



PLANPROGRAM

GODKÄNNNDEHANDLING

Dnr 2012-00962-214

Program för
Bårstafältet
inom Bårsta
i Södertälje

Upprättad 2014-05-26

rev. 2016-12-12

2017-02-01

Samråd 2017-02-06 - 2017-03-31

PROGRAMHANDLING, hanteras enligt Plan
och bygglagen PBL 2010:900.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-----------|
| 1) Inledning..... | 5 |
| Vad är kommunal planering?..... | 5 |
| De olika processerna..... | 5 |
| <i>Programsamråd.....</i> | 5 |
| <i>Plansamråd.....</i> | 6 |
| <i>Granskning.....</i> | 6 |
| <i>Antagande och laga kraft.....</i> | 6 |
| | |
| 2) Bakgrund..... | 7 |
| Centrala huvudfrågan..... | 7 |
| Syftet..... | 7 |
| | |
| 3) Sammanfattande rekommendationer..... | 8 |
| <i>Karta över programområdet för Bårstafältet.....</i> | 8 |
| | |
| 4) Miljökonsekvenser..... | 9 |
| Miljöpåverkan..... | 9 |
| Behovsbedömning..... | 9 |
| Avgränsning av behovsbedömning..... | 9 |
| Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken (MB)..... | 9 |
| | |
| 5) Tidigare ställningstagande..... | 10 |
| Gällande planer och program..... | 10 |
| <i>Program.....</i> | 10 |
| <i>Detaljplaner.....</i> | 10 |
| <i>Översiktsplan (ÖP).....</i> | 10 |
| EU:s vattendirektiv..... | 10 |
| Regional utvecklingsplan för Stockholms regionen 2010 (RUFS)..... | 10 |
| Kommunala beslut..... | 11 |

| | |
|--|-----------|
| 6) Förutsättningar..... | 12 |
| Läge och omfattning..... | 12 |
| Geotekniska förhållanden och infiltration..... | 12 |
| Radon..... | 12 |
| Vatten..... | 14 |
| Dagvatten och översvämning..... | 14 |
| Natur, park och rekreation..... | 16 |
| Gator och trafik..... | 17 |
| Trafiksäkerhet..... | 19 |
| Buller..... | 19 |
| Teknisk försörjning..... | 20 |
| Befintlig bebyggelse och nuvarande användning..... | 20 |
| Farlig verksamhet..... | 20 |
| Buffertzonen..... | 21 |
| Barriärer..... | 21 |
| | |
| 7) Programförslag..... | 22 |
| Utgångspunkter för området..... | 22 |
| Problem..... | 22 |
| Dagvattenhantering..... | 23 |
| Markförhållanden..... | 27 |
| Ledningsstråken..... | 27 |
| Trafiken..... | 27 |
| Programområdets olika delar..... | 29 |
| <i>Område A</i> | 30 |
| <i>Område B</i> | 32 |
| <i>Område C</i> | 34 |
| <i>Område D</i> | 36 |
| <i>Område E</i> | 37 |
| <i>Område F</i> | 38 |
| <i>Område G</i> | 38 |

| | |
|--|-----------|
| Gestaltning..... | 39 |
| <i>Bebyggelse och kvarterstyper.....</i> | <i>39</i> |
| <i>Gatutyper.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Parkering.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Park och lek.....</i> | <i>43</i> |
| 8) Konsekvenser..... | 44 |
| Segregation..... | 44 |
| Geoteknik och infiltration..... | 45 |
| Översvämning..... | 45 |
| Ledningsstråk..... | 46 |
| Närnatur, park och rekreation..... | 47 |
| Gator och trafik..... | 47 |
| Trafiksäkerhet..... | 47 |
| Bebyggelsemiljö..... | 48 |
| Farlig verksamhet..... | 48 |
| Ljud och luft..... | 48 |
| Miljökvalitetsnormer..... | 49 |
| 9) Övriga handlingar och tidplan..... | 49 |
| Handlingar..... | 49 |
| Tidplan och fortsatt planprocess..... | 49 |
| Medverkande tjänstemän..... | 49 |

1) Inledning

Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och mer lokalt genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att förändras eller bevaras. Det är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

De olika processerna

Programsamråd

Arbetet börjar med att samhällsbyggnadskontoret samlar in information om området. Man tittar bland annat på grönområden, kommunikationer, karaktären på befintlig bebyggelse, mark och vatten samt teknisk försörjning som vatten och avlopp. Samhällsbyggnadskontoret ser också över de behov som finns inom kommunen och det aktuella området, exempelvis elevunderlag för skolor och förskolor eller vägar och tekniska system, lokaler för industri och handel, bostäder och annat som kan vara intressant. Samtidigt tittar man också igenom de riktlinjer och beslut som finns inom kommunen som berör planering, exempelvis skydd av natur, tillgänglighet för funktionshindrade och säkerhet.

Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen ett första och mer översiktligt förslag, detaljplaneprogram, för hur området skulle kunna användas. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de tankar och kommentarer(yttranden) som kommit in till kontoret i en samrådsredogörelse. Efter den sammanställningen bearbetar kommunen planförslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras.

Plansamråd

I den här fasen finns det ett mer genomarbetat och detaljerat förslag. En viktig del av förslaget är den plankarta med bestämmelser som kommer att reglera markanvändningen. Planförslaget ska precis som programhandlingarna skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Efter samrådet sammanställer man de nya tankarna och kommentarer som kommit in i en ny samrådsredogörelse.

Efter samrådet sammanställer man de tankar och kommentarer(yttranden) som kommit in till kontoret i en samrådsredogörelse. Efter den sammanställningen bearbetar kommunen planförslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras.

Granskning

Kommunen bearbetar återigen igenom planförslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Utställningstiden ska vara minst fyra veckor. Samrådsretsen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter och de sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

För att detaljplanen ska börja gälla måste Stadsbyggnadsnämnden ta ett formellt beslut om att planen ska antas. Tre veckor efter att Stadsbyggnadsnämnden beslutat att anta planen börjar den gälla (vinner laga kraft) och det blir till exempel möjligt att ansöka om bygglov.

2) Bakgrund

Centrala huvudfrågan

Huvudfrågan för Bårstafältet är dess funktion framöver. De två huvudalternativen för Bårstafältets framtid är:

- Inga förändringar
- Ny detaljplan

De två alternativen leder till olika konsekvenser som ska finnas i åtanke vid ett beslutfattande:

- Byggnation av bostäder *eller* Ingen byggnation av bostäder
- Dagvattenanläggningar *eller* Översvämningar
- Inga fotbollsplaner *eller* Bevara fotbollsplanerna

Bårstafältet har flera utmaningar som kommunen måste ta tag i oavsett om det byggs nya bostäder eller inte. Förändringarna leder till att en eller flera detaljplaner kommer att behövas göras.

Förstudie visar även att programområdet kan delas in i fyra delar. Område A, område B, område C och område D. Vid planläggning av område A försvinner fotbollsplanerna, vid planläggning av område B så försvinner den stora gräs ytan, vid planläggning av område C så försvinner träden och vid område D blir det omplacering av verksamheterna.

Hela programområdet kan anslutas till det allmänna VA-nätet.

Syftet

Syftet med programmet för Bårstafältet är att utreda möjligheterna för:

- en förtätning av staden genom ny bostadsbebyggelse.
- att nyttja befintliga gång- och cykelvägar samt befintlig kollektivtrafik.
- att knyta ihop omkringliggande områden med varandra.
- att skapa attraktiva mötesplatser, dels för kommande boende i området men även för de som är bosatta utanför programområdet.
- att skapa en levande stadsbyggd där det ska vara tryggt att röra sig mellan olika platser.
- att utveckla programområdet genom att det får fler funktioner.
- att skapa möjligheter att ta hand om dagvattnet och samtidigt lösa översvämningssproblemen.
- att bygga studentbostäder.

3) Sammanfattande rekommendationer

Förslag till program utgår från principen att bygga stad inom området, efter programsamrådet har möjligheterna avgränsats och förslag till fortsatt arbete ser ut så här:

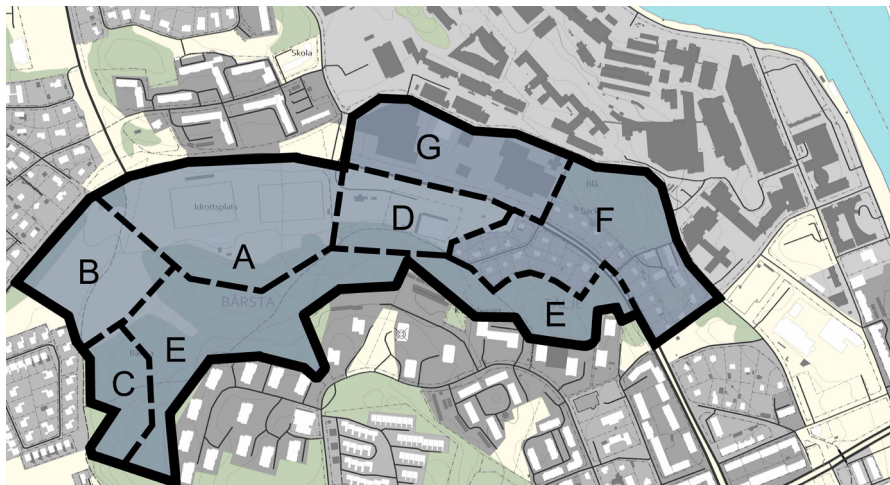
Område A och B ges i uppdrag att planläggas för nya bostäder med hänsyn taget till stadsbild, farligt godstransporter utmed Strängnäsvägen samt dagvattenhantering. Avgränsning gentemot område E och D studeras noggrannare i fortsatt planarbete utifrån risker och dagvattenhantering.

Område D och F studeras vidare i ett planarbete, tillsammans med A och B för att hitta en bra lösning på dagvattenfrågan samt att tillsammans med befintliga fastighetsägare utveckla området till arbetsplatsområde med möjlighet till handel och sådan verksamhet som kan ligga i området utifrån riskfrågan kopplat till AstraZenecas anläggning i Snäckviken.

Område G bibehåller nuvarande användning, inget nytt uppdrag ges till att vidareutveckla området. Närheten till Astras anläggning i Snäckviken begränsar användningen till industri och därmed förenlig verksamhet med låg persontäthet. Fördjupningar av riskanalyser får visa hur området kan vidareutvecklas i framtiden.

Förutom de sedvanliga frågepunkterna som är viktiga vid planläggning (exempelvis markbeskaffenhet, vatten och avlopp, risker m.m.) så finns särskilda frågor som är centrala inför möjliggörandet av Bårstafältets planläggning.

- Gröna kilar
- Annan placering av befintliga fotbollsplaner
- Konsekvensanalys för transporter av farligt gods längsmed Strängnäsvägen/ Ängsgatan
- Byggnation av Bårstafältet leder till trafikökning som i sin tur kan leda till stora trafikproblem
- Hantering av dagvatten och utvägar för att undvika/undgå översvämningsproblem
- Bullerhantering
- Annan placering av befintliga verksamheter
- Analys av luften längsmed Strängnäsvägen/Ängsgatan
- Konsekvensanalys för avståndet till anläggningarna med farlig verksamhet (AstraZeneca och bensinstationen)
- Inlösen av befintliga bostäder



Karta över programområdet för Bårstafältet

4) Miljökonsekvenser

Miljöpåverkan

Påverkan på grönområde och övrig stadsmiljö undviks genom att endast försiktig exploatering sker.

Behovsbedömning

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

En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte utföras. Behovsbedömningen är gjord enligt praxis som tillämpas av samhällsbyggnadskontoret i Södertälje kommun.

Avgränsning av behovsbedömning

Syftet med en miljöbedömning är att det ska framgå vilken påverkan planens genomförande har på människor och miljön.

Inom ramen för en miljöbedömning skall därför innehållet i behovsbedömning avgränsas, dels geografiskt och sakligt och dels tidsmässigt.

En behovsbedömning är gjord, varpå resultatet blev att programområdet inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen, varav ingen miljökonsekvensbeskrivning ska göras.

Viktigt att veta är att hanteringen av dagvattnet måste lösas för att planens genomförande ska bli möjlig.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken (MB)

Programmets genomförande bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken. Programmet berör bestämmelserna om hushållning med mark och vatten samt miljökvalitetsnormerna.

5) Tidigare ställningstagande

Gällande planer och program

Program

Ett program, upprättat 2008-10-20, redovisar de västra delarna av programområdet. Programmet som gjordes då syftade till att redovisa förutsättningarna för nybyggnad av förskola.

Detaljplaner

Området har flera gällande detaljplaner.

| Aktbeteckning | Laga kraft | Användningsområde |
|----------------------|-------------------|--|
| - 0181K-P40C | 1934 | bostäder |
| - 0181K-P194C | 1956 | park/plantering |
| - 0181K-P225B | 1958 | bostäder |
| - 0181K-P249C | 1958 | park/plantering |
| - 0181K-P251C | 1960 | småindustri |
| - 0181K-P276B | 1961 | bostäder och park/plantering |
| - 0181K-P340B | 1960 | idrott |
| - 0181K-P459C | 1969 | park och plantering |
| - 0181K-P726C | 1978 | park/plantering och gata |
| - 0181K-P1114B | 1994 | natur/ parkmark och kontor/småindustri/bensinförsäljning |
| - 0181K-P1208A | 1998 | naturmark |
| - 0181K-P1263B | 1999 | bilservice |
| - 0181K-P1594A | 2010 | industri |

Översiktsplan (ÖP)

Södertälje kommuns gällande översiktsplan (2013) slår fast att det ska finnas en god beredskap för ny sammanhållen bebyggelse i kommunen. En av målsättningarna är att man ska knyta ihop och integrera tätortens olika delar till en fungerande helhet. Detta är en viktig betydelse för bland annat närliggande grannstadsdelen Ronnas utveckling.

EU:s vattendirektiv

EU:s vattendirektiv innebär att samtliga sjösystem i Sverige skall ha en god vattenstatus senast år 2015. Vattenförekomsten som berörs av programområdet är Mälaren. Mälaren har idag god ekologisk status men en kemisk status som inte är god.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2010 (RUF5)

I den regionala utvecklingsplanen, antagen av Regionplanenämnden i Stockholms län, omfattas bland annat Södertälje kommun. Enligt RUF5 så tillhör Södertälje gruppen yttre stadskärnor. Dessa områden ska få en mer storstadskarakter och där bostäder bör byggas för att fler ska kunna bo där. Stadsbyggandet ska inriktas mot en tätare stad med den traditionella stadens mångfald som förebild.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslöt vid 2012-09-25 (§ 9) att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta program för Bårstafältet. Uppdraget gäller planläggning av bland annat ett nytt bostadsområde.

Södertäljes centrala delar ska förtätas. Samhällsbyggnadskontoret har därför under 2012 undersökt tänkbara platser i Södertäljes tätort och ett sådant område är Bårstafältet. För att det ska bli möjligt med planläggning av bostäder i Bårstaområdet så måste dock genomförbara lösningar till dagvattenproblemen i området tagits fram.



Vy programområdet

6) Förutsättningar

Läge och omfattning

Bårsta ligger i de västra delarna av Södertälje, mellan Ronna och de centrala delarna av Södertälje. Programområdet ligger på södra sidan av Strängnäsvägen/Ängsgatan och omfattar även den delen av Ängsgatan som sträcker sig västerut.

Geotekniska förhållanden och infiltration

I området finns sluttningar. Dess högre marknivåer ligger i söder, varav områdets marknivåer sedan blir lägre ju längre norrut man kommer. Sluttningarna har framförallt under våren kraftig ytvavrinning, vilket kan ställa till med bekymmer i de norra delarna av programområdet.

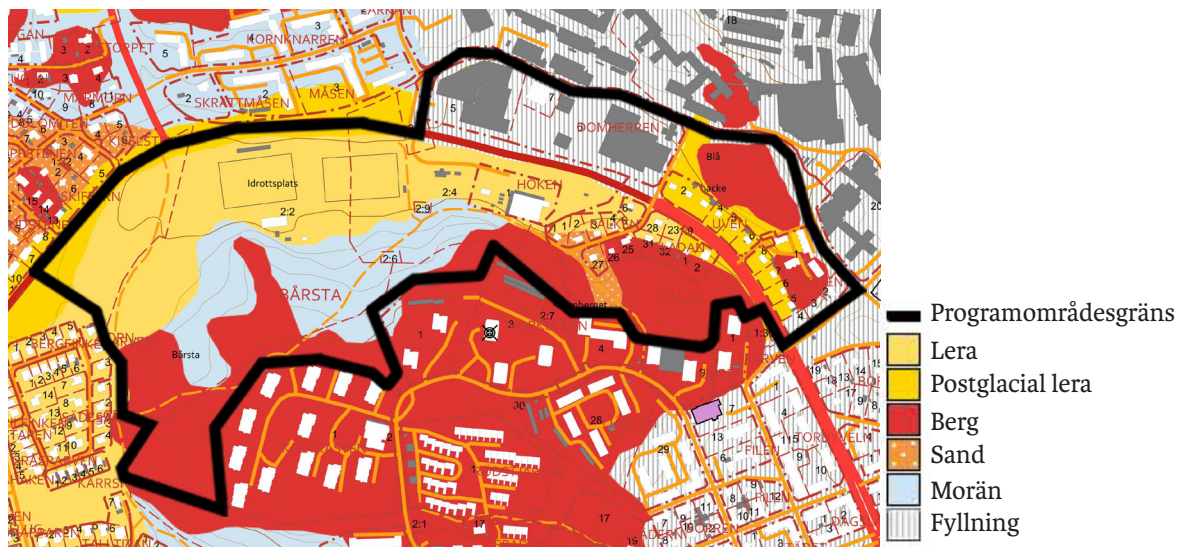
Enligt kommunens kartering över jordarter i programområdet, så består marken i området till mesta dels av lera, berg och sandig morän. Lera är en jordart som har mycket dålig infiltration, varav vattnet får det svårt att infiltreras och rinna i väg.

Problemen med avrinningen leder till att det är vanligt förekommande att vattnet samlas i stora pölar i vissa delar av programområdet

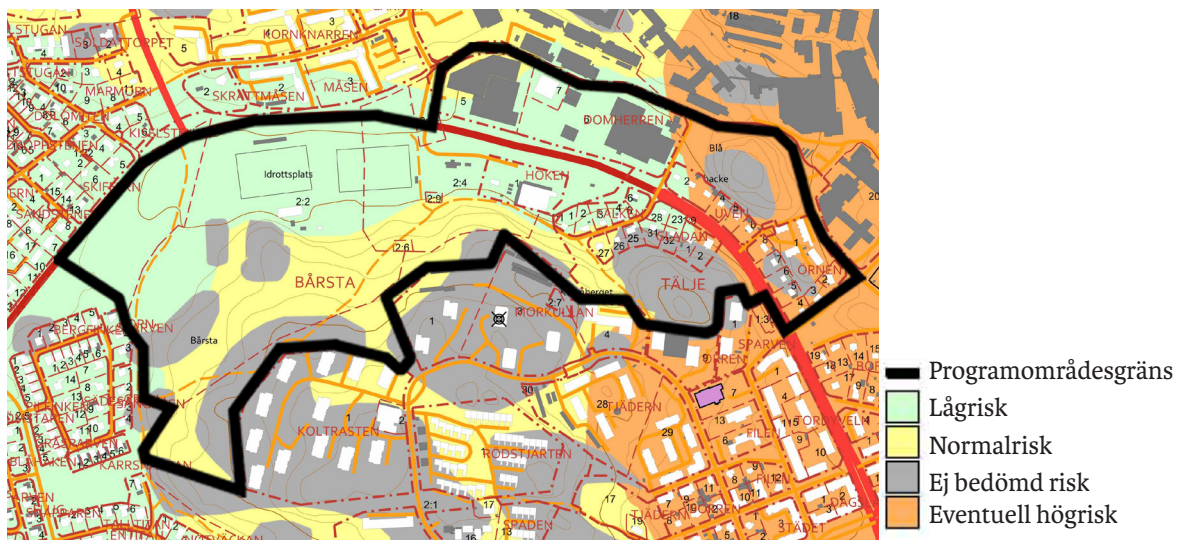
Stora delar av programområdet är idag vattensjuk och dagvattenlösningar krävs för att det ska bli aktuellt med planläggning av byggnader i området.

Radon

Enligt översiktlig radonkarta från 2010 är programområdet till större delen lågrisk eller normalrisk för höga halter av markradon. I området finns det dock ytor med ej bedömd risk och strax utanför programområdet finns områden som klassas med eventuell högrisk.



Jordartskarta över programområdet



Radonkarta över programområdet

Vatten

Programområdet tillhör Mälarens avrinningsområde. Mälaren har idag ekologisk god status. Den kemiska statusen är ej god vilket beror på att gränsvärdet för kvicksilver har överskridits. Men bortser man från kvicksilverhalten är även den kemiska statusen god.

Dagvatten och översvämning

Hela programområdet påverkas av klimatförändringarna och störst risk för översvämning finns inom områdets norra delar. De områden som är i farozonen för översvämning är de plana delarna då det på dessa platser inte finns naturliga lågpunkter med avrinning från ytan. Områdets dagvattenhantering har stora brister och dess dagvattenmottagare klarar inte av att ta emot och ta tillvara på allt dagvatten som kommer. Dagvattenhanteringen är ett akut problem som måste lösas för att planen ska kunna genomföras.



Avrinningsproblem i programområdets västra delar.



Delar av kvarteret Uven

Bårstafältet ligger i en lågpunkt i terrängen och ligger i ett avrinningsområde. Området är ett s.k. instängt område, vilket innebär att vattnet ytledes inte kan ta sig ifrån området till recipient. Vatten blir stående på markytan i området tills det att ledningsnätet kan avleda det till recipient. Dagvatten som leds via ledningsnätet mynnar i Södertälje kanal, vilken är programområdets recipient. Södertälje kanal finns väster om programområdet.

I perioder med mycket nederbörd drabbas programområdet av översvämningar. Tre fastigheter i kvarteret Uven norr om Ängsgatan (nummer 30, 32 och 34), där lågpunkten för hela avrinningsområdet ligger, har husen lösts in.

I Bårstafältet korsar dagvattenledningar och spillvattenledningar grönytan. Dagvattenledningarna har dimensioner på ca 1400 mm och 1600 mm och spillvattenledningarna har dimensioner ca 500 mm. Dag- och spillvattenledningarna är byggda 1970 men spillvattenledningarna reoverades år 2000. Telge Nät vill helst inte att bebyggelse sker ovanpå ledningarna och i dagsläget bedömer Telge att det inte finns något behov av att byta ut eller renovera befintliga ledningar. I östra delen av Bårstafältet samt delvis i västra delen finns även korsande vattenledningar.

Kommande byggnader och känslig infrastruktur ska inte planeras mitt i avrinningsvägar i programområdet och den generella höjdsättningen av området är för att vatten vid extrema nederbördstillfällen ska avledas via diken, gator och andra ytor där skador kan minimeras.

För att klara av översvämningsproblemen och därmed möjliggöra exploatering av Bårstafältet så krävs hantering av dagvattenmängderna och samtidigt även säkerställa att exempelvis känslig infrastruktur och byggnader inte planeras mitt i avrinningsvägar. Kommande höjdsättning ska genomföras så att vatten vid extrema nederbördstillfällen kan avledas via diken, gator och andra ytor där skador kan minimeras. Den generella höjdsättningen av området är mycket viktig så att vattnet tillåts att rinna västerut respektive österut till föreslagna magasin för att sedan rinna från området via ett dike till avrinningsområdets naturliga lågpunkt. Nya byggnader ska höjdsättas högre än gatan.

Om inga fördröjningsåtgärder vidtas kommer den redan kritiska översvämningssituationen i lågpunkten nedströms på Bårstafältet vid Ängsgatan att försämrats. Med korrekt höjdsättning av det planerade området på Bårstafältet samt med föreslagna åtgärder blir det möjligt att hantera dagvattenproblemen.

Natur, park och rekreation

Grönstrukturen i programområdet består av blandskog och är till större delen björkar eller granar. De flesta träden står på Bårstaberget i eller i dungen som finns i nordväst. Träd finns även längsmed de västra delarna av Strängnäsvägen/ Ängsgatan.

Programområdet har inget riksintresse eller är biotopsskyddat och är inte ett Natura 2000-område. Området har heller inget särskilt ekologiskt värde men ingår i Grönplan där den anges som ett område som bör värnas.

Bårstafältet är en av få öppna plana gräsytor i Södertälje. Programområdet har inget landskapsbildsskydd och ingår inte i gruppen med benämningen större odlingslandskap.

Delar av programområdet fungerar idag som parkområde och naturmark. I hela programområdet finns det möjligheter att röra på sig, dels på fotbollsplanerna men även på den stora gräsytan i de västra delarna. Vintertid nyttjas pulkabacken i de södra delarna.

Norr om Kvarnberget finns en stenmur. Den har inga biotopsbestämmelser då den inte uppfyller de krav som krävs för att den ska vara klassad som biotopsskyddad.



Stenmuren norr om Kvarnberget



Träd längsmed Strängnäsvägen/ Ängsgatan



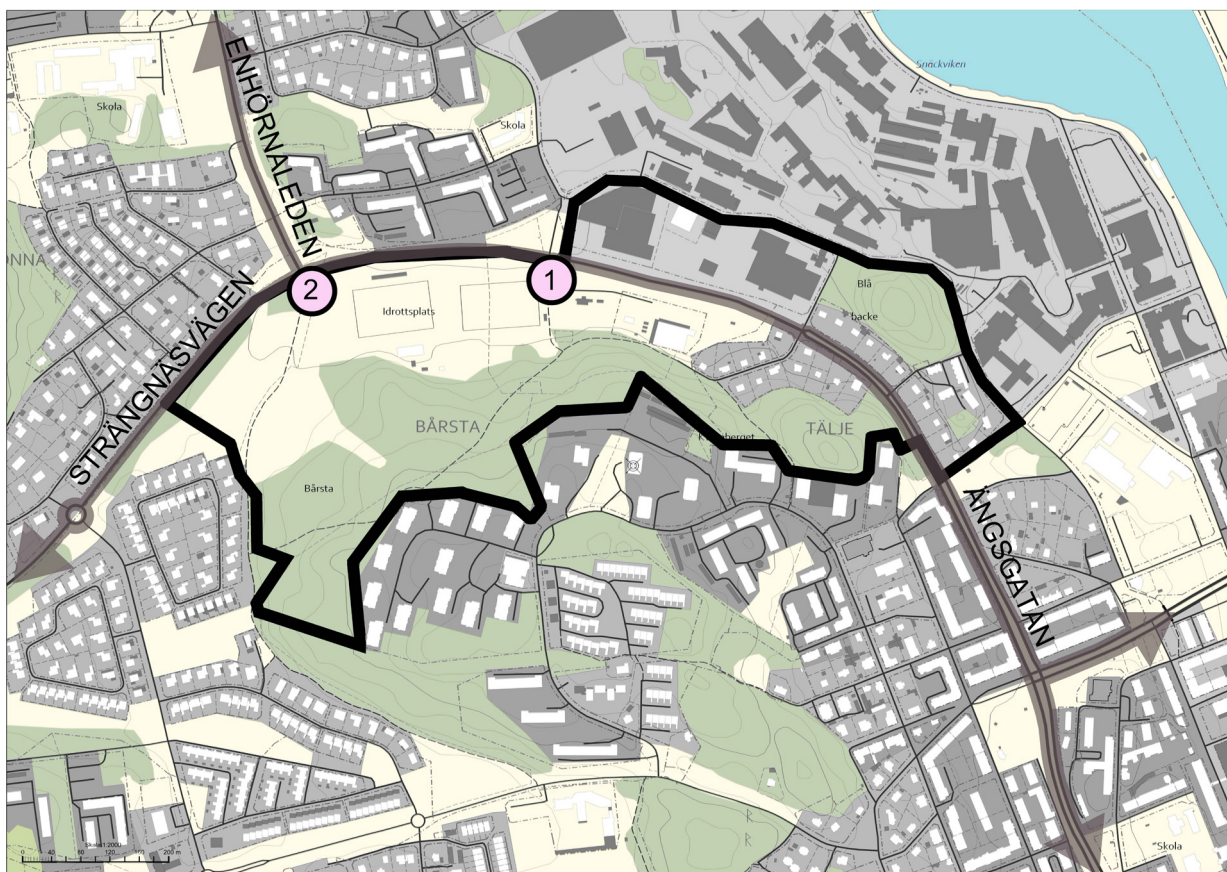
Fotbollsplanerna i programområdet



Pulkabacken i programområdet

Gator och trafik

I kanten av programområdets norra delar sträcker sig Strängnåsvägen i nordväst och Ängsgatan i nordost. Fortsätter man på Ängsgatan leds man slutligen in i de centrala delarna av Södertälje. Fortsätter man på Strängnåsvägen kommer man till E20 som bland annat går till Strängnäs.



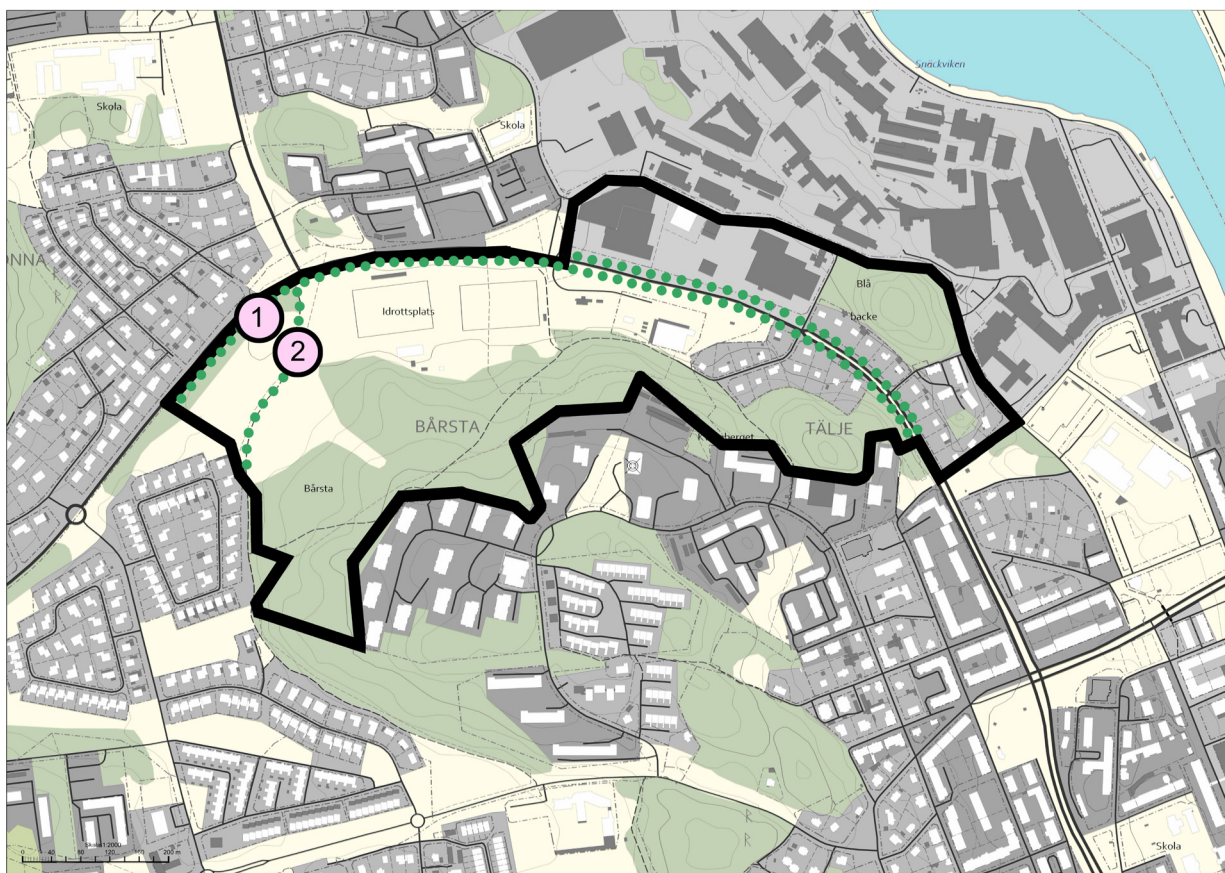
Trafikkarta



Befintlig korsning 1



Befintlig korsning 2



Det finns många gång- och cykelbanor till och från programområdet.



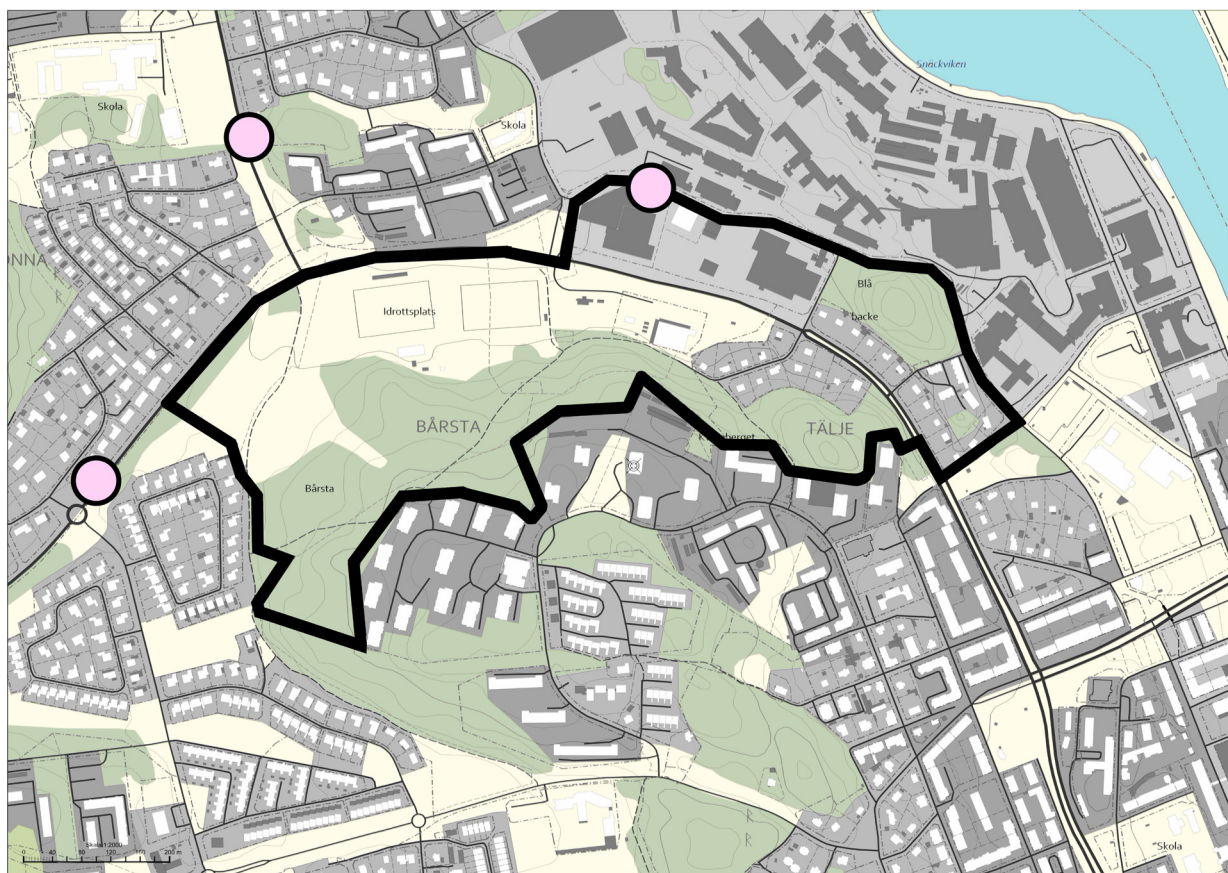
1) Strängnäsvägen och gång- samt cykelväg



2) Gång- och cykelväg

Programområdets placering leder till möjligheter att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Kollektivtrafiken passerar programområdet med täta turavgångar.

Detaljplanen ska senare ta fram möjligheten för tätare turavgångar samt att kollektivtrafik trafikerar genom området.



Trafiksäkerhet

Strängnäsavägen/ Ängsgatan är hårt trafikerad. Längs med Strängnäsavägen/ Ängsgatan sker dessutom många transport med farligt gods. Strängnäsavägen/ Ängsgatan är en 50-väg men upplevs periodvis som en 70-väg. Dess utformning, med bebyggelse enbart på ena sidan och med tät grönska på den andra sidan, så upplevs vägen vara en landsortsväg.

Buller

Trafikleden Strängnäsavägen/ Ängsgatan är mycket trafikerad varvid en bullerutredning bör göras för att säkerställa acceptabel ljudnivå.

Kvalitetsmål i Stockholms län är

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus
- 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse
- 70 dBA maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats

Vid centrala platser kan avsteg göras från dessa värden men ekvivalent ljudnivå skall vara högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Teknisk försörjning

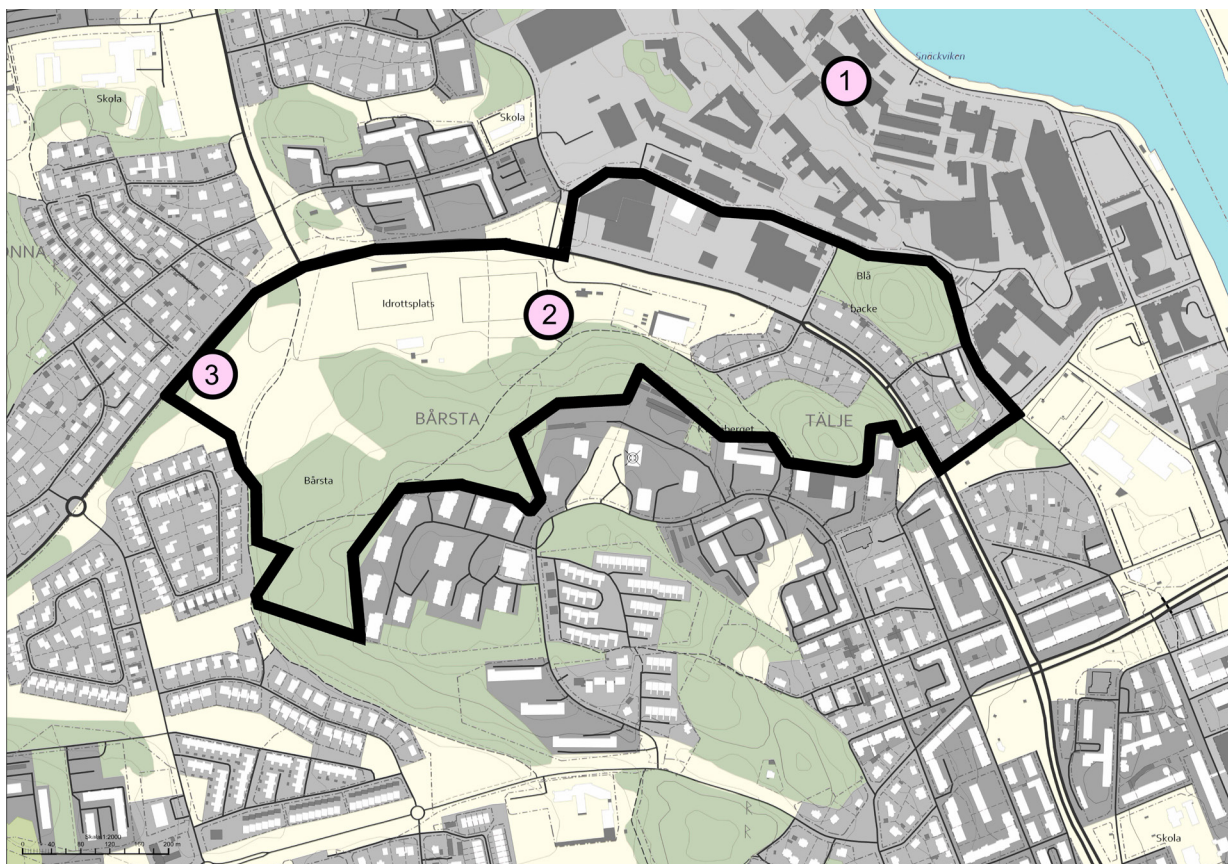
Programområdets placering leder till möjligheter att nyttja befintligt nät för avlopp, vatten och värme.

Befintlig bebyggelse och nuvarande användning

I programområdet finns det några enstaka byggnader. Dessa är placerade i de norra delarna av området. Några byggnader har anknötning till fotbollsplanerna men sedan finns det även byggnader för hamburgerrestaurang, posten samt en obemannad bensinstation.

Farlig verksamhet

Strax norr om programområdet finns en av AstraZenecas anläggningar. Här sker en hantering av bland annat brandfarliga och giftiga ämnen. Inne i programområdet i de norra delarna finns en bensinstation.



Farliga verksamheter i och intill programområdet och den gröna alléns placering
1) AstraZeneca 2) Bensinstation 3) Ridå

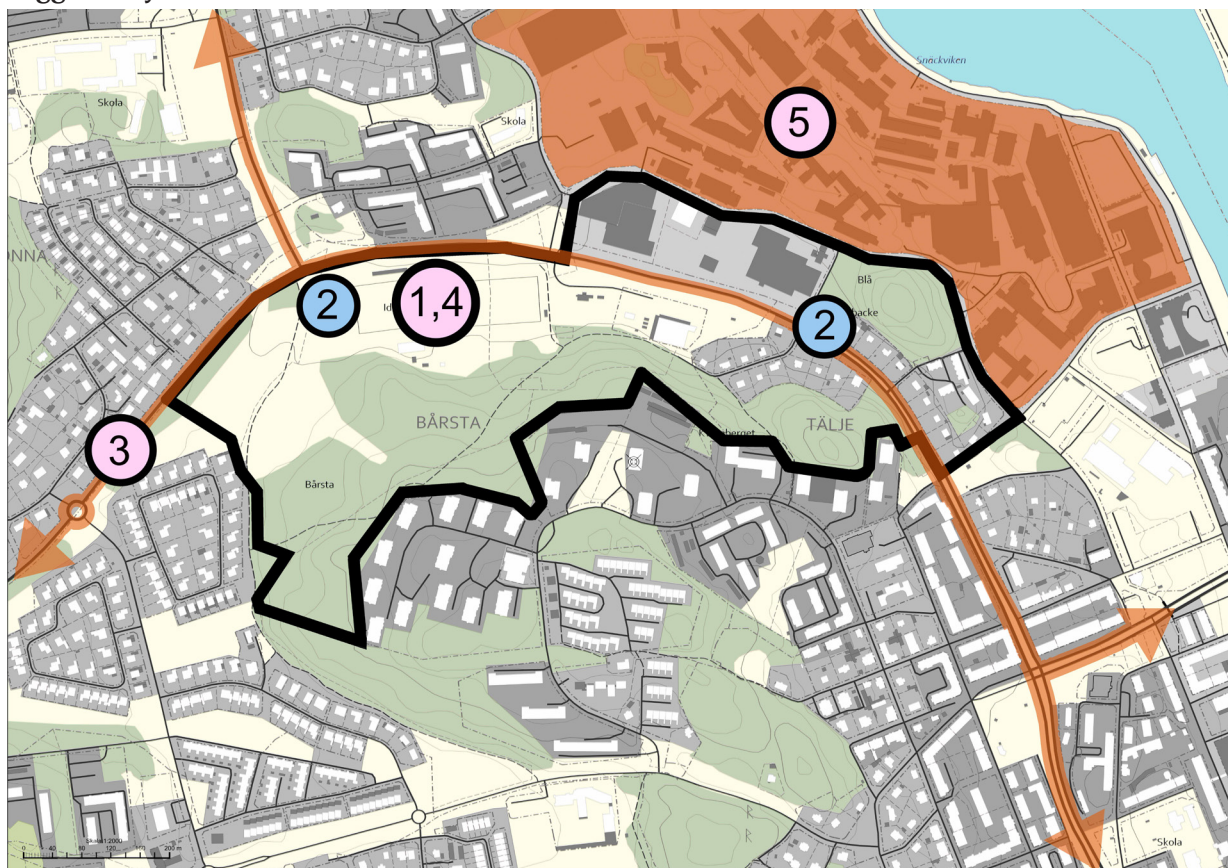
Buffertzon

I programområdet finns det ingen buffertzon som dämpar oljud men i områdets norra delar finns en ridå, längs med Strängnäs vägen/ Ängsgatan. Ridå fungerar som en grön vägg mot trafikleden. Planläggning av området skapar möjligheter för ett bevarande och ett utökande av ridå, vilket i sin tur ger ett trevligt inslag i stadsmiljön.

Barriärer

AstraZenecas verksamheter finns bland annat strax norr om programområdet. Dess verksamheter kräver många transporter med farligt gods. Samma problem bidrar bensinstationen som finns inne i programområdet. Bensinstationer ska/bör av säkerhetsskäl ha ett säkerhetsavstånd på 50 meter till närmaste bostadsbebyggelse.

Strängnäs vägen/Ängsgatan är hårt trafikerat och kan upplevas som en barriär mellan programområdet och nuvarande delar norr om trafikleden. I de nordvästra samt nordöstra delarna av programområdet finns översvämningsproblem. Genom programområdet löper ett flertal spill- samt dagvattenledningar. Kvarnberget bildar med sin höjd och sin skog en täckande vägg mot syd.



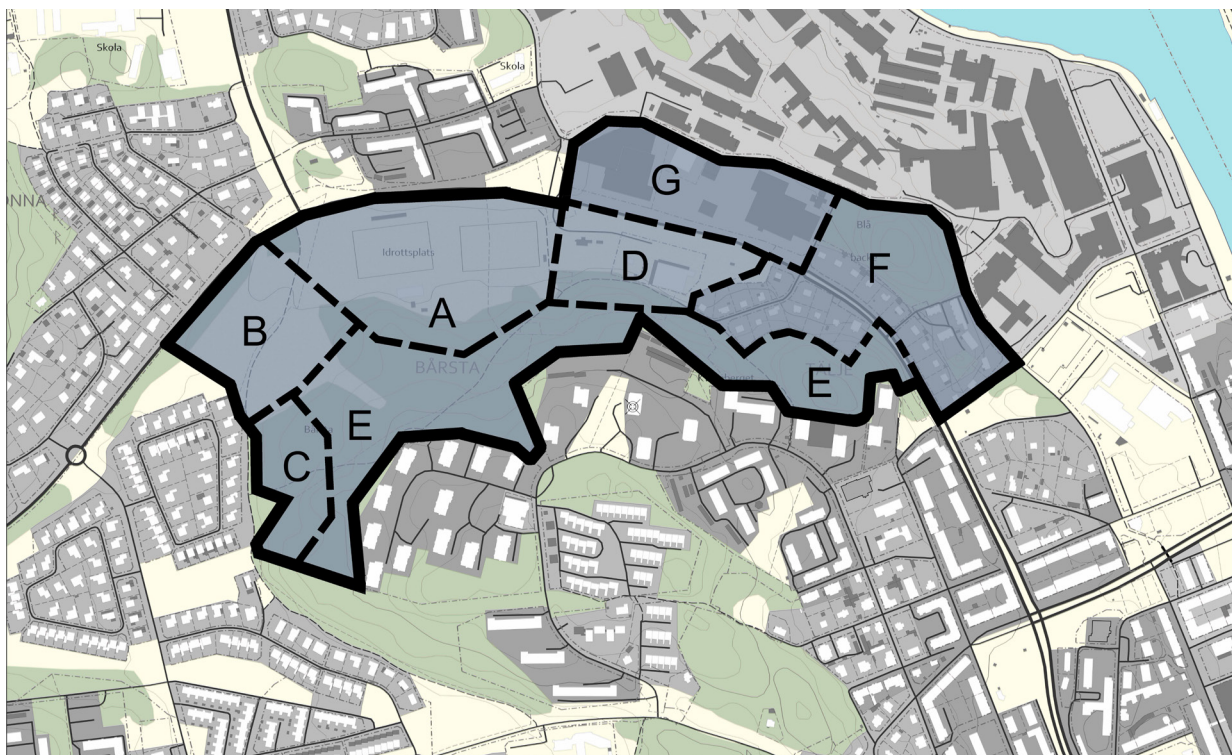
Barriärer i och intill programområdet
 1) Markförhållanden (gammal sjöbotten)
 2) Översvämningsproblem
 3) Strängnäs vägen/ Ängsgatan-
 sekundär transportled

4) Ledningsstråk
 5) AstraZeneca

7) Programförslag

Utgångspunkter för området

- Skapa en stadsdel som kopplar samman Ronna med Södertälje centrum.
- Fungerande dagvattenhantering.
- Halvöppet landskap.
- Träd och annan växtlighet skyddar mot kalla vindar från norr och ska samtidigt skapa en grön allé mot Strängnäsvägen.
- Erbjuda attraktiva mötesplatser, dels för kommande boende i programområdet men även för de som är bosatta utanför området.
- Trevliga gång- och cykelstråk.
- Undersöka möjligheter till att flytta/ placera ledningarna så att det blir möjligt till många bostäder i området.
- Täcka delar av behovet av studentbostäder i Södertälje



Problem

Det finns fem stora problem i området som vi måste ta hänsyn till vid fortsatt arbete.

Problemen är:

- Dagvattenhanteringen
- Markförhållandena
- Farligt gods och farlig verksamhet
- Ledningsstråk
- Trafiken

Dagvattenhantering

Det finns inga fördjupade geotekniska eller geohydrologiska undersökningar utförda i området. Jordartskarta från SGU visar dock att området troligtvis till största del består av postglacial lera. Lera medför inga gynnsamma förhållanden för infiltration.

Information från SGU om de geologiska förhållandena tyder på att det finns god chans att kunna anlägga magasin enligt de dimensioner som föreslås i denna utredning. Däremot krävs markundersökningar på plats för att kunna säkerställa detta. Geotekniskt och hydrogeologiskt underlag för området saknas. Utformning av de i utredningen föreslagna magasinen baseras på antagandet att det ur geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar är genomförbara lösningar.

Till programområdet är Dagvatten- och skyfallsutredning framtagen, 2016-12-08, Sweco. Utredningen prövar förutsättningarna för en exploatering av Bårstafältet. Utredningen analyserar översvämningssituationer samt att ger rekommendationer för åtgärder som dels minskar översvämningssituationerna vid Bårstafältet vid exploatering och dels så att översvämningssituationen inte försämras kring den identifierade lågpunkten i avrinningsområdet vid Ängsgatan. Översvämningssituationer kommer i programområdet alltid att föreligga så länge de instängda områdena inte öppnas.

Resultaten i utredningen baseras på simuleringar ifrån en teoretisk modell och det finns osäkerheter gällande vattenvolymer och vattennivåer. Detta eftersom utredningen är framtagen i ett mycket tidigt skede och där tillgång till underlag av geotekniska och hydrogeologiska förhållanden är begränsad så finns även osäkerheter kring genomförandet av föreslagna åtgärder.

För att minska översvämningssituationerna och påverkan av bebyggelsen av Bårstafältet föreslås det i utredningen att två fördröjningsmagasin anläggs på Bårstafältet. Magasinen ska hantera volymer från ett 50 års regn. Det föreslås även att ett dike anläggs som för bort avrinning från Bårstafältet vid nederbördstillfällena med längre återkomsttid än 50 år. Utöver åtgärder på Bårstafältet ska även ett magasin anläggas vid lågpunkten vid Ängsgatan. På grund av översvämningssituationer är de tre fastigheterna sedan tidigare inlösta och byggnaderna på dessa tre har redan tagits bort. För att vid en exploatering av Bårstafältet inte försämra situationen nedströms vid Ängsgatan så behöver volymen med vatten som i dagsläget magasineras inom Bårstafältet (3500 m³) även efter exploateringen magasineras här.

Dagvattnet ska omhändertas i lokala åtgärder nära uppkomstkällan och därefter till magasinen i östra respektive västra delarna av Bårstafältet. Andelen hårdgjorda ytor kan begränsas, dels med begränsad exploatering och dels med en anpassad utformning av bebyggelse och markanläggningar. På allmänna ytor kan det ges möjlighet till att ytor anläggs för avledning samt samlad fördröjning och infiltration. De allmänna ytorna kan exempelvis vara parkområden.

Lokalt omhändertagande reducerar flöden, föroreningar och vattenvolymer så nära källan som möjligt. Omhändertagandet av dagvattnet kan ske på flera sätt (se bilaga 2 utredningen Dagvatten- och skyfallsutredning framtagen, 2016-12-08, Sweco). Det kan vara allt från gröna tak, stuprörskastare, växtbäddar, diken, lokala dammar och multifunktionella ytor.

Sammanlagt tre platser är föreslagna för magasin

Västra delen av Bårstafältet (1)

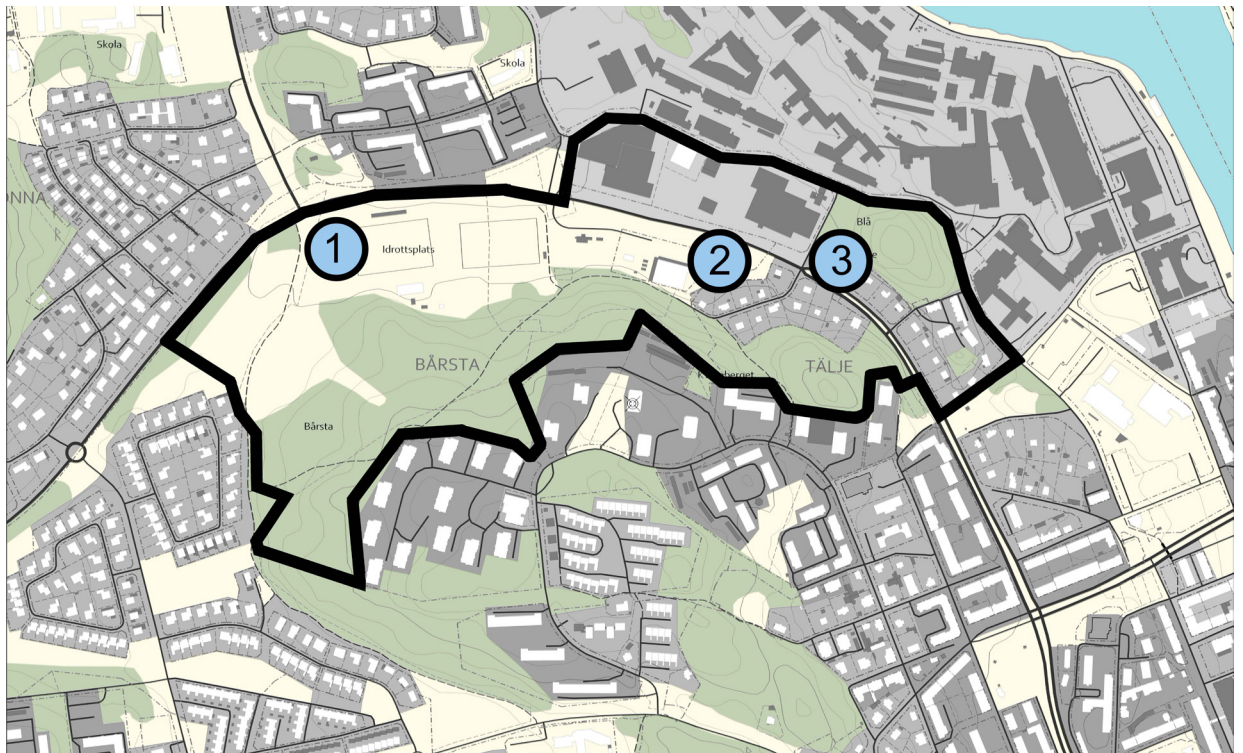
- Placeras söder om korsningen Strängsvägen/Ängsgatan/Enhörnaleden.
- Ytan utformas med en multifunktionell yta som fungerar som magasin vid stor nederbörd.
- Magasinet blir ca 1,6 meter djupt och har en maximal area på ca 4100m² samt en maximalvolym på ca 5100m³. Om markförhållandena inte tillåter föreslagen magasinsdjup så måste större yta tas i anspråk eller alternativt två magasin vid platsen byggas.
- När magasinet blir fullt föreslås en bräddning till det föreslagna diket som kommer vara parallellt med Strängsvägen/Ängsgatan.

Östra delen av Bårstafältet (2)

- Placeras i närheten av nätstation
- Magasinet blir ca 1,75 meter djupt och har en maximal area på ca 1400m² samt en maximalvolym på ca 1800m³. Om markförhållandena inte tillåter föreslagen magasinsdjup så måste större yta tas i anspråk för att bibehålla de volymer som bedöms krävas.
- När magasinet blir fullt föreslås en bräddning till det föreslagna diket som kommer vara parallellt med Strängsvägen/Ängsgatan.

Vid Ängsgatan (3)

- Placeras vid fastigheterna Ängsgatan 30,32 och 34.
- Magasinet blir ca 1,6 meter djupt och har en maximalvolym på ca 4300m³.



- 1) Vattenmagasin 1
- 2) Vattenmagasin 2
- 3) Vattenmagasin 3

Programområdet ligger beläget i ett instängt område. Om inga fördröjningsåtgärder vidtas kommer den redan kritiska översvämningssituationen i lågpunkten nedströms Bårstafältet vid Ängsgatan att försämrast.

I utredningen Dagvatten- och skyfallsutredning, 2016-12-08, Sweco, är Skyfallssimuleringar gjorda. Dessa visar att det vid en exploatering av Bårstafältet blir ökade volymer i avrinningsområdet.

Enligt simuleringar påverkas den befintliga bebyggelsen i lågpunkten nedströms på Ängsgatan inte märkbart av exploatering på Bårstafältet vid skyfall då stora volymer föreslås fördröjas innan lågpunkten. Föreslagna magasin bör dimensioneras för att hålla vattenvolymer för regn med 50 års återkomsttid. Vid drift av föreslagna magasin och dike är det av stor vikt att dess funktioner bibehålls över tid. Det är därför viktigt att det tydligt förs in i planer att dessa områden inte får bebyggas. Det bör även lämnas utrymme för lokala dagvattenlösningar på allmän plats och kvartermark i ett tidigt skede av planprocessen.

Förutom att minska flödesbelastningen från området är lokala dagvattenlösningar viktiga för att minska föroreningsbelastningen från området, vilken förväntas öka jämfört med i dagsläget eftersom byggnation är planerad till relativt oexploaterad mark.

Efter exploatering i programområdet förväntas att andelen hårdgjord yta att öka, vilket även bidrar med ökade dagvattenflöden.

Med korrekt höjdsättning av det planerade området samt med föreslagna åtgärder med fördröjningsmagasin bedöms översvämningssituationen för framtida bebyggelse på Bårstafältet kunna reduceras vid stora skyfall.

- Simuleringen visar att vid ett 50-års regn med 12 timmars varaktighet med de två föreslagna magasinerna på Bårstafältet samt det föreslagna vid Ängsgatan visar att magasinerna på Bårstafältet uppnår syftet att magasinera och fördröja avrinningen mot lågpunkten i Ängsgatan.

- Resultat från simuleringen visar att en magasinvolym på 4300 m³ i Ängsgatan medför nivåer något lägre än vid nuläget samt att översvämningssituationen inte är lika stor vid lågpunkten.

- Magasinet räcker dock inte till för att förhindra att vatten blir stående på den sydvästra sidan om Ängsgatan, vid fastigheterna på Ottensångsvägen 5 och Ängsgatan 27. För att motverka att översvämning sker på dessa fastigheter kan en åtgärd vara att invallning sker längs de drabbade fastigheterna.

- Simuleringar redovisar att området sydöst om Ängsgatan (Kvarnbergsgatan/Forskargatan) gynnas något av ett magasin i Ängsgatan då översvämningssituationen blir mindre även inom detta område. När magasinet står fullt leder det dock till översvämning till omkringliggande fastigheter. En alternativ lösning för att stoppa detta bör ses över för att säkerställa att vatten säkert kan avledas från området genom ytliga avrinningsvägar från magasinet.

Simulering 1: Känslighetsanalys

- Simuleringen är utifrån ett 50-årsregn med 12 timmars varaktighet och med de föreslagna magasinen på Bårstafältet samt vid Ängsgatan.
- Vid simuleringen tas ingen hänsyn till infiltration i området och den är utförd så att regnet först belastar ytmodellen för att sedan rinna ner i ledningsnätet när flödet når dagvattenbrunnar.
- Detta är ett scenario där ett skyfall kommer i samband med flera dagar av tidigare regn. Marken kan därför vara mättad och ingen infiltration kan därför ske.
- Simuleringen visar också på det känsliga området vid Ängsgatan där väldigt höga vattennivåer som ej går att fördröja i magasin uppstår vid extremtillfällen. Vattnet blir istället stående till dess att det är så högt att det kan börja avledas mot sydöst ner mot Södertälje kanal.
- Det är viktigt med rätt höjdsättning kring de nya byggnaderna på Bårstafältet. Byggnaderna i södra delen av området är extra känsliga och avledande diken bör anläggas för att leda vatten förbi husen och ner mot det västra respektive östra magasinet.

Simulering 2: 100-årsregn före exploatering

- Simuleringar visar att vid ett 100-årsregn med 12 timmars varaktighet blir vattnet kvar på en stor del av Bårstafältet och med ett vattendjup upp till ca 0,4 m.
- Vid lågpunkten vid Ängsgatan breder vattnet ut sig något mer än vid 50-årsregn och hamnar först vid området vid Ängsgatan 30, 32 och 34. Därefter blir vatten stående på ett flertal fastigheter i lågpunkten. Särskilt kritiskt blir det för fastigheterna på Ottensångsvägen 5 samt Ängsgatan 27 och 28. Vattnet blir här stående på ett djup mellan 0,4 och 1,1 m.

Simulering 3: 100-årsregn efter exploatering

- Simulering är utifrån ett 100-årsregn med 12 timmars varaktighet med de föreslagna magasinen på Bårstafältet och vid Ängsgatan.
- Simulering visar att magasinen på Bårstafälten på 5100 m³ samt 1800 m³ inte är tillräckligt stora för att fördröja ett 100 års regn då vatten bräddar över från det västra och östra magasinet till diket som leder mot lågpunkten i Ängsgatan.
- Precis som vid simulering med 50-års regn så visar simuleringen med 100-års regnet att magasinet på Ängsgatan bidrar till något lägre nivåer än vid nuläget samt att utbredningen inte är lika omfattande vid lågpunkten. Trots detta genereras fortfarande vattenvolymer som kan ge skador på byggnader på fastigheterna sydväst om Ängsgatan.
- Lösningalternativ 1 bör ses över för att säkerställa att vatten inte blir stående utan säkert kan avledas från detta område.
- Lösningalternativ 2 att undersöka närmre är exempelvis pumpning, att anlägga en kanal eller ett stort dike med utlopp i Södertälje kanal samt justering av höjdsättningen vid Ängsgatan.

Markförhållanden

Markförhållandena i området ger inte bra förutsättningar. Området täcks till stora delar av lera. Lera är inget bra i marken vid grundläggning av hus och vägar.

Tyvärr ligger Bårstafältet på gammal sjöbotten (lera) vilket kan leda till att pålningsarbeten måste genomföras. Den dåliga marken kan därför leda till större kostnader för genomförandet av byggnation av hus och gator.

Det befintliga huset i området som inrymmer postverksamhet (ligger i område D) är byggt på lermark och kunde inte byggas högre än vad det är idag.

Ledningsstråken

Ledningsstråken i programområdet används till vatten och avlopp, el, stadsnät och fjärrvärme. Stråken är många samt långa och alla stråk i området används. De är avbrottskänsliga och kan inte stängas av utan ersättning av nya ledningar.

Åldern på stråken är olika. Det är osäkert om de måste renoveras men kommande redningar ska klargöra detta.

Stråken ska vara lättillgängliga och byggnation ska undvikas att genomföras ovanför dem.

För byggnation av området kan det komma krävas att det genomförs förstärkningar vid stråken eller omdragningar av stråken.

Trafiken

Trafikproblem för programområdet är anslutningsmöjligheter, transporter med farligt gods och den dåliga standarden på Strängnäsvägen/ Ängsgatan. I fortsatt planläggning ska utredning genomföras som visar om en ökad trafikmängd leder till dålig luft och buller påverkar

Strängnäsvägen/Ängsgatan är sliten och trafikmängderna på vägen är höga. I fortsatt planläggning ska utredning genomföras som visar hur en ökad trafikmängd till och från programområdet påverkar omgivningen i luft och buller.

Det sker flera transporter med farligt gods på Strängnäsvägen/Ängsgatan och skyddsavstånd krävs till vägen. I gällande översiktsplan står det skrivet att

”Vägar med transporter av farligt gods:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant bör undvikas.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse eller person- intensiva verksamheter närmare än 75 meter från vägkant bör undvikas.”

Anslutningsmöjligheter

Anslutning från Strängnäs vägen/Ängsgatan till programområdet. Antalet anslutningar till området är styrt över var och hur många byggnader som uppförs i området. Till området finns i programmet två alternativ av anslutningar.

Anslutningsmöjligheterna från Strängnäs vägen/Ängsgatan till programområdet.

Antalet anslutningar till området är styrt över var och hur många byggnader som uppförs i området. Till området finns två alternativ för anslutning.

Alternativ 1) En cirkulationsplats vid den befintliga utfarten till Strängnäs vägen/Ängsgatan. Cirkulationsplats placeras söder om Strängnäs vägen/Ängsgatan och bör ha en storlek på 45-50 meter i diametern. Kostnaden beräknas bli 5-10 miljoner.

Området är relativt plant och inga stora utfyllningar beräknas behövas att genomföras.

Detta alternativ ska genomföras när område D och delar av område A ska planläggas med bebyggelse.

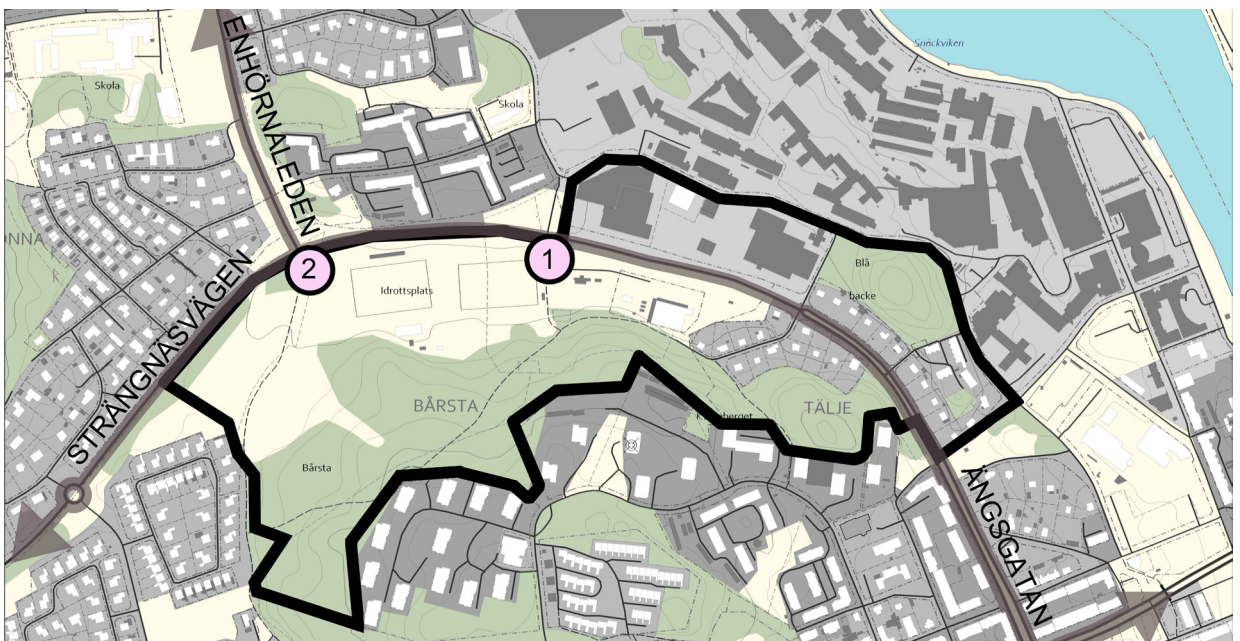
Alternativ 2) Förutom cirkulationsplatsen som beskrivs i alternativ 1 krävs en cirkulationsplats i korsningen Strängnäs vägen/Ängsgatan/Enhörnaleden.

Cirkulationsplats placeras söder om Strängnäs vägen/Ängsgatan och bör ha en storlek på ca 60 meter i diametern. Kostnaden beräknas bli ca 10-20 miljoner.

Denna korsning ligger i kanten av en lågpunkt varav mycket stora utfyllningar måste göras.

Denna korsning är idag också mycket hårt trafikerad.

Detta alternativ ska genomföras när område A, B och D ska planläggas med bebyggelse.



**Prickarna symboliserar ungefärlig plats för var rondellerna kommer placeras.
1) Cirkulationsplats Alternativ 1 2) Cirkulationsplats Alternativ 2**

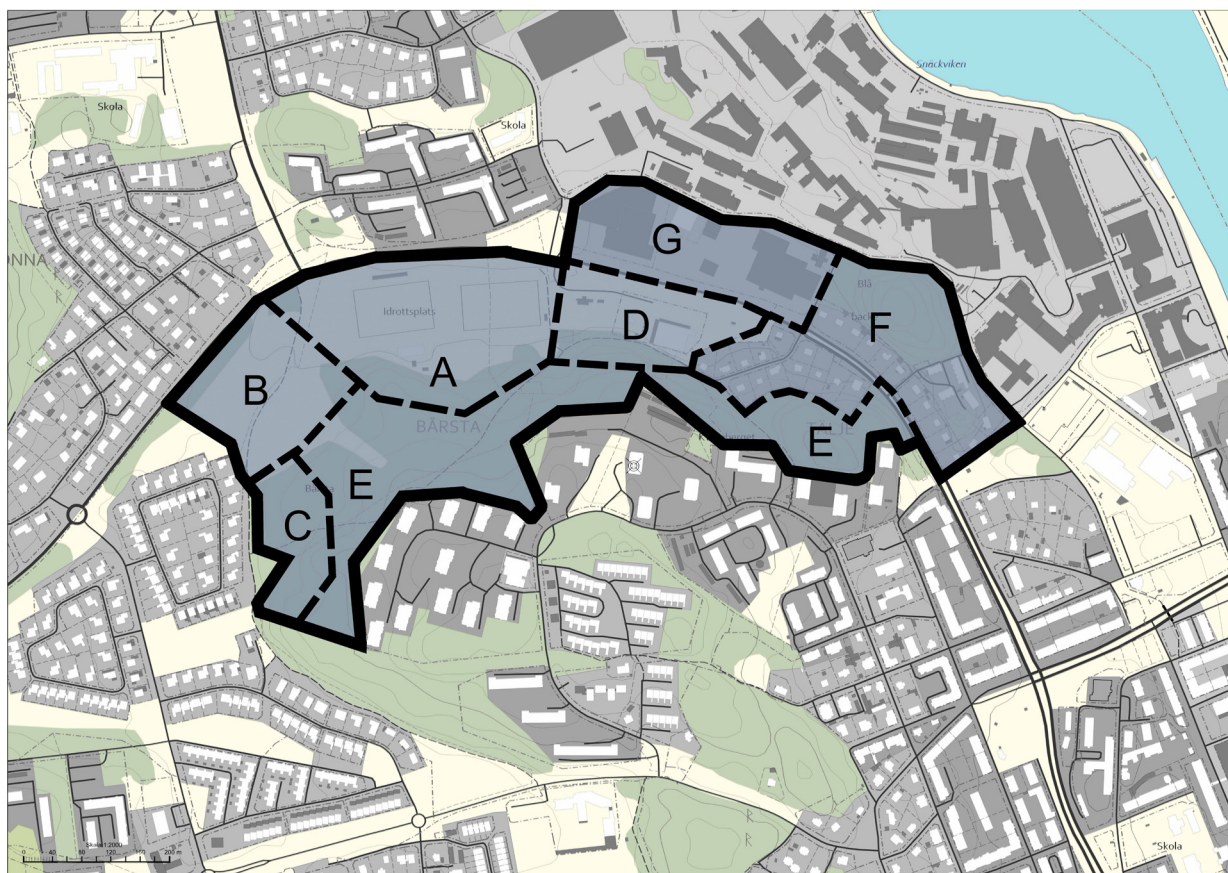
Programområdets olika delar

Programområdet är in delat i flera delar, se kartan nedan. Varav område A, område B, område C och område D har studerats djupare i detta program.

Exploatering av bostäder i programområdet skapar förtätning som i sin tur knyter ihop omkringliggande områden med varandra.

Som en röd tråd kan husen placeras längs gemensamma bygglinjer så att de skapar attraktiv, levande och trygg stadsmiljö. Husen bör dessutom vara i varierande byggnadshöjder så att exploateringen undviker en monoton stadsmiljö.

I fortsatt arbete kommer förutsättningarna för olika former av service till exempel livsmedelsbutik, affärer och restauranger samt förskola studeras vidare.



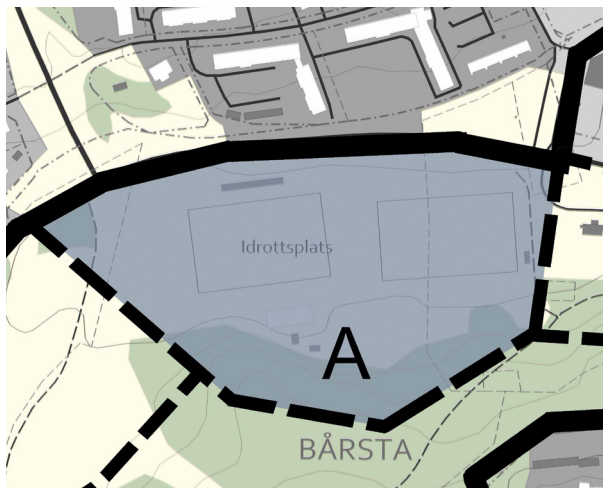
A) Område A- bostäder och centrumverksamhet
B) Område B- bostäder, förskola och park
C) Område C- Park alternativt enstaka bostäder
D) Område D- bostäder och centrumverksamhet

E) Område E- Park och pulkabacke
F) Befintlig bebyggelse- bostäder
G) Befintlig bebyggelse- handel

Område A

Områdets funktion

Område A är dels idrottsområde för fotboll och dels parkområde. Område A är i sig mycket slitet och delar av det ligger i sankområden. Fotbollsplanen är ett inhägnat område men används till viss del av barn och ungdomar i olika åldrar.



Område A



Fotbollsplanens västra gavel

Det finns ett ökat behov av idrottsverksamhet i kommunen men det finns inga planer på utökning av idrottsverksamhet kring idrottsområdet. Området är relativt plant men med en marklutning norr ut om Strängnäs vägen.

Växtligheten

I område A finns löv- och barrträd utspridda. I västra delarna av området finns en rad med trädsorten poppel. Dessa träd skärmar av området och är mycket snabbvuxen trädart. Trädsorten i sig har inget högt naturvärde. Poppelträden i området fungerar dels som vindskydd samt ger en rumsbildande effekt. Dess extremt höga höjd ger tyvärr en stor skugg effekt. Väster om poppelträden finns en liten dunge med ett fåtal björkar. Befintlig vegetation bör utökas längs Strängnäs vägen så att det bildas en grön ridå.

Speciellt med platsen

Område A har inget större värde och borde kunna nyttjas bättre. Antingen som en utökning av parkområdet eller för byggnation av flerbostadshus och med verksamheter som fungerar i närheten av bostäder.

Skyddsavstånd i området

I område A finns i nordsydlig riktning tre högspänningsledningarna som är avbrottskänsliga. Dessa tre går till AstraZeneca. Området korsas av många vattenledningar som kräver ett skyddsavstånd och som begränsar placering av nybyggnation. Placeras vägar eller parkering ovanpå ledningarna i området så måste det ske förstärkningsåtgärder.

Gatumiljö

Det finns möjligheter för fordonstrafik till område A.

Anslutning till området kan ske från Strängnäs vägen/Ängsgatan. För att göra det möjligt krävs dock en omfattande ombyggnation av befintlig korsningen samt en lång anslutningsväg.



Nuvarande bebyggelse i område A



En stor oanvänd gräsyta i de västra delarna av område A



Delar av område A i programområdet



Poppelträd

Exploateringsmöjligheter

Se över om fotbollsverksamheten i området kan flyttas till andra delar i Södertälje, exempelvis till ett område som finns i Geneta. Skulle detta ske öppnas det upp möjligheter för ett annat nyttjande av marken i område A.

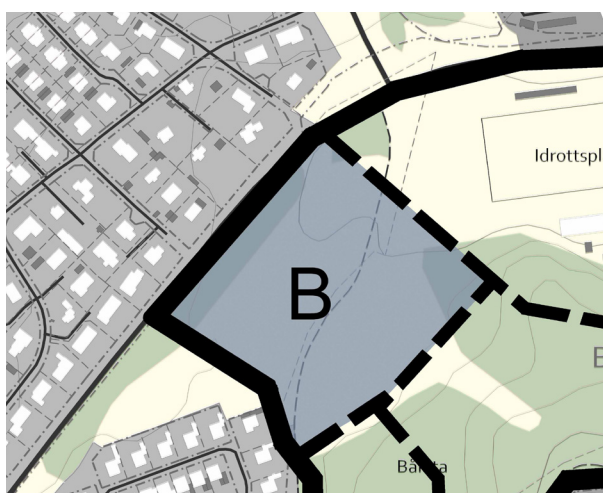
Möjligheterna för byggnation av bostäder är bra. Område A beräknas kunna ge möjlighet till ca 600 lägenheter. Området har även bra förutsättningar för handelsverksamhet.

Område B

Områdets funktion

Område B används framför allt under de varmare månaderna på året och då som yta för picknick och/eller olika former av bollekar. Området används periodvis och upplevs därför vara outnyttjad yta centralt i Södertäljes tätort. I områdets västra delar finns en lekplats.

Det är relativt planti område B men med en marklutning norr ut mot Strängnäsvägen.



Område B



Från öster till väster i område B.

Växtligheten

I området är träden utspridda. Några enstaka träd växer på den stora gräsytan men annars finns de flesta placerade som en grön vägg längs med Strängnäsvägen. Växtligheten i området är till större delen gräs.

Speciellt med platsen

Den befintliga gräsytan tillhör en av de större orörda gräsytor i Södertälje. Strax utanför de sydöstliga delarna av område B finns en pulkabacke. Området B ligger höjdmässigt någon meter under Strängnäsvägen.

Skyddsavstånd i området

Området korsas i nordsydlig riktning av nedgrävda högspänningsledningar som kräver skyddsavstånd och som begränsar placering av nybyggnation. Området har även vattenledningar som kräver ett skyddsavstånd som begränsar placering av nybyggnation. Placeras vägar eller parkering ovanpå dessa ledningar så måste det ske förstärkningsåtgärder.

Gatumiljö

Innan planläggning finns det inga vägförbindelser för fordon till området.

För att göra det möjligt att ansluta område B krävs en omfattande ombyggnation av korsningen vid Enhörnaleden och Strängnäs vägen/Ängsgatan. Ett annat alternativ kan vara anslutning till den väg som passerar genom område A.



Utsikt över område B.



Lekplats i områdets västra delar.



Från söder till norr i område B.



Från väster till öster i område B.

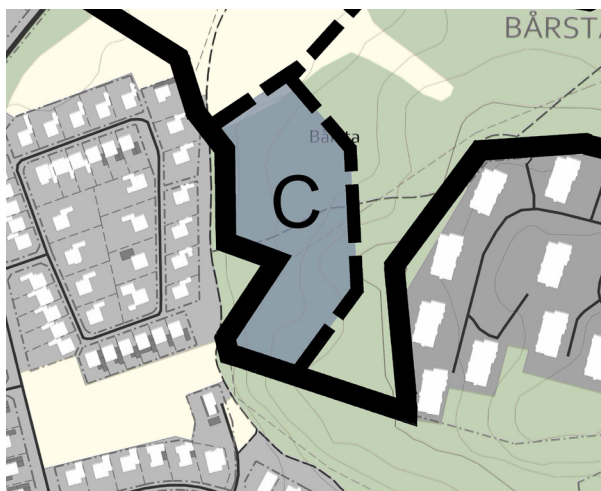
Exploateringsmöjligheter

Område B erbjuder området bra ytor för en förskola med tomtstorlek på ca 7000 kvadratmeter och som i så fall kan placeras i områdets västra delar. Möjligheterna för byggnation av bostäder anses som goda. Område B beräknas kunna ge möjlighet till ca 100 lägenheter. Området har i övrigt ha bra möjligheter för mötesplatser i parkmiljö.

Område C

Områdets funktion

Området används som parkområde. Det är kraftigt kuperat med sluttningar mot norr och väster.



Område C



Terrängen i område C

Växtligheten

Träden i område C växer relativt tät och är till mestadels granar och björkar. På marken finns det mycket gräs och mossor.

Speciellt med platsen

Området har kuperad mark i västläge och kan därför erbjuda läge med bra solmöjligheter. I norra delarna av område C finns en stenmur.

Skyddsavstånd i området

I området finns inga ytor som kräver skyddsavstånd.

Gatumiljö

Programområdet har inga vägförbindelser för motorfordon. Anslutning till området är problematisk eftersom marken i område C är mycket kuperad.



Stenmuren i norra delen av område C.



Utsikten från område C

Exploateringsmöjligheter

Möjligheterna för placering av bostäder i område C anses vara svåra.

Till ett bostadsområde så ska det vara möjligt att ansluta med motorfordon. Vägar anpassade för fordon ska inte ha en brantare sluttning än 7% för att uppfylla god standard. Är det brantare är 10 % så måste det finnas en alternativ väg. Det blir mycket svårt att placera en väg med rätt lutning i området utan att det blir stor inverkan på naturen

Området är mycket kuperat och exploatering i område C anses bli svårare att genomföra. Exploatering i området bör därför inte ske och förslagsvis så bör område C fortsätta att ha funktionen park.

Område D

Områdets funktion

Område D fungerar idag som verksamhetsområde och har byggnader som inrymmer hamburgerrestaurang, bensinstation och postterminal. Söder om restaurangen finns parkeringsytor. Område D är relativt plant men med en marklutning norr ut mot Ängsgatan.



Område D



Område D norrifrån

Växtligheten

Växtligheten i området är gräs.

Speciellt med platsen

Befintligt område har lågt rekreativvärde och har heller inget värde i stadsmiljön.

Skyddsavstånd i området

Område D korsas av många vattenledningar. Dessa kräver skyddsavstånd som begränsar placering av nybyggnation.

I området finns det en bensinstation som kräver ett skyddsavstånd på minst 50 meter.

Gatumiljö

Det finns vägförbindelser till område D. Anslutning till området sker från Strängnäs vägen/ Ängsgatan. Det krävs dock en omfattande ombyggnation av befintlig korsningen samt en ny lång anslutningsväg.



Postterminalen



Befintlig gata i område D

Exploateringsmöjligheter

Byggnation av bostäder i området är inte lämpligt då området ligger inom riskområde för AstraZenecas verksamhet. Lämplig användning är sådan verksamhet som är förenlig med pågående verksamhet och tillhörande skyddsavstånd, exempelvis verksamheter som går att samlokalisera med bostäder inom område B. Det finns även goda förutsättningar för att ha mindre former av handel i till exempel bottenplan av kommande bebyggelse.

Område E

Beskrivning

I Område E finns parkområde med möjligheter för spontanlek och pulkabacke. Området ska efter planläggning ha kvar pulkabacken och vara fortsatt parkområde.



Pulkabacken i programområdet

Område F

Beskrivning

Område F finns på norra och södra sidan av Strängnäsvägen/Ängsgatan. Området är ett bostadsområde med friliggande villor. I delen norr om Strängnäsvägen/Ängsgatan är tre fastigheter (kvarteret Uven) inlösta och bebyggelsen på dessa tre är riven. De tre fastigheterna drabbas årligen av översvämningsproblem och de är ej användbara som bostadstomter i nuläget. De tre inlösta fastigheterna kommer att påverka utformningen av dagvattenhanteringen framöver. För övrig bostadsbebyggelse i Område F, både norr och söder om Strängnäsvägen/Ängsgatan, kommer detta detaljplaneprogrammet inte innebära ändring av gällande detaljplaner.

Område G

Beskrivning

Område G finns på norra sidan av Strängnäsvägen/Ängsgatan. Området har olika verksamheter. Intresse finns från fastighetsägare att planlägga området med bostäder men val av ändrad användning måste göras med hänsyn till närheten av AstraZenecas verksamhet. Område G är inte lämpligt som bostadsområde med hänsyn taget till AstraZenecas pågående verksamheter. Förslag till verksamheter inom område G är industri, handel och viss kontorsverksamhet som kan placeras här med hänsyn till risker. Fortsatt planarbete får visa på lämplig användning.



Område F (norra delarna)



Område F (södra delarna)



Område G

Gestaltning

Bebyggelse och kvarterstyper

Bebyggelsen inom området ska placeras längs en gemensam linje så att de gemensamt utformar tydlig struktur på kvarteren. Avstånden mellan byggnaderna och gatan ska vara enhetlig och utföras så att trivsamma gaturum bildas.

Husen ska i största mån placeras med hänsyn till solljus i byggnader, på platser och gator. Kommande bebyggelse som gränsar mot befintlig bebyggelse ska gestaltas med hänsyn till de befintliga.

Långa slutna fasader ska undvikas. Bebyggelsen bör vara i varierande byggnadshöjder, olika takformer och ha olika byggnadsmaterial/färger för att skapa en levande stadsdel.

I kvarteren ska det finnas gemensamma ytor för utevistelse samt parkeringsytor och komplementbyggnader.

Det är viktigt att stadsdelens kvarter och gatumiljöer gestaltas så att det skapas samhörighet och trygghet för stadens invånare. Mötesplatser kan i sig bidra till ett mer integrerat och jämlikt samhälle.

Område A och D rymmer tillsammans ca 800 bostäder. Bostadsbebyggelsen uppförs i 4, 6 eller 8 våningar. Inom kvarteren ingår även bebyggelse för teknisk försörjning.

Område B ligger bra placerat för en förskola och område A och D för service/centrumverksamhet.



Inre gård, Göteborg



Gatumiljö, Västerås



Stadsmiljö, Västerås



Inre gård, Stockholm



Grönt utrymme mellan husen, Stockholm



Inre gård, Göteborg



Max-restaurang i markplan, Malmö



Lekplats, Stockholm



Stadsmiljö, Västerås



Stadsmiljö, Västerås



Stadsmiljö, Västerås



Stadsmiljö, Västerås



Stadsmiljö, Västerås

Gatutyper

Lokalgatan kan vara på allmän eller på kvartersmark. Gatan ska utformas med separat gång- och cykelväg. Gröna stråk för infiltration och avledning av dagvatten bör finnas.

Gatans bredd för motortrafik bör vara 6 meter medan bredden på gång- och cykelbanan bör vara 2,5 meter.

Parkering

Boendeparkering ska ske inom kartersmark. Parkeringsmöjligheter kan finnas i till exempel bottenplan i husen, under gårdsmark samt utomhus längsmed gatorna.

Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser ska finnas i anslutning till bostäderna. I Boverkets byggregler BBR (BBR 18 BFS 2011:6) står det att en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd. Markbeläggningen ska på dessa platser vara fast, jämn och halkfri. I området ska det även finnas gästparkering för besökare.



Gata, Gävle



Parkeringsgarage under gårdsmark, Gävle



Gatuparkering, Göteborg

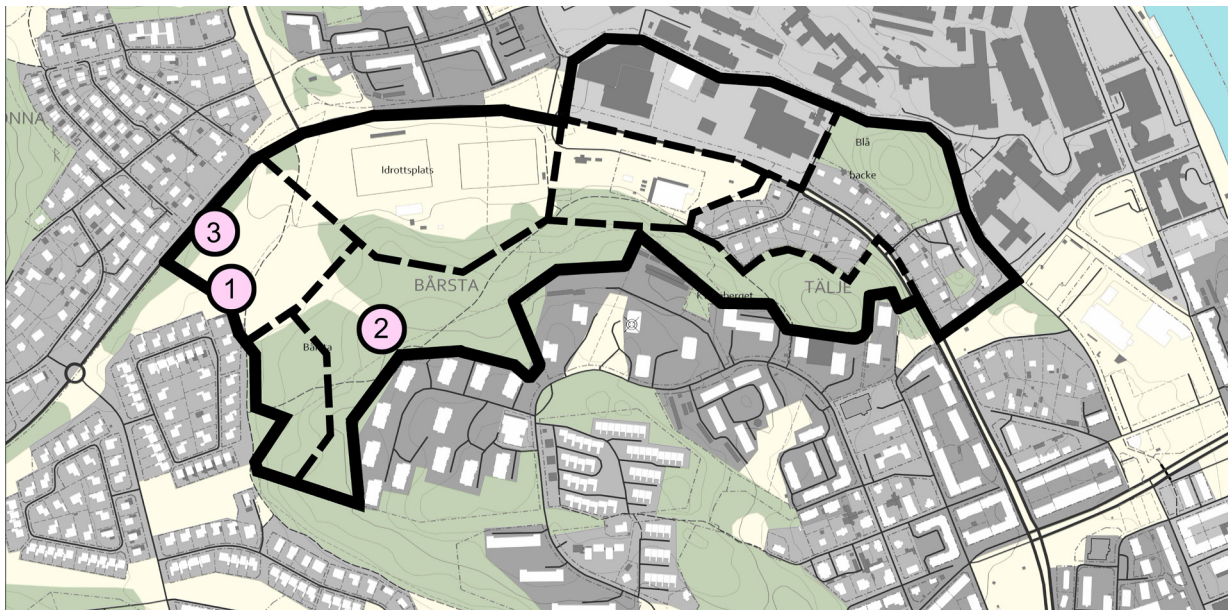
Park och lek

Befintliga lekplatser och pulkabacken bör bevaras i programområdet, då de har en viktig och unik funktion i stadsdelen. Detta gäller även den stora gräsytan i de västra delarna.

Vegetation bör utökas längs Strängnäsavägen, för att på så sätt skapa en grön allé mot transportleden.



1) Lekplats i områdets västra delar



2) Pulkabacken



3) Träd längsmed Strängnäsavägen/ Ängsgatan

8) Konsekvenser

Segregation

Programområde: Området används bara periodvis och upplevs som ödsligt samt otrött.

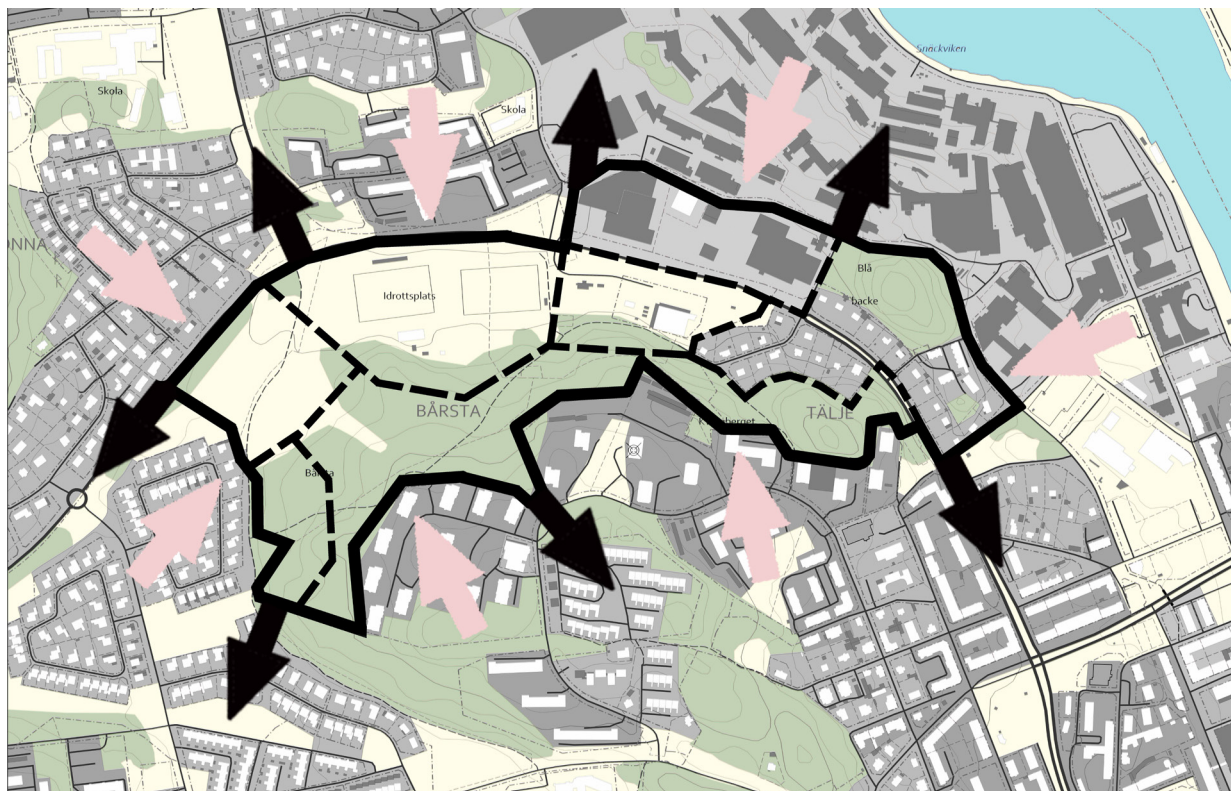
Ett mål som alla städer ska ha är att bygga bort segregationen. Visionen är därför att det ska bli ett bostadsområde med olika ägandeformer.

Ett blandat område bidrar med ökad trygghet och trivsel i och i närliggande miljöer. Det är därför viktigt att området bidrar med billigare bostäder. Det finns en kommande behov av studentlägenheter och Bårstafältets placering i Södertälje är nära campus.

Konsekvenser: Planläggning av området skapar en ny stadsdel som kopplar samman omkringliggande områden med varandra. Det ger möjligheter till att skapa nya och attraktiva mötesplatser.

En relativt tät kvartersstad med trygg gatumiljö leder till att marken nyttjas väl och man öppnar upp möjligheterna för olika boendeformer och skapar förutsättningar för integration.

Tyvärr ligger Bårstafältet på gammal sjöbotten vilket leder till att pålningsarbeten måste genomföras. Den dåliga marken kan därför leda till större kostnader för att det ska bli möjligt att genomföra bebyggelse.



Geoteknik och infiltration

Programområde: Området ligger på gammal sjöbotten, vilket leder till mer speciellt och komplicerat grundförhållande.

Stora delar av hela programområdet ligger dessutom i en lågpunkt i terrängen. Delar av området saknar helt avrinningsmöjligheter.

Konsekvenser: Geoteknisk utredning måste göras i området. Med tanke på att området ligger på gammal sjöbotten så är det mycket troligt att den föreslagna bebyggelsen kommer behöva åtgärder som är grundförstärkande.

Marken i programområdet består till större delen av lera, som i sig är en jordart med dålig infiltration. Dålig infiltration har även hårdgjorda ytor och genom planläggning av området ökas antalet fler hårdgjorda ytor i området.

Även andra hårdgjorda ytor så som till exempel gator kan komma behöva någon form av grundförstärkning.

Andelen hårdgjorda ytor begränsas genom olika former av bestämmelser. Ökad andel hårdgjord yta kan även minimeras genom att befintlig vegetation bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Översvämning

Programområde: Ett utbyggt dagvattensystem ska ge möjlighet att leda bort vattnet via diken och/eller dammar. Det ska, om det inte kan ske där vattenproblemen uppstår, finnas möjlighet för vattnet att fördröjas och renas på annan plats innan det släpps till recipient.

Konsekvenser: I senare skede av projektet när höjdsättningen är framarbetad underlättar det om en dagvattenutredning är framtagen som i detalj och placering berör tänkbara dagvattenåtgärder på kvartersmark och allmän platsmark. Utbyggnad av ett dagvattensystem leder dels till fördröjning samt rening av dagvattnet och dels till positiva och spännande upplevelsevärden i ett område. Dagvattenhanteringen är ett akut problem som måste lösas för att planen ska kunna genomföras.



*Exempel på dagvattenhantering i Växjö
ur TIDSKRIFTEN landskap NR 3 2012*

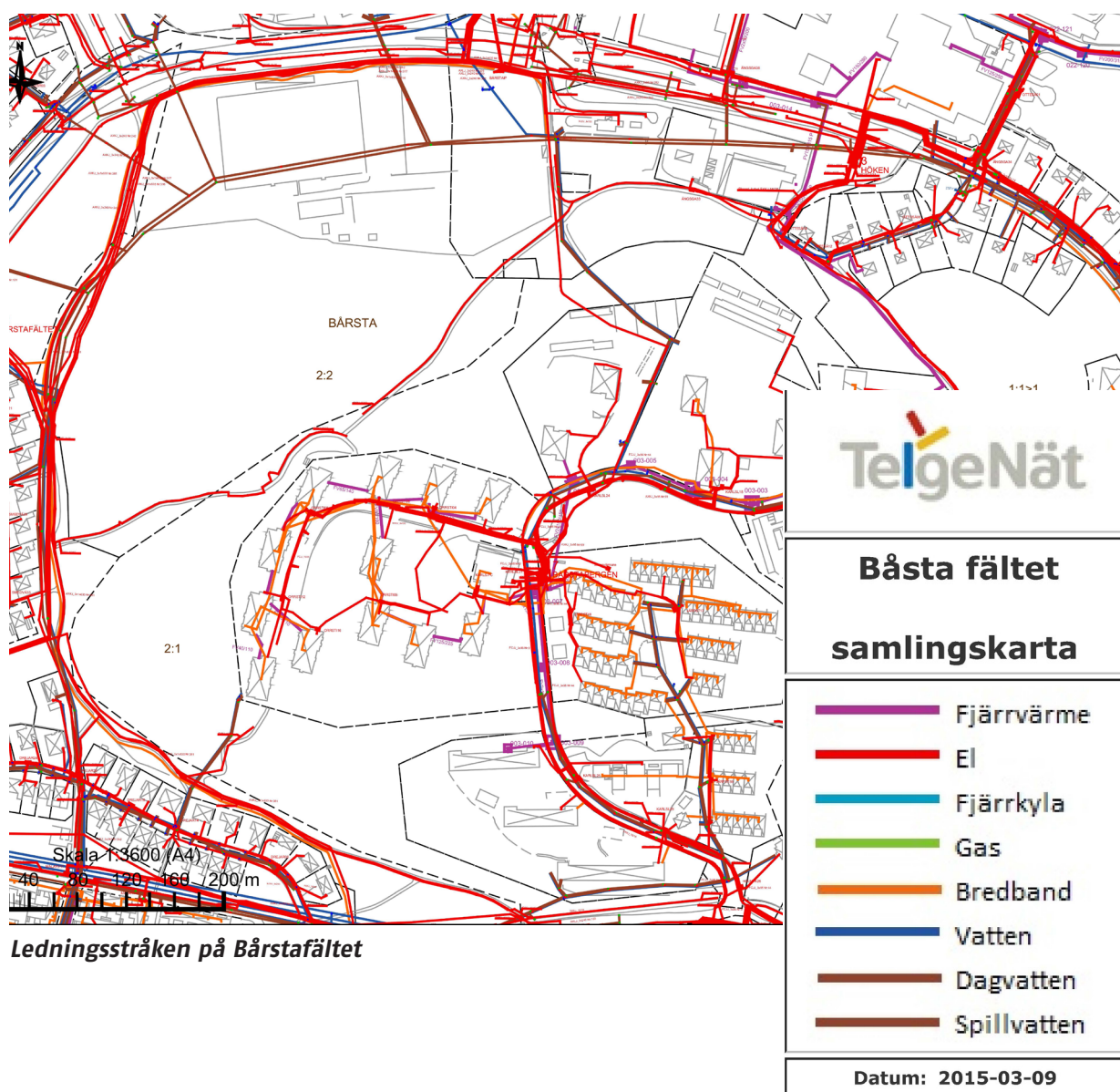
Ledningsstråk

Programområde: Ledningsstråken i programområdet är många och används till vatten och avlopp, el, stadsnät och fjärrvärme.

Stråken kräver skyddsavstånd och begränsar placering av nybyggnation.

Konsekvenser: Ledningsstråken påverkar placering och utformning av programområdet.

Ledningsstråken kan i vissa fall behöva få förstärkningslager eller alternativt flyttas. Beräkningar bör göras för att se vilket som är mest lönsamt.



Ledningsstråken på Bårstafältet

Närnatur, park och rekreation

Programområde: Området uppfyller inte benämningen värdefullt lanskapsrum/ stadsbild men bör med sina öppna gräsytor värnas. Området har en skogsklädd norrsluttning med pulkabacke.

Konsekvenser:

Området A används för framför allt sporten fotboll. Planerna används flitigt av spelare i olika åldersgrupper. Poppelträden i området försvinner.

Många av de boende i närheten använder område B för olika former av spontanidrottande. Men även som en plats där folk väljer att ha picknick eller rasta sin/s-a hund/-ar.

Pulkabacken har en speciell funktion i stadsdelen och bör därför inte försvinna.

Gator och trafik

Programområde: Planläggning av programområdet leder till mer trafik på Strängnäsvägen/ Ängsgatan. Programområdet har bra anslutning till befintlig kollektivtrafik utanför programområdet.

Inne i området finns inget fungerande vägnät för bilar men dock ett väl använt nät för gående och cyklister.

Konsekvenser: Utredningar krävs i fortsatt planarbete. Dels för om trafikledens (Strängnäsvägen/ Ängsgatan) kapacitet klarar av en ökad trafikmängd. Dels för att säkerställa att befintlig kollektivtrafik kan hantera ökning av antalet resenärer.

Programområdet i sig saknar en tät och sammanhållen infrastruktur för fordon och vägnätet för gång- och cykeltrafik bör rustas upp.

Det relativt dåliga vägnätet kommer innebära att stora investeringar kommer behövas göras för att det ska bli möjligt att planlägga programområdet.

Trafiksäkerhet

Programområde: Planläggning av programområdet leder till nya tillfarter/utfarter längsmed Strängnäsvägen.

Konsekvenser: Placering och utformning av nya gatumiljöer ska studeras noga för att säkerställa säkerheten för människor i gatumiljön.

Bebyggelsemiljö

Programområde: Byggnation av programområdet bidrar med flera bostäder. Kommande hus kan (för att minska andelen hårdgjordyta) vara utformade med gröna tak och väggar.

Planläggningen skapar ett mer förtätat och sammanhållet Södertälje. I och med ny bebyggelse i programområdet försvinner ödsliga ytor mellan de centrala delarna av Södertälje och Ronna.

Konsekvenser: Byggnation av programområdet leder till en förändrad stadsbild och med fler hårdgjorda ytor.

Farlig verksamhet

Programområde: Strängnäsvägen/ Ängsgatan fungerar som en sekundär transportled för farligt gods, vilket ska finnas i åtanke om programområdet senare planläggs. I områdets östra delar finns en bensinstation.

Konsekvenser: 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden och sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter närmare än 75 meter från väggkant bör undvikas. Riskanalys för olycka med farligt gods ska göras samt förslag på åtgärder som kan minska konsekvensen vid olycka.

Analys ska även göras för konsekvenser av farliga verksamheter. Bostadsbebyggelse närmre än 50 meter till en bensinstation ska undvikas men utredning om möjligheter till att flytta befintlig mack bör göras.

Särskilda krav på bebyggelsens utformning kommer ställas där byggnation sker inom skyddsavståndet.

Ljud och luft

Programområde: Programområdet ligger i anslutning till Strängnäsvägen. Vägen är i sig en av de gator som trafikeras mest i Södertälje. Därmed är det mycket troligt att miljökvalitetsnormerna för luft visar mycket höga halter av bland annat kvävedioxid.

Bullerberäkningar från 2007 visar att delar av programområdet har ekvivalenta bullernivå som överstiger 55 dBA.

Konsekvenser: Ny bebyggelse inom programområdet påverkar trafikmängden längs Strängnäsvägen. Detta påverkar i sin tur luftkvaliteten längsmed Strängnäsvägen. Programområdet ska utformas så att bullerpåverkan från Strängnäsvägen minimeras. Åtgärder som blir aktuella för buller är att bostadshusen byggs så att de är bulleranpassade och att det i gatumiljön placeras plank, vall och/eller planteringar som tar upp/minskar oljudet.

Miljö kvalitetsnormer

Programområde: Programområdet ligger i Södertäljes västra delar av tätorten. Nybebyggelse i programområdet kommer påverka trafikmängderna på befintliga vägar. Områdets läge i Södertälje ger dock möjligheter till att nyttja befintlig kollektivtrafik.

Konsekvenser: Ny bebyggelse inom programområdet tar bort en av de större grösyrtorna i Södertälje.

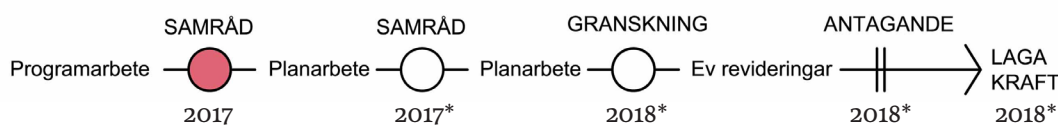
9) Övriga handlingar och tidplan

I planprogrammet för Bårstafältet ingår följande två utredningar

- Behovsbedömning för Bårstafältet, inom Bårsta i Södertälje.
- Dagvatten- och skyfallsutredning Bårstafältet, 2016-12-08, Sweco, med bilagor.

I fortsatt planarbete bör bland annat följande utredningar tillkomma:

- fördjupad dagvattenutredning
- konsekvensanalys för transporter av farligt gods längsmed Strängnäsvägen/ Ängsgatan
- bullerutredning
- konsekvensanalys för avståndet till anläggningarna med farlig verksamhet, AstraZeneca och bensinstationen
- geotekniskutredning



* beräknad tid

Medverkande

| | | | |
|-----------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Jenny Åberg | Martin Ivarsson | Anna Johansson | Anders Eklind |
| planhandläggare | exploateringsingenjör | landskapsarkitekt | utredningsingenjör |

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten

Andreas Klingström
Planchef

Jenny Åberg
Planarkitekt