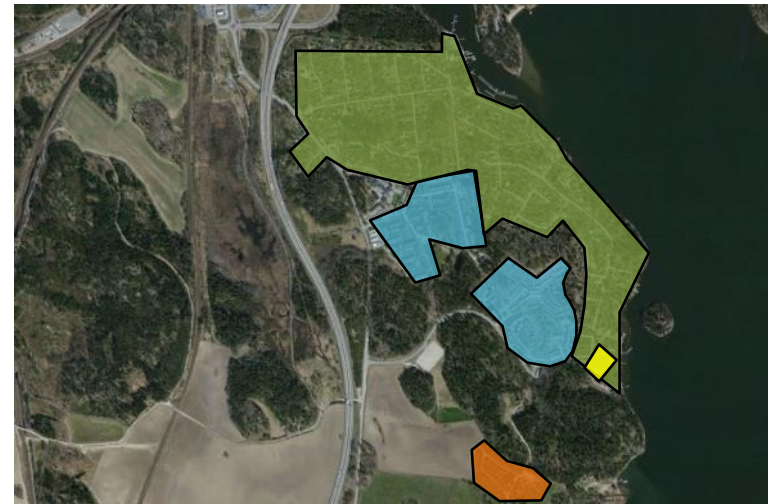
Precis som flertalet andra städer i Sverige med ett invånarantal runt 100 000 eller fler har Södertälje ett bostadsbestånd som till övervägande del består av flerbostadshus. Fördelningen mellan flerbostadshus och småhus är ca 70/30. Anmärkningsvärt är däremot den höga andelen hyresrätter som upplåtelseform. Nästan 80 % av alla lägenheter är upplåtna med hyresrätt. I jämförelse med Stockholm där ca 45 % av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt.

Det finns både för- och nackdelar med hyresrätter som upplåtelseform, vid god förvaltning och seriöst fastighetsägande går det snabbare att ta sig in på bostadsmarkanden och även ekonomiskt utsatta som ensamstående och unga har en chans till en egen bostad. Hyresnivån sätts å andra sidan utifrån attraktivitet och läge vilket gör att marknaden många gånger utesluter personer som inte har råd. Vid utveckling av kommunal mark har kommunen en unik möjlighet att påverka utgången av det som byggs för att på sätt uppnå övergripande mål.

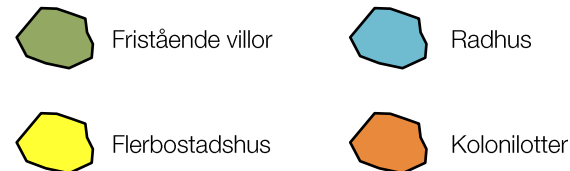
I Pershagen finns det bland småhusen 26 hyresrätter och 690 äganderätter. Bland flerbostadshusen finns det 129 hyresrätter och 0 bostadsrätter. Totalt finns det 845 bostäder i Pershagen.



Pershagens fördelning av bostäder går helt emot Södertäljes generella fördelning och består till övervägande del av friliggande villor. Området innehåller också två radhusområden och ett flerbostadshus. De friliggande villorna är placerade längs vattnet i den norra delen av Pershagen samt i det lilla bostadsområdet längst ner närmast avgränsningen. Radhusen är placerade i mitten av området och flerbostadshusen finns vid vattnet i öster där villorna börjar.



Bostadsfördelning. Källa: Datscha



3.2 VERKSAMHETER

Pershagen är ett utpräglat villaområde med en mindre centrum-verksamhet innehållande de nödvändigaste servicefunktionerna som matbutik, bensinstation och restauranger. Verksamheterna i området presenteras av bilden på nästa sida. Den enda platsen för verksamheter inom själva exploateringsområdet är en idrottsplats.

Verksamheterna och utbudet i Pershagen nyttjas i huvudsak av de boende i området och lockar inte besökare från andra delar av staden. Detta tillsammans med avståndet in till Södertälje centrum bidrar till att Pershagen blivit en avskild stadsdel inom kommunen.

Tempobutiken är av den mindre sorten och mer av ett närlivs än en fullstor matbutik med brett sortiment.

Det föreslagna exploateringsområdet domineras idag av åkermark och bergiga skogsområden som fungerar som rekreation för invånarna i närområdet.

Idag är bostadsunderlaget för litet för att skapa en efterfråga av fler betydande verksamheter i Pershagen som helhet. Området ligger inte tillräckligt strategiskt för att locka konsumenter eller invånare från de övriga delarna av kommunen. Vid ny exploatering kan efterfrågan däremot skifta. Med tanke på det låga invånarantalet i Pershagen krävs inte många nya bostäder för att kundunderlaget skulle öka med flertalet procent. Däremot bör det, vid ny exploatering, föras ett resonemang kring var i Pershagen nya verksamheter får bäst exponering.

VERKSAMHETER I PERSHAGEN

Exploateringsgräns



Idrottsplats



Skola



Kyrka



Postkontor



Matbutik



Restaurang



Förskola



Hamn



Bensinstation



Källa: Platsbesök, Google och Datscha

3.3 KOMMUNIKATIONER OCH TRAFIK

Pershagen har, sett till läget i kommunen, goda kommunikationer. Det går att ta sig till både Stockholm, Arlanda och Skavsta på inom en timme. I det uppförstora området finns sex busshållplatser varav tre i direkt anslutning till exploateringsområdet. Resetiden mellan Mörtstigen och Södertälje Syd, den närmsta pendeltågstationen, är åtta minuter med buss 754. Restiden till Södertälje centrum är ca 25 minuter.

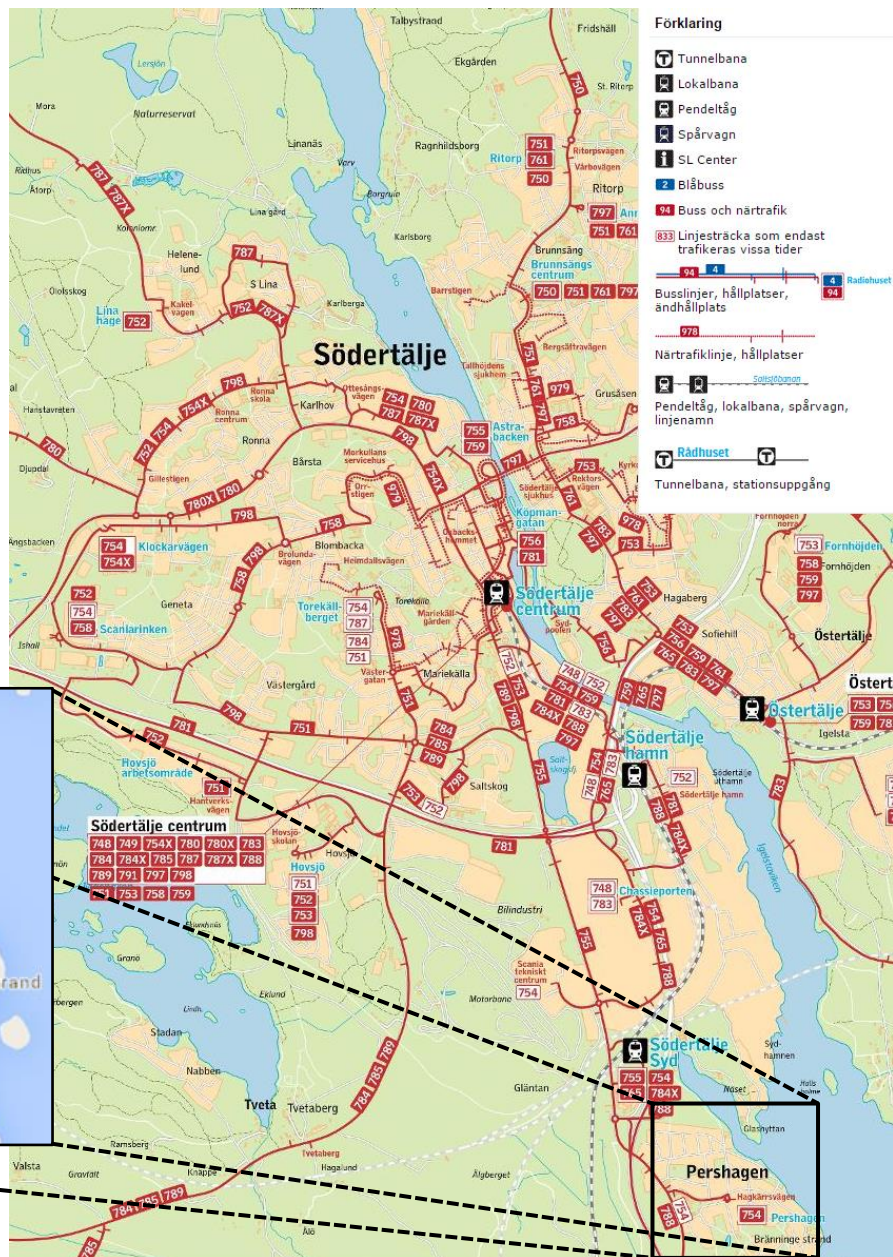
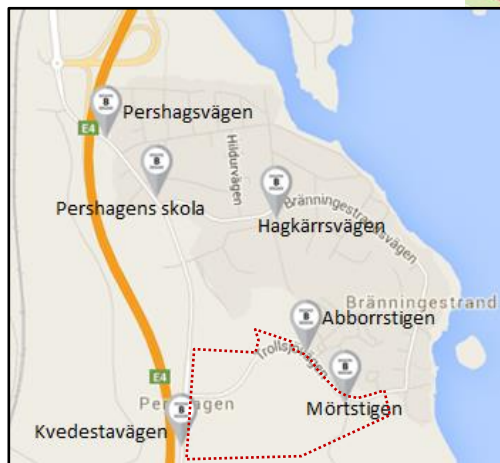
Fem av de sex uppförstora hållplatserna trafikeras av buss 754 mot Geneta (Scaniarinken). Även buss 788 mot Södertälje centrum passerar Pershagen och Kvedstavägen. Kvedstavägen är en av de hållplatser i direkt anslutning till exploateringsområdet.

Pendeltågsstationen Södertälje syd ligger två km från Pershagens mitt. Härifrån går pendeln till Stockholm C, Bålsta, Märsta, Uppsala, Arlanda, Nynäshamn m.fl. Vid stationen finns också busshållplatser för lokala linjer, expressbussar till andra län och flygbussar till Skavsta flygplats.

Pershagen ligger nära E4 och E20 vilka nås med bil på bara några minuter.

Samtliga vägar i Pershagen leder till Nyköpingsvägen som därefter leder till Södertälje centrum och motorvägen E4:an. Från Pershagen till Södertälje centrum tar det ca tio minuter med bil.

Pendelavståndet till centrala Stockholm är ca en timme med buss och pendeltåg och ca 35 minuter med bil vid lågtrafik.



Källa: SLs hemsida

3.4 GÅNG- OCH CYKELSTRÅK

Inom exploateringsområdet finns inga utpräglade gång eller cykelstråk utan består mestadels av skog och åkermark, men i direkt anslutning till exploateringsområdet ligger två cykelstråk. Genom området går det två bilvägar.

Inga separata cykelvägar finns till Södertälje centrum. För att ta sig till Södertälje centrum används i första hand Nyköpingsvägen som cykelled. Att cykla direkt på Nyköpingsvägen kan anses vara trafikfarligt då den till viss del endast består av bilväg. Restiden till de centrala delarna av staden med cykel är ca 30 minuter från Mörtstigen. Till Södertälje Syd är restiden ca 12 minuter.

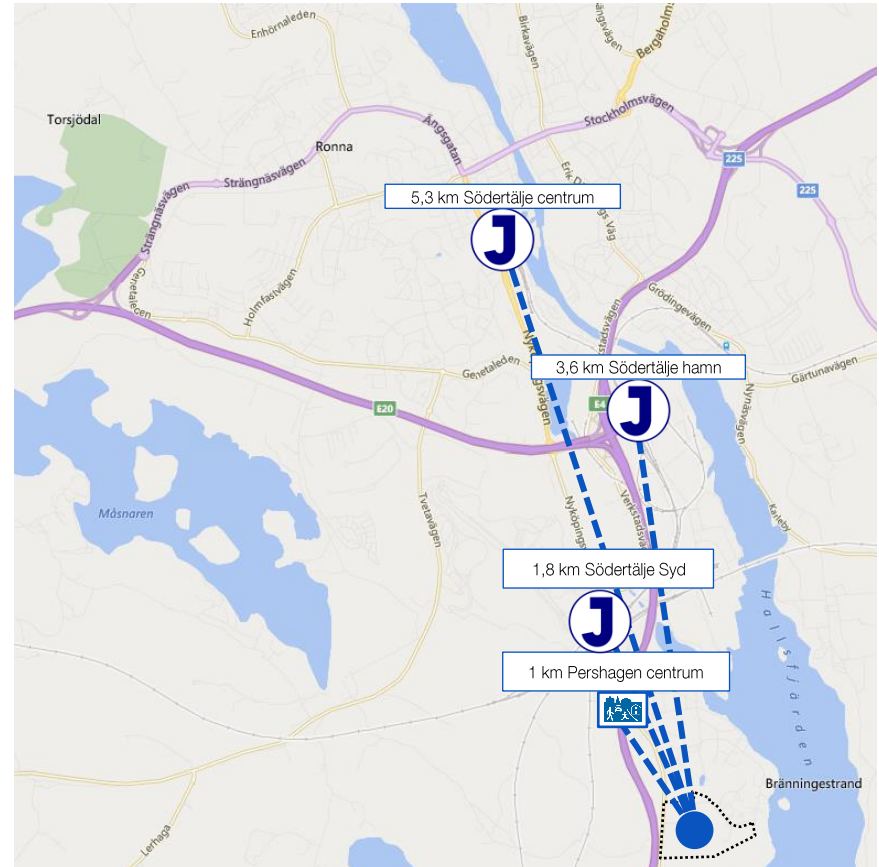
Att ta sig fram på cykel mellan bostadsområdena i Pershagen ter sig tämligen enkelt med ett väl utvecklat nät för både cyklister och gående. Vid ny exploatering är det av stor vikt att det befintliga cykelvägsnätet integreras med ny föreslagen bebyggelse. Gång- och cykelförbindelser mot staden har bitvis stora brister med barriärer och storskaligt industrilandskap. Cykelvägen längs med stranden är i första hand ett promenadstråk med grusväg men fungerar även som cykelväg.



Källa: Datscha, Södertälje kommun och Google maps

3.5 NÄRLIGGANDE MÅLPUNKTER

Nedan redovisas fyra målpunkter från exploateringsområdet sett, av dessa är tre pendeltågsstationer. Avstånden till Pershagen centrum med bl.a. matbutik är ca 1 km, till tågstationen Södertälje syd (Fjärrtåg) ca 1,8 km, till Södertälje hamns station ca 3,6 km och till centrala Södertälje runt 5,3 km.



Källa: Datscha och Google maps

3.6 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FÖRHÅLLANDEN



Källa: Datscha

Del av Bränninge Gård 1:1
Södertälje kommun

Pershagen 1:17
Södertälje kommun

Bränninge Gård 1:14
Södertälje kommun

BRÄNNINGE GÅRD 1:1

Fastigheten ägs av Södertälje kommun och utgör den största delen av exploateringsförstudien område. Fastighetens totalareal uppgår till 2 111 227 kvm varav ca 282 000 kvm utgör exploateringsområdet. Fastigheten belastas av fyra inskrivningar från åren 1942 till 1967:

Nr.	Inskrivningstyp	Inskrivning	Akt
1.	Avtalsnyttjanderätt TELE	1942-05-06	42/1749
2.	Avtalsservitut 1953-11-18	53/5187	
	KRAFTLEDNING		
3.	Avtalsservitut LEDNING	1960-11-16	60/8594
4.	Avtalsservitut VILLA MM	1967-11-08	67/2319

Det finns 27 rättigheter inskrivna (bifogade som bilaga 1) samt ett antal taxeringsenheter för hus på ofri grund (kolonilotter). Det går att anta att delen av fastigheten som utgörs av exploateringsområdet omfattas av en del rättigheter som ledning, väg, tele och fjärrvärme.

BRÄNNINGE GÅRD 1:14

Även den här, mindre fastigheten, ägs av Södertälje kommun. Arealen uppgår till 1400 kvm och hela fastigheten ligger inom exploateringsområdet. Fastigheten belastas även inskrivning från 1960:

Inskrivningstyp	Inskrivning	Akt
Avtalsservitut LEDNING	1960-11-16	60/8594

Ändamål	Last/Förmån	Rättighetstyp	Beteckning
LEDNING	Last	Avtalsservitut	01-IM9-60/8594.1

PERSHAGEN 1:17

Pershagen 1:17 har en totalareal på 13 000 kvm där hela fastigheten ingår i exploateringsområdet. Fastigheten ägs av Södertälje kommun och har en taxerad småhusenhet. Fastigheten belastas inte av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

4. MARKFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 GRÖNOMRÅDEN

Stadsdelen Pershagen har generellt sett gott om områden för rekreation så som grönområden, skogsområden och lekplatser. Bebyggelsen, som till största del består av villor och radhus med trädgårdar utgör också en stor del av grönsstrukturen. I den befintliga bebyggelsen finns gröna stråk och släpp vilket ska prioriteras vid ny bebyggelse. Pershagen, som ligger intill Hallsfjärden, har också en längre strandremsa som leder in mot Torpaviken och hamnen där. Stranden eller kuststräckan har både badplatser och promenadstråk men är bitvis otillgänglig. Två större lekplatser finns inom bostadsområdet.

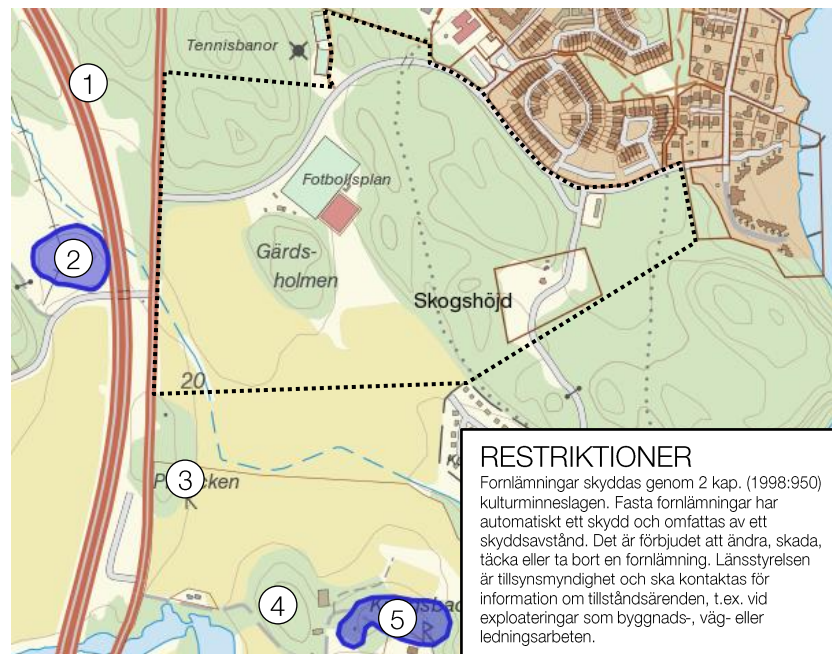
Exploateringsområdet används idag som ett omtyckt rekreationsområde med promenadstråk samt åkermark. Vid nyexploatering anger Grönplanen från 2011 att strategiska gröna stråk och grönområden bör bevaras för att bibehålla den naturnära känslan i ett område. Grönplanen, som resonerar generellt kring utbyggnad av nya områden, framhåller behovet av att göra gröna entréer och gröna släpp tydligare. I de östra delarna av exploateringsområdet finns en utsiktspunkt med sparad natur som nyttjas av de boende intill. Idag är det svårt att hitta dit upp och ny exploatering bör sträva efter att öka tillgängligheten.

4.2 FORNLÄMNINGAR

Enligt riksantikvarieämbetet finns det fem registrerade fornlämningar i exploateringsområdets direkta närhet, däremot ingen registrerad inom själva området vilket nedanstående bild visar.

BESKRIVNINGAR FRÅN RIKSANTIKVARIETÄMBETET

- ① Husgrund från sen tid, 15*6 meter
- ② Bebyggelselämningar på ett område om ca 100*90 meter
- ③ Vägmärke av kalksten, ca 1,3 meter hög
- ④ Höglignande lämning på ca 5,5 meter i diameter
- ⑤ Gravfält på ca 150*10 meter bestående av ca 30 fornlämningar



Källa: www.raa.se

4.3 NATURSKYDD

Området omfattas varken av Natura 2000-område, landskaps-bildskydd, naturreservat, nyckelbiotoper eller naturminnen. Ytterligare information om Södertälje kommuns naturskyddsområden återfinns i översiktsplanen från 2013.

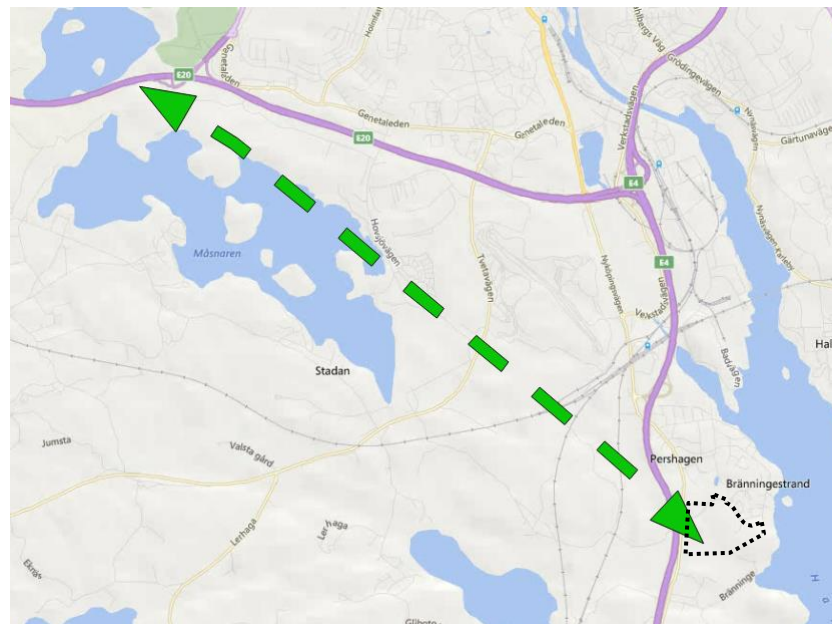
Däremot finns det ett svagt grönt samband som stäcker sig längs Glasbergasjön och från Pershagen över Tvetå mot Vasa. TMR (Tillväxt-, miljö- och regionplanering) har identifierat det gröna sambandet definierar det i sin rapport, När, vad och hur? - Svaga samband i Stockholmsregionens gröna kilar, från 2012:

"De gröna svaga sambanden är smala partier i de sammanhängande gröna kilarna. Dessa partier är avgörande för att binda samman de gröna kilarna och värdekärnorna i syfte att säkra rekreativstråk, skapa tillgång till större strövmråden och upprätthålla ekologiska spridningssamband. Om sambanden byggs bort bryts kilen upp i separata delar."

Sambandet som sträcker sig till Pershagen och exploateringsområdet är av klass 2 och beskrivs enligt rapporten:

"Vissa klass 2-samband har redan ett visst skydd, de är t.ex. etablerade strandpromenader. De kan även utgöra sammanhållande stråk mellan olika kilar och är ofta viktiga som spridningskorridorer mellan kilarna."

Att stärka och verka för att de gröna sambanden bevaras är viktigt, vilket också poängteras i Översiktsplanen från 2013.



Grönt svagt samband. Källa: GIS-lager Södertälje kommun

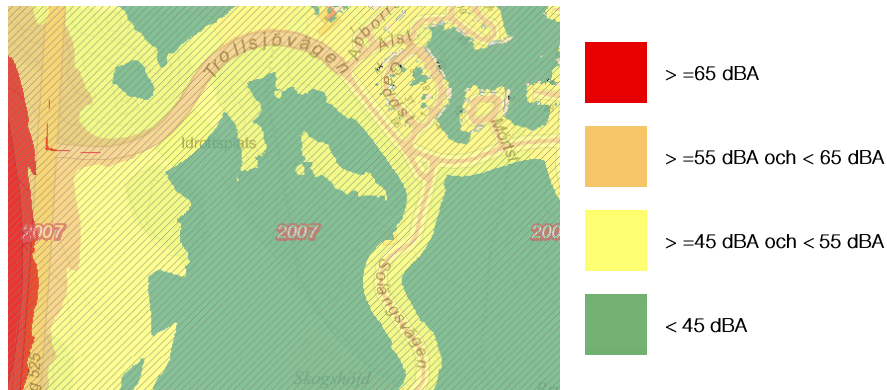
4.4 FÖRORENAD MARK

- **Del av Bränninge Gård 1:1**
Ingen information om tidigare påträffad förorening i området.
- **Bränninge Gård 1:14**
Ingen information om tidigare påträffad förorening i området.
- **Pershagen 1:17**
Före detta handelsträdgård, Inte utredd, saknar ID hos Länsstyrelsen. Karta saknas.

4.5 RISKFAKTORER

4.5.1 BULLER

Bullernivåerna i området är förhållandevis låga med tanke på närheten till E4 som är den dominerande bullerkällan i området. Troligtvis har de bullervallar som finns längs E4 en positiv effekt. Övriga bullerkällor är Nyköpingsvägen och Trollsjövägen. De större delarna av exploateringsområdet har gul respektive grön markering vilket indikerar på bullernivåer på under 55 dBA. Observera att mätningarna gjordes 2007.



Bullernivåer över exploateringsområdet. Källa: Länsstyrelsen – Bullernätverket (2007)

4.5.2 TRANSPORT FÖR FARLIGT GODS

I närområdet är det bara E4 som är transportled för farligt gods enligt Länsstyrelsen. Inom förstudiens exploateringsområde sker inga transporter med farligt gods.

4.5.3 STÖRANDE VERKSAMHETER

Inga störande verksamheter finns i området som nämnvärt skulle påverka en exploatering av Pershagen.

4.6 LUFT

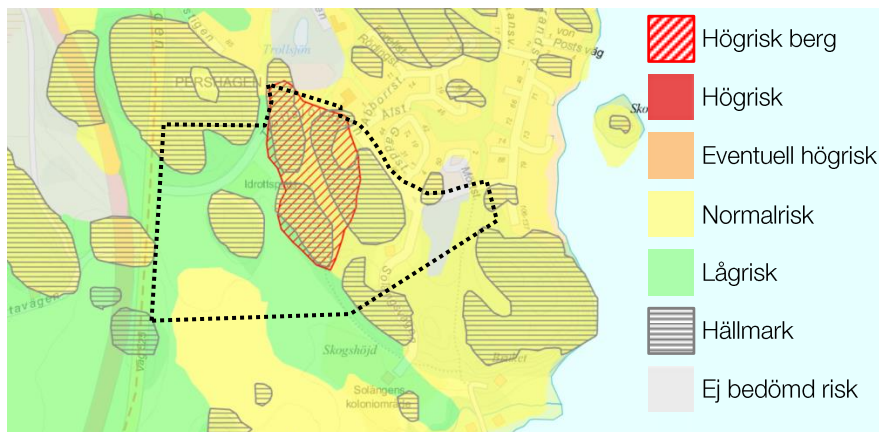
Södertälje kommun har sedan 1990 kontrollerat luftkvaliteten i hela kommunen. I den senaste mätningen från 2010 klarade hela kommunen miljökvalitetsnormerna för kväveoxid, sot, svaveloxid samt bly i luft. Däremot riskerar miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10, dygnsvärde) att överskridas utefter en del hårt trafikerade gator och vägar i Södertälje. Partiklar, PM10, uppkommer främst från mänsklig aktivitet som förbränning och vägslitage. Höga halter kan irritera luftvägarna och få personer med befintliga luftvägsproblem att behöva uppsöka sjukvård.

För Pershagen och exploateringsområdet, som ligger utmed E4:an, finns en risk för höga halter längs med Nyköpingsvägen. E4:an, med ett område på 10-20 meter från vägen, visar att halter på mellan 35 -50 μ^3/m^3 har mätts upp där 50 μ^3/m^3 är det högsta tillåtna värdet för att uppfylla och klara miljökvalitetsnormen.

4.7 RADON

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Bedömningen bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Marken indelas i områden med hög, normal eller låg risk för markradon. Många tolkar beteckningen "normal" som "riskfri", men normalriskområde betyder att halten radon i marken är medelhög.

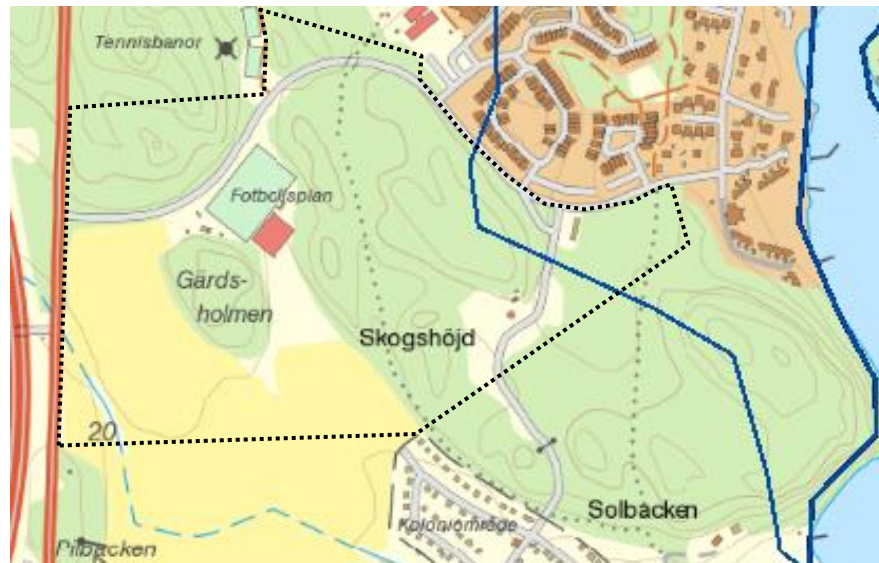
Radonhalterna varierar kraftigt i utredningsområdet. Även om den största delen av området klassificeras som låg- eller normalrisk är ca en fjärdedel av området berg, vilket kan ha höga halter av radon. Det finns även ett område, inom avgränsningen, där bedömd risk inte är gjord. I en fortsatt detaljplanprocess föreslår exploateringsförstudien att krav ställs för att radonsäkra byggnader och anläggningar.



Riskenivåer över radon inom exploateringsområdet. Källa: Södertälje kommuns webbkarta

4.8 VATTEN, ÅKERMARK OCH LEDNINGAR

Exploateringsområdet omfattas inte av ett vattenskyddsområde eller liknande bestämmelser som märkbart försvårar utvecklingen av området. Genom områdets östra del, längs med berget och lermarken finns dock ett så kallat avrinningsområde som exploateringen bör ta hänsyn till. Avrinningsområdena är markerat med en blå linje. Exploateringsområdet ligger utanför strandskyddszonen.



Avrinningsområden inom exploateringsområdet. Källa: Länsstyrelsen (VISS)

4.8.1 EKOLOGISK STATUS

Hallsfjärden uppvisar, enligt Länsstyrelsen, måttlig ekologisk status. Målsättningen är att uppnå god eller hög status och bedömningen är att det finns en risk att det inte uppnås till 2021. Detsamma gäller för den kemiska statusen på vattnet.

4.8.2 LEDNINGAR

Nedan presenteras en karta från Telge Nät med ledningar i området. Noterbart är att det finns tillgängliga anslutningspunkter för VA.



Ledningar inom exploateringsområdet. Källa: Telge Nät

4.8.3 FIBERNÄT

SKANOVA tillhandahåller ledningar för fibernät inom Pershagen. (Kartan för fibernät bifogas som bilaga 2).

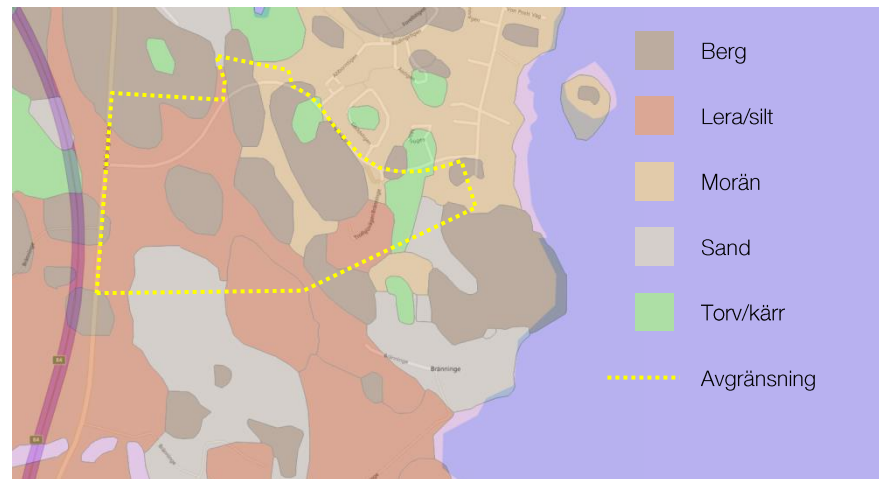
4.8.4 ÅKERMARK

Södertälje är en av de större jordbrukskommunerna i Stockholms län. Kommunen har den tredje största arealen åkermark och näst största antalet mjölkkor i länet. Åkermarken graderas i klasser på en skala 1-10 efter dess produktionsförmåga, stora delar av Södertäljes jordbruksmark är bland de bättre i länet. Största delen av de värdefullaste åkermarkerna ur produktionssynpunkt, ligger i de södra delarna av kommunen och också söder om Pershagen. Åkermarken i exploateringsområdet har klass 4 och till viss del 3.

4.9 JORDARTSKARTA OCH TERRÄNG

4.9.1 JORDARTER

Nedan visas en karta över de olika jordarterna inom exploateringsområdet. Berg och lera dominerar de nordvästra delarna medan det i söder och öster finns en del torv, sand och morän.

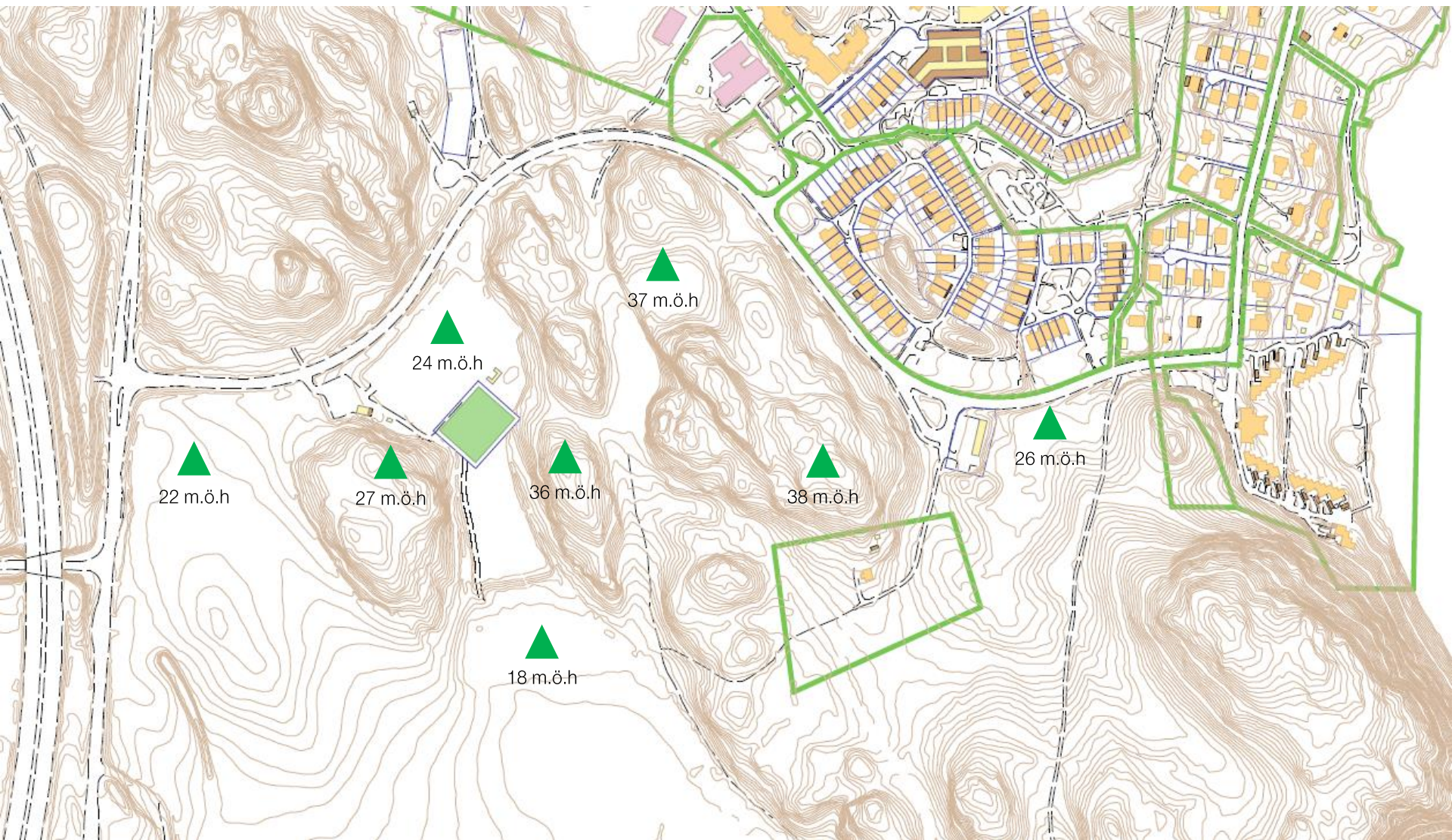


Jordarter inom exploateringsområdet. Källa: Södertälje kommun

4.9.2 TOPOLOGI

På nästa sida redovisas topografin i området. Höjdskillnaderna varierar kraftigt vilket måste tas i beaktande vid exploatering. Bergsområdena med skogspartier ligger högt, dessa platser skapar rekreativa värden och bör bevaras och utvecklas.

TOPOGRAFI I PERSHAGEN



Topologi. Källa: Södertälje kommun, Google höjdkarta. Obs, alla höjder är ungefärliga

5. FÖRTÄTNINGSANALYS

Södertälje växer i snabb takt av flera anledningar. Dels sker det en befolkningstillväxt på grund av invandringen men också genom att flera nya verksamheter etablerar sig på orten, exempelvis KTH med ca 1 600 nya studenter. Flera av de befintliga industrierna inom Södertälje har meddelat att de kommer fortsätta växa. Detta gäller såväl inom medicin som transportsektorn vilket kommer öka efterfrågan på bostäder inom kommunen.

Pershagen är ett vackert och naturnära område där det är populärt att bo. Här återfinns några av de högre bostadspriserna i Södertälje. Området är segregerat bland annat på grund av de boendetyper som finns i området, det attraktiva läget gör även att prisbildningen är hög jämfört med andra bostadsområden i Södertälje.

Översiktsplanen pekar inte ut Pershagen som en plats för bostadsutveckling, däremot förespråkas bostadsbyggande som kan bidra till att människor, med olika ekonomiska förutsättningar, kan bo i samma stadsdel och således bidra till en minskad segregation. Detta tillsammans med det attraktiva läget och naturkvaliteterna gör Pershagen till ett lämpligt område att komplettera med fler bostäder.

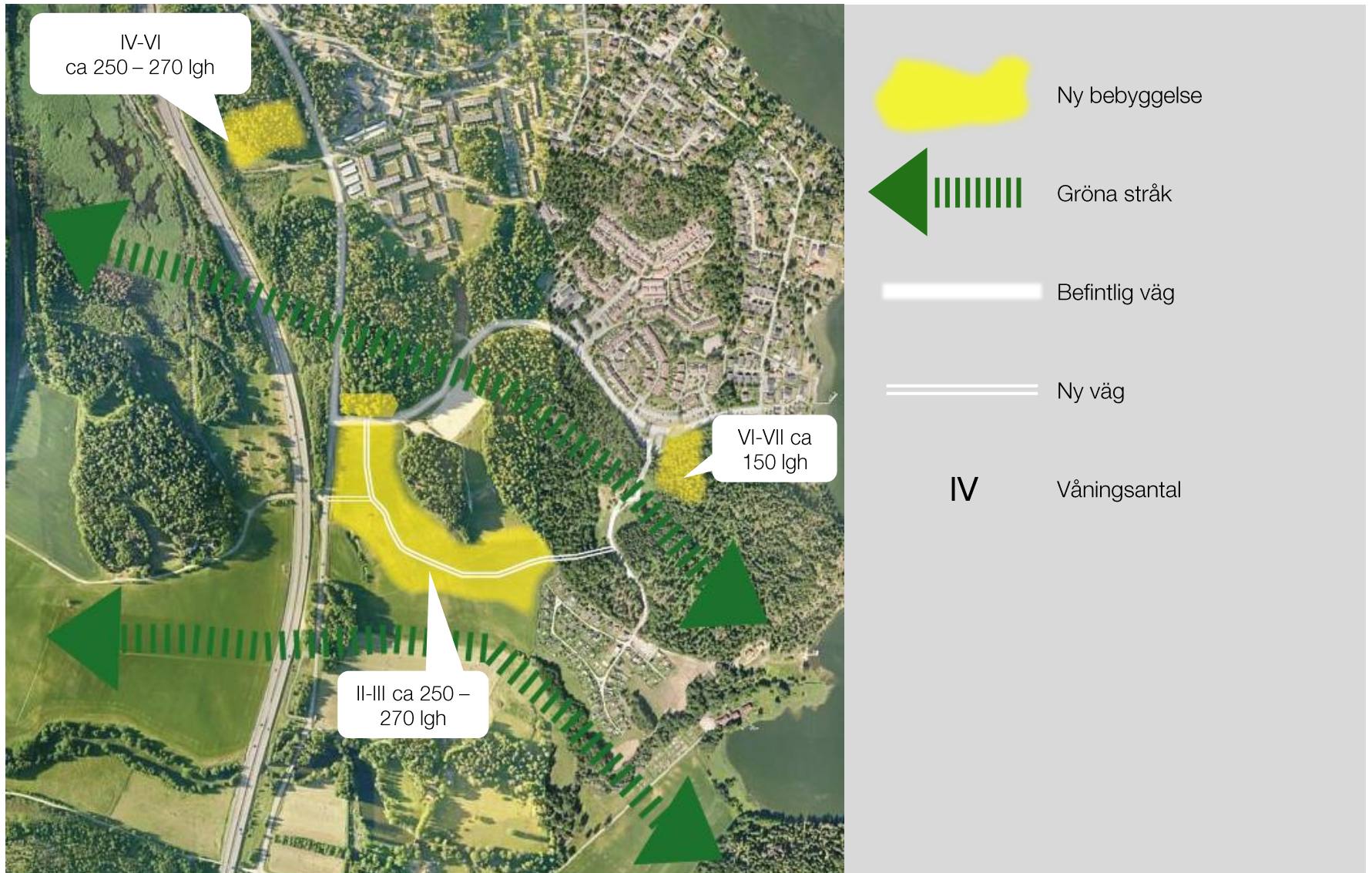
De befintliga bostäderna i området består av radhus och friliggande villor. För den som vill bo kvar i området men som inte längre behöver eller klarar av att bo i en villa eller ett radhus är alternativen få. Det gör att många väljer att bo kvar i sitt hus och flyttkedjorna blir tröga. Exempelvis behövs bostäder för de som blir äldre, för de som väljer att gå skilda vägar och kanske till och med för de som letar efter sitt första boende. Området har jämfört med övriga Södertälje förhållandevis få hyresrätter. För att kunna bo kvar i området krävs förutom tillgång till lämplig bostad även service av olika slag. Området är försett med viss kommersiell service i form av en mindre matvarubutik, kiosk, post och två mindre restauranger. För att utveckla både den kommunala och kommersiella servicen i Pershagen krävs ett större befolkningsunderlag. Ytterligare bostäder i anslutning till befintlig service och busshållplatser skapar bra underlag för den kommersiella servicen i området.

Kommunen är ensam markägare i området, det ligger nära kommunal service i form av fritidsanläggningar, förskola och skola. Området har befintlig infrastruktur som utgör en potential för lämplig och kostnadseffektiv förtätning av efterfrågade bostäder och annan kommunal service exempelvis vård och äldreboende. Området är till viss del stört av buller från E4an och har något förhöjda föroreningshalter i luften i området närmast motorvägen. Marken inom exploateringsområdet består till stor del av jordbruksmark. Kuperade skogsområden och områden närmast vattnet utgör ett flitigt använt rekreativt område.

Utmaningar för utvecklingen av Pershagen kan sammanfattas i följande punkter:

- Minska segregationen
- Erbjud flera olika sorters boenden och för olika skeden i livet
- Skapa underlag för befintlig och ny service
- Hantera buller och luftförorening från E4an
- Bevara och utveckla rekreativvärden i området

5.1 ALTERNATIV 1



5.1 ALTERNATIV 1



ALTERNATIV 1

Delområde 1

Inom delområde 1 föreslås en ny bebyggelse i fyra till fem våningar. Totalt bedöms området kunna inrymma 250 – 270 bostäder, en relativ stor exploatering i ett centralt läge i Pershagen. Läget gör att det kan skapas ett bra underlag för butikerna i närområdet. Närheten till Nyköpingsvägen gör att befintlig infrastruktur kan utnyttjas samtidigt som tillkommande trafik inte behöver påverka befintlig bebyggelse. Området ligger nära Pershagenskolan och befintliga busshållplatser på Nyköpingsvägen, detta bidrar till att behovet av bil i området inte behöver bli så stort.

Områdets placering på sydsidan om en kulle ger bra solläge samtidigt som naturområdet norr om de nya bostäderna kan sparas, vilket ger en närhet till naturen. Närheten till E4 gör att området kan upplevas som bullerstört men med rätt utformning bör det inte förhindra en bebyggelseutveckling. Närheten till E4 som transportled av farligt gods gör även att ett skyddsavstånd om 75 kommer behöva beaktas. Ytor närmast E4 kan med fördel användas för parkering. Om området bebyggs med hyresrätter kan det bidra till att göra Pershagen mindre segregerat.

Delområde 2

Inom delområde 2 föreslås ny bebyggelse i två till tre våningar och som totalt skulle kunna innehålla 250 – 270 bostäder. En blandad bebyggelse med friliggande småhus och mindre flerfamiljshus. En planering som bygger vidare på strukturen i det befintliga Pershagen där villagator följer terrängen och bebyggelsen ramar in mindre naturområden. Nya vägar föreslås mellan Trollsjövägen, Nyköpingsvägen och Solängsvägen. Förslaget innebär att en stor del av åkermarken tas i anspråk. Liksom i delområde 1 förutsätts förebyggande bulleråtgärder samt att hänsyn tas till E4 som transport led för farligt gods. Förslagsvis upplåts småhusen med äganderätt och de mindre flerfamiljshusen som bostadsrätter.

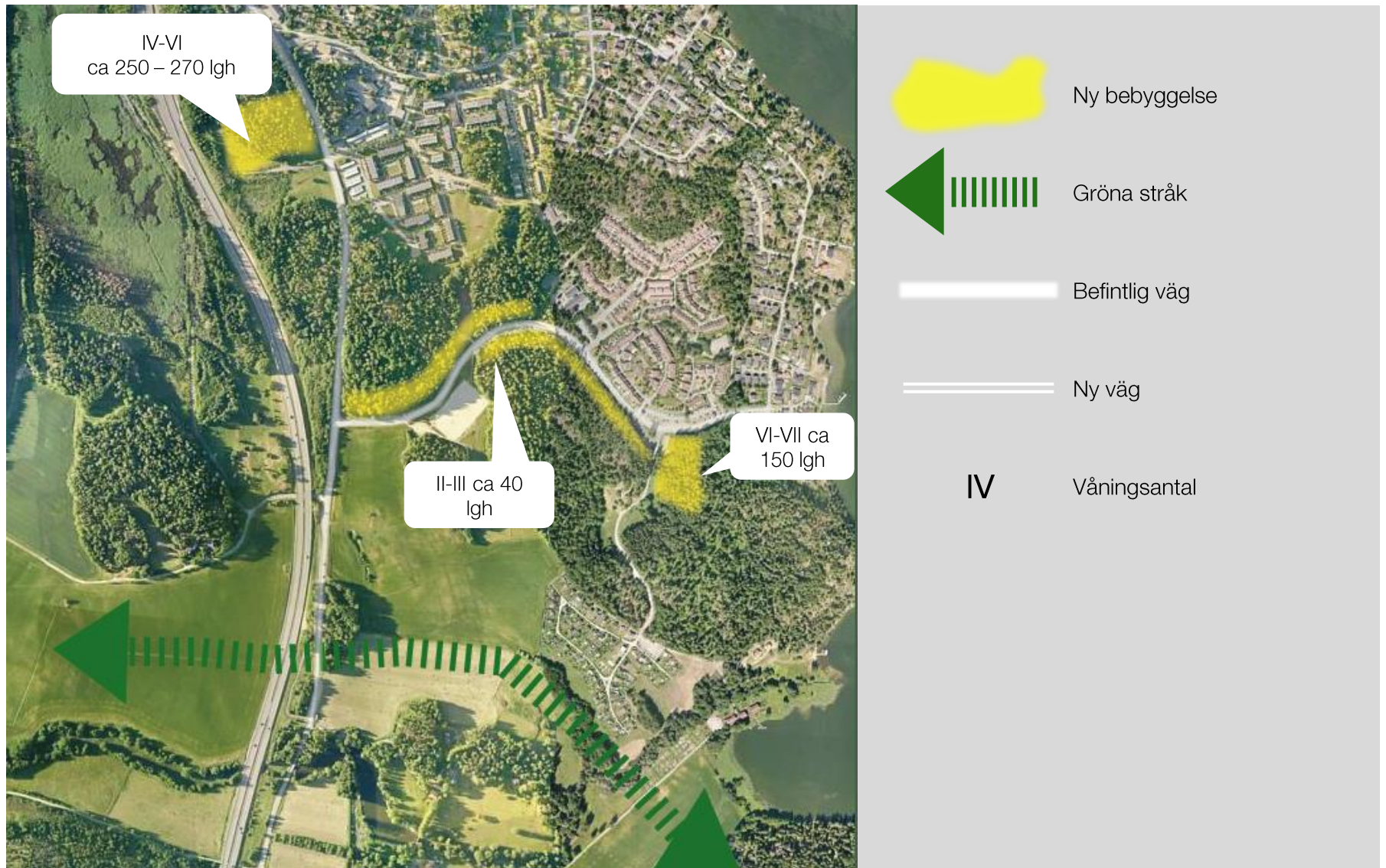
Delområde 3

Inom delområde 3 föreslås en ny bebyggelse i sex till sju våningar. En för Pershagen hög bebyggelse som skulle kunna inrymma ca 150 lägenheter. Bebyggelsen skulle kunna fungera som ett komplement till den befintliga radhusbebyggelsen i området, och ge möjligheter att bo kvar i området när till exempel intresset för trädgården inte finns kvar. En högre bebyggelse i detta läge bör även kunna ge viss sjöutsikt. För delområdet kan i huvudsak befintlig infrastruktur användas.

Sammanfattning Alternativ 1

- Omfattar 650 – 700 bostäder i en blandad bebyggelse.
- Gröna länkar och spridningskorridorer mot vattnet bevaras.
- Hyresrätter i Pershagen bidrar till att minska segregeringen i Södertälje.
- Ny bebyggelse i huvudsak relativt långt från befintliga Pershagen.
- Ökat befolkningsunderlag skapar möjligheter för den lokala handeln.

5.2 ALTERNATIV 2



5.2 ALTERNATIV 2



ALTERNATIV 2

Delområde 1

Flerbostadshus, se alternativ 1.

Delområde 2

Inom delområde 2 föreslås ca 40 bostäder i en ny bebyggelse med två våningar. En mer begränsad bebyggelseutveckling jämfört med alternativ 1. Den befintliga Trollsjövägen utnyttjas och får karaktär av villagata jämfört med dagens matargata. Med en relativt varsam exploatering men som rätt utförd kan området kännas som en naturlig utveckling av Pershagens villabebyggelse. Ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ då inga nya allmänna vägar behöver byggas. Naturliga släpp i bebyggelsen föreslås till exempel vid tennisbanorna och vid gångtunneln. Förslaget innebär många nya utfarter mot Trollsjön, vilket innebär att hastighetsbegränsningar många till.

Tillsammans med föreslagen bebyggelse i delområde 3 skapas en sammanhållen bebyggelse som kan bli en tydlig årsring söder om Trollsjövägen. Ny småhusbebyggelse i detta läge byggs lämpligen av exploatör som säljer bostäderna med äganderätt.

Förslaget innebär en högre koncentration av ny bebyggelse nära den befintliga vilket kan upplevas som negativt av närboende. Förslaget innebär att all åkermark lämnas orörd, samt att några särskilda åtgärder med anledning av närheten till E4 troligen inte behöver genomföras. Förslaget bidrar antagligen inte till att minska segregationen.

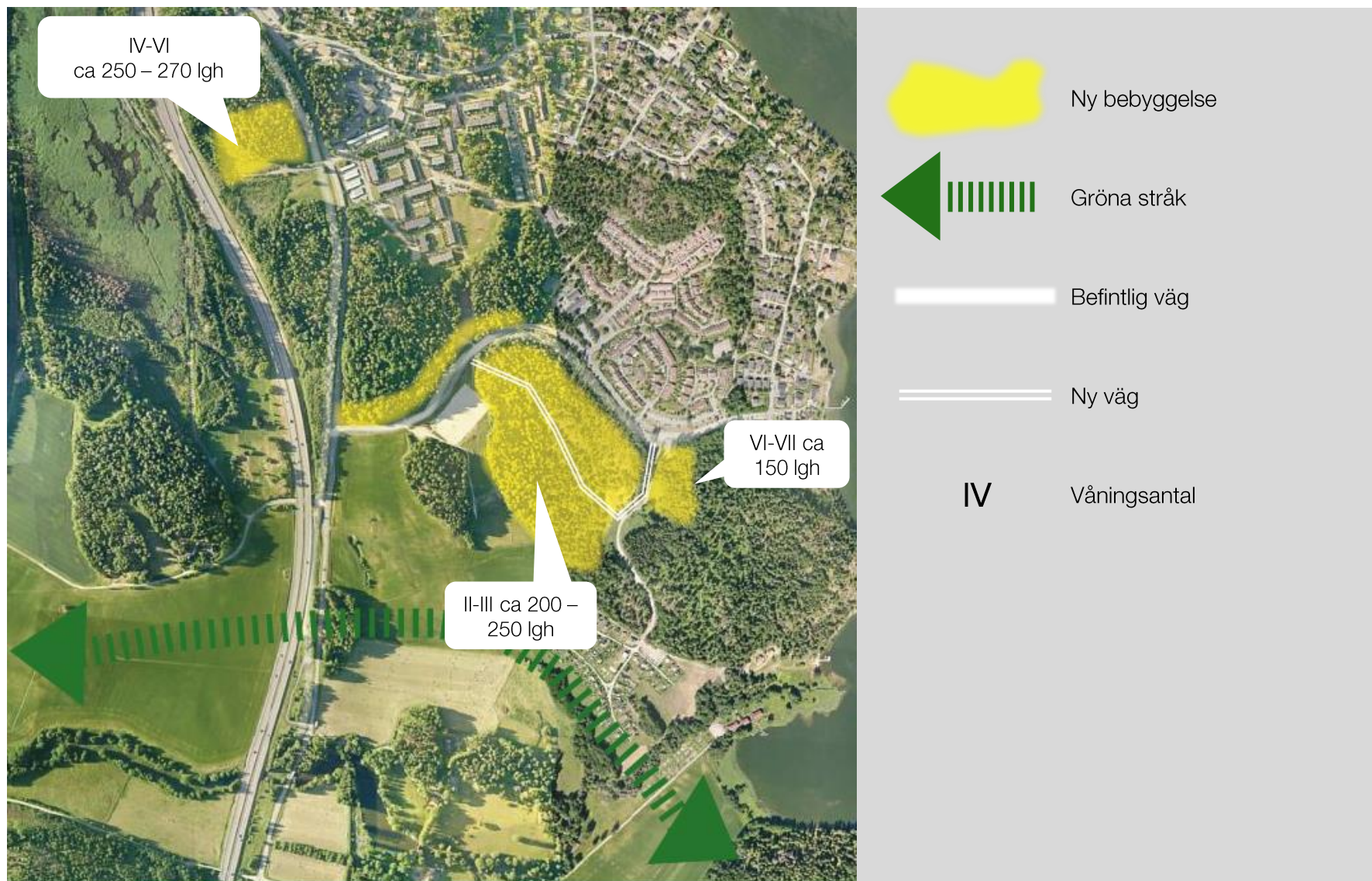
Delområde 3

Seniorboende, se alternativ 1.

Sammanfattning Alternativ 2

- Omfattar 440 – 460 bostäder i en blandad bebyggelse.
- Det sammanhängande skogsområdet delas men samtidigt lämnas åkermark och skog till stor del orörd.
- Ny bebyggelse relativt nära befintliga Pershagen.
- Befintliga infrastruktur utnyttjas.
- Ökat befolkningsunderlag skapar möjligheter för den lokala handeln

5.3 ALTERNATIV 3



5.3 ALTERNATIV 3



ALTERNATIV 3

Delområde 1

Flerbostadshus, se alternativ 1.

Delområde 2

Ca 40 bostäder i två våningar, se alternativ 2.

ALTERNATIV 3

Delområde 3

Inom delområde 3 föreslås 200 - 250 bostäder i en blandad bebyggelse, med friliggande småhus och mindre flerfamiljshus, i två till tre våningar. Området är kuperat med stora nivåskillnader varför ny bebyggelse kräver en relativt stor terränganpassning. En ny allmän väg i en naturlig svacka föreslås centralt genom området. Den del av Solängsvägen som ligger närmast Trolsjövägen måste troligen rustas upp för att få rätt standard.

Delområde 3 skapar tillsammans med delområdena 2 och 4 en sammanhängande bebyggelsestruktur vilket ger goda förutsättningar för en rationell utbyggnad av ny infrastruktur men områdets topografiska förutsättningar med mycket berg i dagen gör troligen utbyggnaden kostsam.

Bebyggelsen innebär att den befintliga grönstrukturen genom skogsområdet bryts upp. Tillgången till natur i området får dock anses vara fortsatt god.

Tyngdpunkten i den nya bebyggelsen hamnar närmre den befintliga bebyggelse vilket kan skapa opinion. I detta område kan bebyggelsen förslagsvis upplåtas med både äganderätter och hyresrätter, vilket lokalt kan minska segregationen.

Delområde 4

Seniorboende, se alternativ 1.

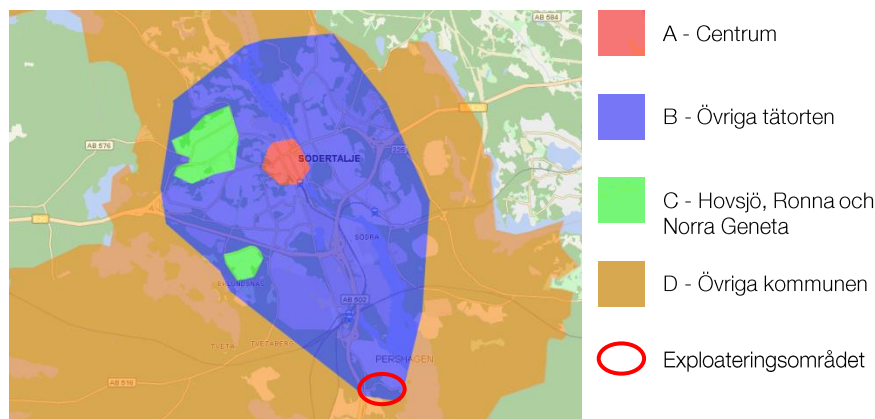
Sammanfattning Alternativ 3

- Omfattar 600 - 700 bostäder i en blandad bebyggelse.
- Sammanhängande bebyggelse skapas med delområden 2,3 och 4.
- Utmannande förutsättningar i form av topografi.
- Ökat befolkningsunderlag skapar möjligheter för den lokala handeln.
- Åkermarken bevaras.

6. EKONOMI

6.1 MARKNADSFÖRSTUDIE

Södertälje kommun är lägesindelad i fyra geografiska kategorier för bostäder, rankat från A till D. Vilket läge en stadsdel eller geografisk plats får beror på en relativ ranking inom kommunen som grundar sig i investeringsattraktiviteten för en viss plats. Viktiga underliggande faktorer är hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav. För Södertälje presenteras de olika platserna centrum, övriga tätorten, Hovsjö, Ronna och norra Geneta samt övriga kommunen.



A till D läge inom Södertälje kommun. Källa: NAI Svefa Real Estate

Större delar av Pershagens bostadsområden ligger i ett B-läge vilket också Exploateringsförstudien område gör.

6.2 SMÅHUSMARKNADEN

Det senaste året har det skett 26 transaktioner på småhusmarknaden i Pershagen med ett snittkvadratmeterpris på 28 544 kr och en boyta på i snitt 120 kvm. I jämförelse så ligger snittpriserna för småhus, det senaste året, i Södertäljes tätort, på 18 057 kr. I Pershagen har inga transaktioner gjorts för bostadsrätter.



Lokalisering av husköp det senaste året inom Pershagen. Källa: NAI Svefa Real Estate

6.3 HYRESRÄTTSMARKNADEN

Nedan visas bedömda hyresnivåer, vakanser samt avkastningskrav i de olika lägena i kommunen. Lägesindelningen redovisas under rubriken Marknadsinformation.

Bedömt läge	Hyra (SEK/kvm/år)			Vakans (%)			Avkastningskrav (%)		
	Min	Median	Max	Min	Median	Max	Min	Median	Max
A Centrum 2009-	1 410	1 540	1 750	0,00	0,00	0,25	3,75	4,50	4,75
B Övriga tätorten 2009-	1 330	1 430	1 540	0,00	0,25	0,50	4,50	5,00	5,50
C Hovsjö 2009-	1 330	1 430	1 540	0,00	1,00	2,00	5,25	5,75	6,50
C Ronna och norra Geneta 2009-	1 330	1 430	1 540	0,00	1,00	2,00	5,25	5,75	6,50

Hyresnivåer i Södertälje kommun. Källa: NAI Svefa Real Estate

6. EKONOMI

6.4 SLUTSATSER

I Pershagen finns i huvudsak den nödvändiga infrastrukturen på plats som möjliggör en kostnadseffektiv förtätning. Att bygga ut delområde 1 och 3 med hyresbostäder respektive äldreboende samt seniorkoncept kräver inga större investeringar i den kommunala infrastrukturen. Detta med undantag för det taxe- och avgiftsfinansierade VA systemet.

Delområde 2 som varierar i de olika utbyggnadsförslagen är också det förslag som ger störst utslag på kostnadssidan. I alternativ 1 och 3 behövs investeringar i kommunala gator som kan utgöra huvudvägnetet i exploateringsområdet. I alternativ 3 är det dyrast att anlägga allmänna gator och annan infrastruktur så som vatten och avlopp då terrängen är starkt kuperad. Eftersom området ligger naturnära finns inget direkt behov av nya allmänna parker eller rekreationsplatser. Om området byggs ut kan kommunala medel användas för att skydda och stärka de befintliga rekreationsytorna inom Pershagen i anslutning till exploateringen. Den största kostnadsposten för allmänna platser är således gata och gc-vägar. Kostnaderna för detta är avdraget på byggrättsvärdet i Pershagen och presenteras därför inte separat i en egen kalkyl. Lämpliga referensobjekt och försäljningar har genomförts med byggrättsvärden där gatukostnaden ingår i markpriset. Därför görs samma antagande och uträkning i Pershagen. Läs vidare om byggrättsuppskattningen .

Oavsett exploateringsalternativ bidrar marknadsläget och tillgång till befintlig infrastruktur tillräckligt för att projekten ska vara ekonomiskt genomförbara. Var och vad kommunen väljer att bygga ut påverkar hur stark den ekonomiska uppsidan för kommunen blir. Byggnation av småhus ger störst ekonomisk intäkt vid markförsäljning.

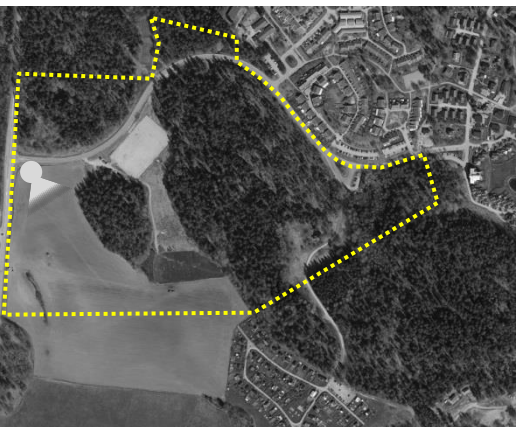
När den ekonomiska hållbarheten ska analyseras är det inte bara den kortsiktiga exploateringskalkylen som är av vikt. Den samhälls-ekonomiska långsiktiga bedömningen är att Pershagen bidrar till en utökad skattebas i kommunen och till ett utökat kundunderlag för den befintliga kommersiella servicen. Genom att bli fler kan områdets service utvecklas och bostadsområdets attraktivitet kan stärkas ytterligare.

Att bygga fler bostäder bidrar även till ökade kostnader för kommunen. Bland annat genom ett ökat behov av kommunal service i form t ex förskolor och vård. Andra kostnader som ökar i och med utvecklingen är drift och underhåll på de allmänna platserna och rekreationsytorna inom området.

7. BILDER



Panoramabild över sydöstra delarna av åkermarken



Panoramabild från vägen över större delar av åkern

7. BILDER



Promenadstråk i skogen



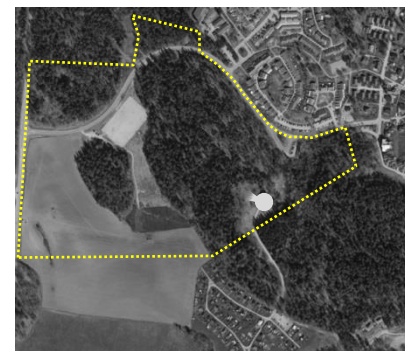
Bilväg mot koloniområdet



Avrinningsområde



Promenadstråk i skogen



8. KÄLLFÖRTECKNING

KOMMUNALT UNDERLAGSMATERIAL

Södertälje kommun, 2013, *Översiktsplan 2013-2030, Framtid Södertälje*
Södertälje kommun, 2011, *Grönplan för Södertälje tätort*
Södertälje kommun, Detaljplaner
Södertälje kommun, GIS - Lager
Södertälje kommun, Statistik (SCB)
Södertälje kommun, Topologi

ANDRA SKRIFTLIGA OCH MUNTliga KÄLLOR

Björn Pinner, Miljöinspektör, Miljökontoret
Lantmäteriet, Fastighetsutdrag
Magnus Bengtsson, Exploateringschef, Södertälje kommun
NAI Svefa
NAI Svefa, Real Estate
Telge nät, Ledningskartor
Skanova, Ledningskartor
Platsbesök

INTERNETKÄLLOR

Datscha, www.datscha.com

Google, kartor: www.google.se/maps

Länsstyrelsen - Bullernätverket, *Bullerkarta*.
<http://www.bullernatverket.se/bullerkarta/index.html?config=bullerkarta.j>
son

Länsstyrelsen, *Ekologisk status*
<http://projektwebbar.lansstyrelsen.se/viss/Sv/detta-beskrivs-i-viss/statusklassning/kemisk-status/Pages/default.aspx>

Länsstyrelsen, *Vatteninformationssystem Sverige*.
<http://www.viss.lansstyrelsen.se/MapPage.aspx>

Riksantikvarieämbetet, *Fornlämningar*, www.raa.se

SL, *Översiktskarta över SL- trafiken i Södertälje*.
<http://sl.se/resources/maps/geographics/2015/7525.Sodertalje.2015.html>

Statistiska centralbyrån, www.scb.se

Stockholms läns landsting, 2012, *När, vad och hur?, Svaga samband i stockholmregionens gröna kilar*, Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR) ,
http://www.trf.sll.se/Global/Dokument/publ/2012/2012_5_r_svaga_samband.pdf

Södertälje kommun, Gismo – karta
<http://karta.sodertalje.se/sodertalje/Search.html>

Södertälje kommun, *Halter av partiklar PM10, i Södertälje tätort år 2010*.
http://www.sodertalje.se/mainupload/dokument/Stad%20milj%C3%B6%20o%20boende/Milj%C3%B6%20h%C3%A4lsa%20o%20natur/luft/Sodertalje_kommun_PM10_2010.pdf

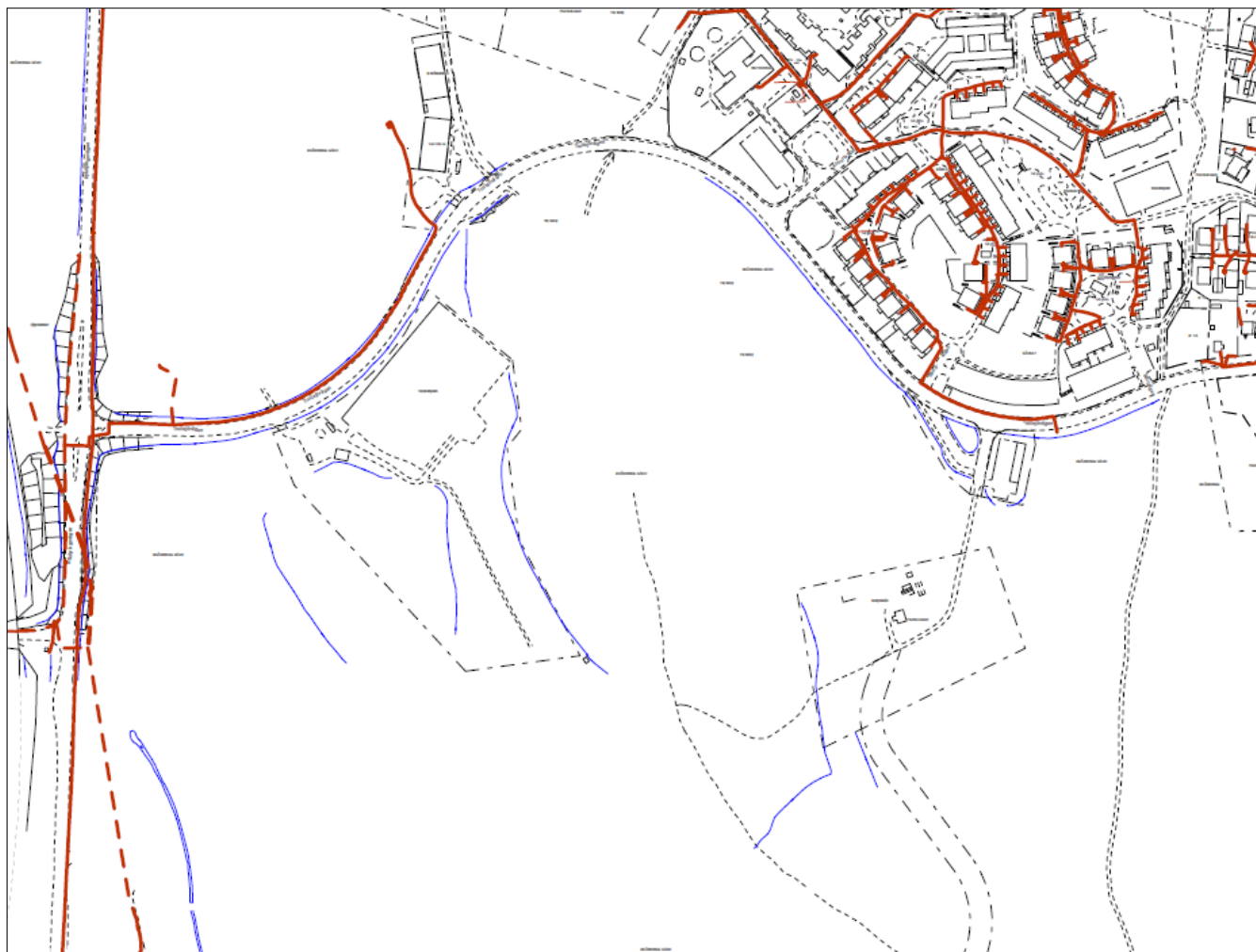
Södertälje kommun, www.sodertalje.se

9. BILAGA 1

RÄTTIGHETER FÖR BRÄNNINGE GÅRD 1:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
VÄG	Förmån	Officialservitut	0181K-49/1992.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	0181K-49/1992.2
VÄG	Förmån	Officialservitut	01-TVE-42.1
PARKERING	Last	Officialservitut	0181K-2014/13.1
VÄG	Last	Officialservitut	0181K-2014/13.2
DAGVATTENLEDNING	Last	Officialservitut	0181K-2014/13.3
AVLOPPSLEDNINGAR	Last	Officialservitut	0181K-2014/13.4
LEDNINGAR	Last	Officialservitut	0181K-2014/13.5
TRÄDSÄKERHET	Last	Officialservitut	0127-13/14.4
BRYGGA BÅTPLATS	Last	Officialservitut	0181K-98/1976.1
TELE	Last	Ledningsrätt	0181-97/63.1
RÖJNINGSRÄTT	Last	Officialservitut	0181K-88/2007.1
VÄG	Last	Officialservitut	0181K-83/2007.1
VILLA MM	Last	Avtalsservitut	01-IM9-67/2319.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	01-IM9-63/844.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	01-IM9-63/845.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	01-IM9-63/871.1
LEDNING	Last	Avtalsservitut	01-IM9-60/8594.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	01-IM9-53/5187.1
VÄG	Last	Officialservitut	0181K-48/1999.1
VÄG	Last	Officialservitut	0181K-39/1996.2
AVLOPP	Last	Officialservitut	0181K-39/1996.3
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0181K-33/1993.1
VÄG	Last	Officialservitut	0181K-33/1996.1
VÄG	Last	Officialservitut	0181K-28/2000.1
FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	0181K-25/2008.1
ANNAT SERVITUT	Last	Officialservitut	01-TVE-278.1

9. BILAGA 2



Fibernät inom exploateringsområdet. Källa: SKANOVA

-  Jordkabel
-  Kanalisation
-  Symbol och färg för grävområdesgräns/grävlinje

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-01-09

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för del av Bränninge Gård 1:1

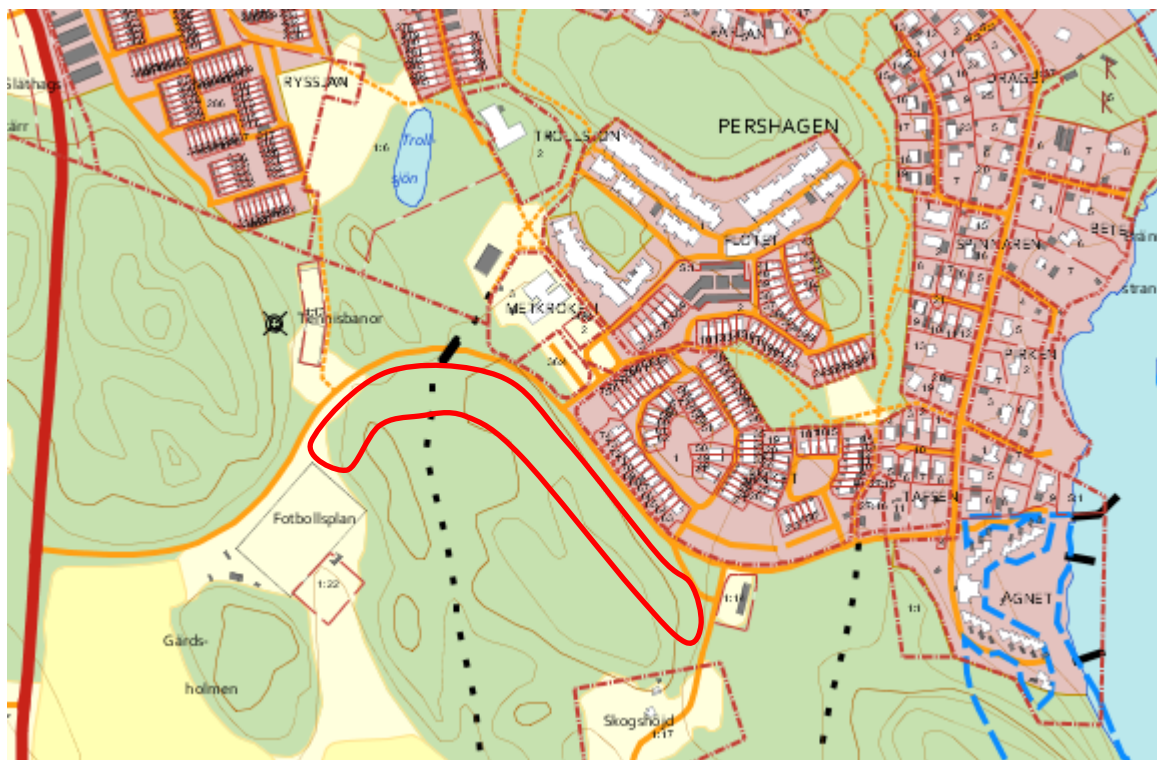
Diarienummer: SBN-2016-02941

Fastighet: Del av Bränninge Gård 1:1

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser planbesked för förtätning med flerbostadshus och äldreboende söder om etablerat villaområde i Pershagen. Planen ska fokusera på att öka funktionsblandningen i området genom att möjliggöra flerbostadshus med olika upplåtelseformer, att utreda grönområden och spridningskorridorer samt tydliggöra gestaltungsfrågor.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att åtgärden prövas i detaljplan och att planläggning inleds. I samband med att planarbetet startar studeras området och planområdets avgränsning fastställs. Nedan redovisat område ska alltså ses som en lokalisering av området och inte som planområdets gränser.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse den 9 januari 2017 (denna handling).

Ärendet

Planen initieras av kommunen och projekt- och exploateringsenheten har under 2015 tagit fram en exploateringsförstudie för området, ”Södra Pershagen”. Utifrån exploateringsförstudien föreslås en förtätning inom en del av fastigheten Bränninge Gård 1:1. Förslaget som sträcker sig längs Trollsjövägens södra sida, innefattar bostäder, äldreboende samt byggande av gång- och cykelväg.

Bostadsbeståndet i Pershagen består idag till mer än 80 % av småhus med äganderätt. En förtätning med andra bostadstyper och varierande upplåtelseformer skulle bidra till en ökad funktionsblandning i området och ökar möjlighet till social hållbarhet inom Södertälje.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner om att bygga nya bostäder inom ett område som har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Projektet har även potential att öka andelen gående, cyklande och kollektivt resande. Projektet innebär att en befintlig ensidig väg skulle nyttjas längs båda sidor.

Fokus i planarbetet blir att öka funktionsblandningen i området genom att möjliggöra för flerbostadshus och äldreboende. Tillgänglighet till grönområden och spridningskorridorer måste utredas för att inte försvaga det gröna samband som projektet berör. Gestaltning och placering i terrängen är också centrala frågor i planarbetet. Vatten- och avloppskapaciteten måste utredas.

I samband med att planarbetet startar studeras och fastställs planområdets avgränsning.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Projektet överensstämmer med översiktsplanen och innebär förtätning och utveckling av stadens etablerade områden. Området har också god tillgänglighet till kollektivtrafik. Projektet ger möjlighet att tillföra varierade hustyper och upplåtelseformer, vilket är angeläget i Pershagen.

Äldreboende är en efterfrågad verksamhet i kommunen som har stor fördel av ett kollektivtrafikhärläge.

Projektet förväntas generera ett ekonomiskt överskott.

Planarbetet påbörjas under 2017 och detaljplanen uppskattas vara antagen under 2018.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Projektet förväntas generera ett ekonomiskt överskott trots behovet av tröskelinvesteringar för gång- och cykelväg, äldreboende samt eventuell skola eller förskola.

Diarienummer
SBN-2016-02941

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

Kommunen avser att inleda planläggning på del av fastigheten Bränninge gård 1:1. Skälen för beslutet redovisas under rubriken Samhällsbyggnadskontorets bedömning.

Beslutet ska skickas till

SBK–Planenheten/akten

SBK–Projekt- och exploateringsenheten

Johan Andrade Hagland
Samhällsbyggnadsdirektör

Andreas Klingström
Planchef

Handläggare:

Pia Forsell

Planarkitekt

Telefon (direkt): +46 08-523 068 66

E-post: pia.forsell@sodertalje.se