

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Datum

2017-11-28

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

**Detaljplan för Bårstafältet**

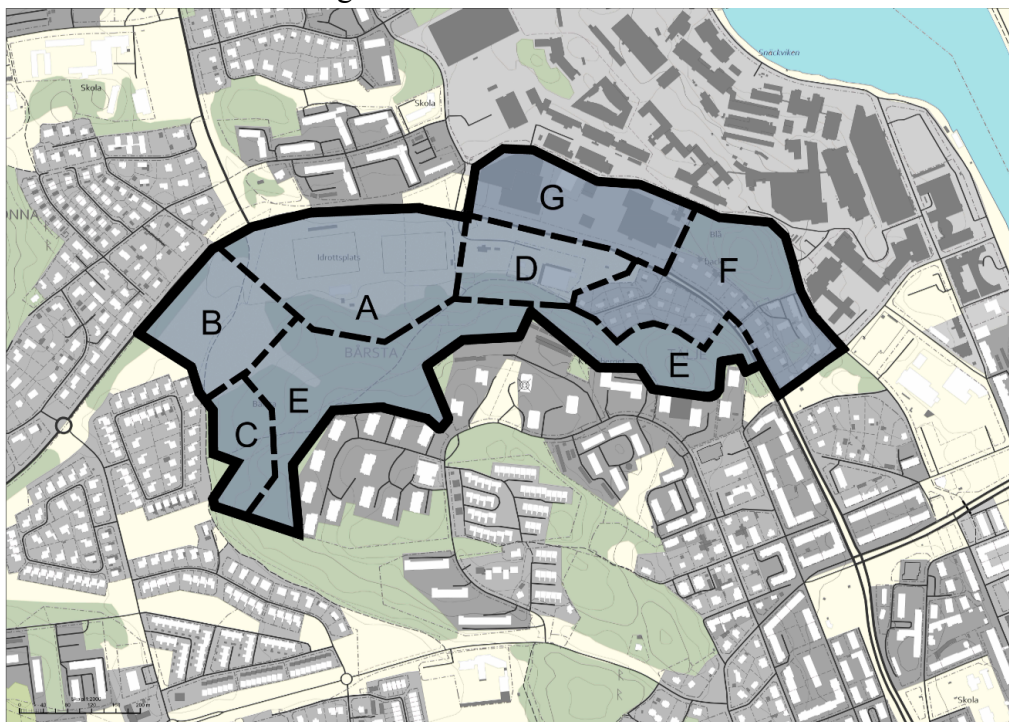
Diarienummer: SBN-2012-00962

**Sammanfattning av ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-09-25, § 188, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplaneprogram för Bårstafältet och skicka ut det på samråd.

Programområdet är en av få stora obebyggda öppna gräsytor i Södertälje men kan med sina förutsättningar och läge förtäta Södertälje stad. Exploatering i programområdet kommer kunna erbjuda ett betydande bostadstillskott i Södertälje samt lösa nuvarande dagvattenproblem i området.

Prioriterade mål för kommunen är bland annat att flera bostäder ska byggas och komplettera i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns. Att det finns tillräckligt med bostäder och i blandade upplåtelseformer är ett allmänt intresse och ett är kommunens ansvar att tillgodose detta behov.



Diarienummer  
SBN-2012-00962

Programområdet är indelat i mindre delområden (A-G), detta då de har olika möjligheter och förutsättningar. Programmet syftar till att ligga till grund för fortsatt detaljplanering där vi vill möjliggöra för flera bostäder i Södertälje.

Programmet var ute på samråd under perioden 6 februari 2017 till 31 mars 2017, under samrådsperioden fanns möjlighet att träffa politiker och tjänstemän vid ett sk öppet hus i stadshuset den 7 mars mellan kl 15 och kl 20.

Under samrådstiden för programmet inkom 30 yttranden. De tyngsta synpunkterna är att en del av grönområdet försvinner, närheten till befintlig bebyggelse, hantering av dagvattnet, miljö kvalitetsnormer för vatten och luft, närheten till AstraZenecas verksamhet och det korta avståndet till Strängnäs vägen/Ängsgatan.

Tyngsta invändningarna efter genomfört programsamråd är de synpunkter som AstraZeneca framför. Astra ser att ett fortsatt planarbete för bostäder riskerar att försämra företagets möjligheter att bedriva och utveckla verksamheten i området. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att område G, F och D utgår som möjliga bostadsområden och att de i stället kan utvecklas för verksamheter som kan samlokaliseras med omgivande verksamheter. För område A och B fortgår möjligheten att utveckla bostäder men att avståndet till Strängnäs vägen ska utredas vidare för att säkerställa att bostäderna inte påverkas av risker förknippat med farligt godstransporter.

Från närboende i och intill programområdet framförs att de inte vill att grönområdet och lugnet försvinner för att möjliggöra en ny stadsdel. De allmänna intressena bedömts väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder i detta fallet

Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning redogöra för de åtgärder som behövs för att miljö kvalitetsnormer för framför allt vatten och luft ska kunna följas och uppnås.

Samhällsbyggnadskontoret kommer ha dialoger med Telge Nät under fortsatt planläggning för att på bästa sätt kunna hantera dagvatten och olika typer av ledningsfrågor berörande t.ex. dimensionering och om de är i behov av renovering.

De riktlinjer för skyddsavstånd som länsstyrelsen har tagit fram kommer ligga till grund för fortsatt planering. Det kan dock i vissa fall bli avvikelser men vid dessa tillfällen ska olika säkerhetsaspekter tas i beaktande.

Oro finns för att programområdet ska leda till ökade trafikmängder, i fortsatt planläggning behöver nya trafikutredningar och bullermätningar tas fram.

## **Förslag till fortsatt arbete med rekommendationer**

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

Område D och F studeras tillsammans med A och B för att hitta en bra lösning på dagvattenfrågan samt att tillsammans med befintliga fastighetsägare utveckla området till

Diarienummer  
SBN-2012-00962

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 möjlighörandet av Bårstafältets planläggning.

- Annan placering av befintliga fotbollsplaner
- Konsekvensanalys för transporter av farligt gods längsmed Strängnäsavägen/ 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 översvämningssproblem
- Bullerhantering
- Analys av luften längsmed Strängnäsavägen/Ängsgatan
- Konsekvensanalys för avståndet till anläggningarna med farlig verksamhet (AstraZeneca och bensinstationen)
- Eventuell inlösen av befintliga bostäder

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2017-11-28

Programsamrådsredogörelse, 2017-11-24

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med fastighetsägaren.

### **Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden**

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Programsamrådsredogörelse 2017-11-24 godkänns tillsammans med program för Bårstafältet och att Samhällsbyggnadskontoret ges i uppdrag att upprätta detaljplan för delområde A,B D och F samt del av område C och E i enlighet med kontorets förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

SBK/Plan-akten

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Tf Samhällsbyggnadsdirektör

Diarienummer

SBN-2012-00962

Handläggare:

Andreas Klingström

Planchef

Telefon (direkt): +46 08-523-071 31

E-post: [Andreas.klingstrom@sodertalje.se](mailto:Andreas.klingstrom@sodertalje.se)

## PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr 2012-01587-214  
Detaljplan för  
**Bårsta 2:1 m.fl.**  
**(Bårstafältet)**  
inom Bårsta  
i Södertälje

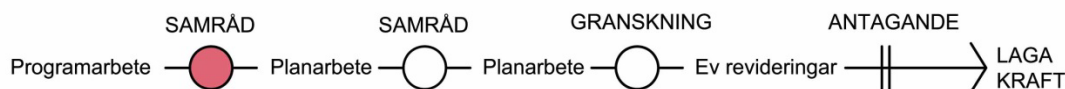
Upprättad 2017-11-24

### Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-09-25 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta ett program för Bårsta 2:1 m.fl. samt att sända ut det på samråd.

### Hur samrådet bedrivits

Det här dokumentet är en sammanställning av de synpunkter som kommit in under samrådet för programmet.



Programmet var ute på programsamråd 6 februari – 31 mars 2017.

Remissinstanser fick ta del av handlingarna för yttrande. Förslaget fanns att tillgå hos planenheten, i Stadshusets reception, på kommunens hemsida samt vid biblioteket i Södertälje.

Under samrådstiden inkom **30** yttranden, vilka redovisas i denna handling.

Vi har i denna redogörelse tagit upp frågor som rör programmet och kommande planers utformning och utförande. Övriga frågor som rör kommunens verksamhet skickas till respektive enhet. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

## **Inkomna yttranden med kommentarer**

### **1. Länsstyrelsen**

#### ***Sammanfattande bedömning***

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen utvecklar planeringsunderlaget enligt Länsstyrelsens synpunkter i detta yttrande och studerar konsekvenserna av planen inför fortsatt planering. Det bör helst ske inom ramen för en påbörjad miljöbedömning, men möjlighet finns också att ta upp frågan om betydande miljöpåverkan i samband med kommande detaljplaner.

Länsstyrelsen ser mycket positivt på kommunens ambitioner att förstärka Bårstafältet som tyngdpunkt och skapa en ny stadsdel. Programförslagets intention att binda samman befintliga stadsdelar i ett kollektivtrafiknära läge skapar goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling.

Det är positivt att kommunen tar fram ett övergripande program för utvecklingen av Bårstafältet. Länsstyrelsen bedömer att programmet belyser viktiga planeringsförutsättningar, men anser att en fördjupning av underlag behövs.

Kommunen behöver i den fortsatta planeringen redogöra för dagvattenåtgärder som krävs och som kommer att vidtas för att MKN för vatten ska kunna följas. Vidare kommer kommunen behöva klargöra och säkerställa den planerade bebyggelsens lämplighet med hänsyn till buller, markföroreningar, transporter av farligt gods respektive farlig verksamhet, geotekniska förutsättningar och översvämningsrisk.

Länsstyrelsen föreslår även att kommunen påbörjar en miljöbedömning under programskedet, med en preliminär miljökonsekvensbeskrivning som får inverka på planeringsinriktningen.

I nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om planläggning enligt programmet skulle klara de krav som behöver ställas för att undvika en prövning enligt 11 kap. 10 § plan och bygglagen, PBL, vid antagande av påföljande detaljplaner.

## **Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten**

I planprogrammet nämner kommunen att Mälaren är den vattenförekomst som berörs av planen men Länsstyrelsen anser att kommunen ska vara mera specifik i sin beskrivning av berörd vattenförekomst, då Mälaren är en sjö som består av många vattenförekomster. I dagvatten och skyfallsutredning (Sweco 2016-12-08) som bifogats till planhandlingarna är den utpekade recipienten Södertälje kanal, vilket ska utökas med Igelstaviken och Hallsfjärden som också blir berörda av planen.

I programhandlingarna saknas det tankegång om hur planen eventuellt kommer att påverka grundvattenförekomster, vilket förekommer i en kommentar i behovsbedömning. Planbeskrivningen ska därför kompletteras med information och senaste statusklassningar samt hur möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för hur grundvatten påverkas. Grundvattenförekomsterna Malmsjöåsen södra och Södertäljeåsen-Södertälje ligger i närområdet till programområdet och kan komma att beröras. Miljökvalitetsnormerna är bindande för kommuner och myndigheter och innebär ett skarpt icke försämringskrav. Kommuner är skyldiga att utföra åtgärder som förbättrar vattenkvaliteten vid dålig och otillfredsställande status för att följa miljökvalitetsnormerna i en berörd vattenförekomst. Lokalt omhändertaget av dagvatten ska renas innan det släpps vidare till recipient om vattnet är förorenat.

### *Dagvattenhantering*

Dagvattenhanteringen är en viktig del för att uppnå god vattenkvalitet. Bårstafältet täcker ett ca 9 ha stort område som i huvudsak består av grönytor och fotbollsplaner med gräs. En exploatering av området kommer därför medföra att andelen hårdgjord yta ökar. Det tillsammans med att området redan idag har problem med översvämning innebär att det är nödvändigt med en fungerande hantering av dagvatten i hela området med såväl lokal rening av förorenat dagvatten som flödesreglerande åtgärder.

I den dagvatten- och skyfallsutredning som bifogats till programmet föreslås en rad flödesreglerande åtgärder men ingen redovisning om föroreningar samt eventuella behov av rening av förorenat dagvatten. Risken finns att genomförande av programförslaget kan leda till en kraftigt ökade föroreningar på recipienterna och därmed äventyra miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten. I fortsatt planläggningen måste kommunen redogöra för förväntad föroreningsbelastning till följd av planläggningen samt visa vilka åtgärder som behövs och som kommer att vidtas för att rena dagvattnet innan det leds till en recipient. Länsstyrelsen tycker att kommunen kan göra en övergripande bedömning av behovet för dagvattenrening i programområdet. Om en plan inte kan uppnå den reningsgrad som krävs kan en möjlighet vara att genomföra åtgärder för rening utanför området. Åtgärder som innebär att det går att uppnå en förbättring av vattenkvaliteten trots ökningen från planen måste vara relativt långt planerade och någon form av avtal eller beslut som säkerställer genomförandet av dessa åtgärder ska kunna visas upp i planarbetet.

## **Hälsa, säkerhet och risk**

### *Buller*

Programområdet ligger i anslutning till Strängnäs vägen. I programmet framgår det att delar av programområdet har ekvivalent bullernivå som överstiger 55 dBA.

Kommunen behöver i den fortsatta planläggningen utforma och lokalisera bebyggelsen så att riktvärden för buller utomhus enligt "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader" kan följas.

### *Föroreningar i mark*

Länsstyrelsen har databas över potentiellt förorenade områden. Enligt den finns det idag fyra misstänkt eller konstaterat förorenade områden registrerade inom programområdet, varav tre är före detta drivmedelsstationer. På angränsande fastigheter till planprogramområdet finns även misstänkt eller konstaterat förorenade områden. I den bör kommunen presentera en plan om hur förorenade områden ska hanteras i framtida planprocesser. Utredds föroreningsituationen tidigt så undviks försening av planprocessen och riskerna minskas för att föroreningar förflyttas via spridning och exponering vid markingrepp samt förändrad markanvändning. Finns det misstanke om föroreningar i ett område ska miljötekniska undersökningar genomföras innan byggstart. Spridningsförutsättningarna kan förändras med stigande havsnivåer och extrem nederbörd, vilket i sin tur kan leda till en ökad grund- och ytvattennivå som kan medföra till ökad utlakning av föroreningar. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheter.

### *Risker*

För programområdet finns ett flertal hälso- och säkerhetsrelaterade riskaspekter som kommunen ska hantera i planläggningen för att säkerställa lämpligheten av den planerade markanvändningen.

### *Farligt gods*

Ängsgatan/Strängnäs vägen är rekommenderad sekundär led för transporter av farligt gods. I planprogrammet hänvisar kommunen till de i gällande översiktsplan angivna avstånd mellan väg och bebyggelse och att dessa avstånd överensstämmer med Länsstyrelsens rekommendationer utmed transportled för farligt gods.

I Dagvatten- och skyfallsutredningen är kraftiga avsteg gjorda från dessa avstånd och där är (utom område C) samtliga områden, eller delar av områden inom de 150 meter från transportled med farligt gods. Där ska riskerna beaktas vid planläggning.

### *Farlig verksamhet*

I programområdet finns en bensinstation och strax norr om programområdet finns AstraZeneca. I deras verksamhet hanteras bland annat brandfarliga och giftiga ämnen och verksamheten är klassad som Seveso-anläggning, i den högre klassningen, på grund av sin omfattande hantering av farliga ämnen. Länsstyrelsen bedömer att framförallt område F och G är problematiska utifrån skyddsavstånd, då de ligger mellan farlig verksamhet (Astra Zeneca) och via transportleden Ängsgatan/



Strängnäs vägen där det sker transporter med farligt gods. För att bebyggelse i programområdet inte ska ses som olämplig så måste kommunen hantera risker som kommer från bensinstationen, Astra Zeneca och Ängsgatan/ Strängnäs vägen.

#### *Geoteknik*

Programområdet består till stora delar av lera och markförhållandena har inte bra förutsättningar för bebyggelse. Kommunen behöver säkerställa markstabiliteten i den fortsatta planläggningen. Länsstyrelsen delar bedömningen i planprogrammet om att det är mycket troligt att den föreslagna bebyggelsen kommer behöva grundförstärkande åtgärder, varav geoteknisk utredning måste tas fram för området.

#### *Översvämning*

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen redan i programskedet valt att titta på översvämningsfrågan. Avgörande för hur stora vattenmängder som kommer kunna hanteras är kommande höjdsättningar av ny bebyggelse och placering av föreslagna magasin och diken. Byggnader och känslig infrastruktur ska inte placeras mitt i avrinningsvägar. Höjdsättning av marken ska genomföras så att vatten vid extrema nederbördstillfällen kan avledas via diken, gator och andra ytor för att minimera skador. För att visa områdets lämplighet och att dagvattnet kan hanteras ska revidering av analysen för skyfall och dagvatten tas fram.

Djupare analys och åtgärder behövs vid området sydväst om Ängsgatan, vid fastigheterna på Ottensångsvägen 5 och Ängsgatan 27. Den platsen kan inte hantera vattenansamlingen vid 50- och 100-årsregn.

I Dagvatten- och skyfallsutredningen föreslås även vidare utredning för att undersöka möjligheter till avledning av vatten från lågpunkten vid stora nederbördstillfällen, exempelvis pumpning och att anlägga en kanal eller ett stort dike med utlopp i Södertälje kanal. I utredningen rekommenderas att höjdsättningen av Ängsgatan ses över för att mildra konsekvenserna på befintlig bebyggelse vid Ängsgatan vid skyfall. Länsstyrelsen anser att dessa utredningar kommer behövas för att visa på områdets lämplighet.

### **Rådgivande synpunkter enligt 2 kap. PBL**

#### *Barnperspektiv*

I programområdet föreslås en placering av en förskola. Länsstyrelsen hänvisar vid fortsatt planläggning till Boverkets allmänna råd där antal barn, ytstorlek och bullernivå anges.

#### *Dagvattenhantering*

Det är fördelaktigt vid planering av större områden tänka på att utrymme ska finnas för uppläggning av snö och för omhändertagande av vattnet som uppstår när snön smälter. Snösmältvatten kan innehålla föroreningar och därför behöva någon form av rening. Åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten är vanligen beroende av

skötsel för att behålla sin effektivitet, därför är det fördelaktigt om skötselansvar uteses och en skötselplan upprättas. I plankartan kan det med fördel föras in bestämmelser gällande dagvattenhantering och avsättas de nödvändiga ytorna för detta.

#### *Höga objekt*

I planprogrammet framgår det att det kan bli aktuellt med byggnader som är 8 våningar. Länsstyrelsen vill därför upplysa om att kommunen ska ge Luftfartsverket (LFV) och flygplatser inom en radie på 60 km tillfälle att yttra sig vid planering av objekt högre än 20 meter över mark eftersom höga objekt kan påverka luftfarten och riksintresse för kommunikationer.

#### *Naturvärden*

Det finns enligt Länsstyrelsens kännedom inga kända naturvärden i programområdet. Länsstyrelsen noterar emellertid i programhandlingens bildmaterial att det i område C finns en gammal tall. Det är ett naturvärde som kommunen bör i det fortsatta planarbetet uppmärksamma att det finns.

### **Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet**

#### *Arkeologi*

Inom programområdet (område C och E) finns kulturhistoriska lämningar registrerade där status om dess lagskydd är oklar, RAÄ Södertälje 132:1-5. Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning krävs, dels för att fastställa status på de oklara lämningarna samt för att redogöra om ytterligare lämningar finns.

#### *Markavvattning*

För att det ska vara möjligt att genomföra detaljplanen så behöver kommunen samla upp vatten som översvämmas och sedan leda bort det. Länsstyrelsens bedömer i och med det att det är en markavvattningsåtgärd. Markavvattning kräver tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken. Kommunen behöver utreda om markavvattning behöver göras och i sådana fall söka tillstånd.

### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte går att utesluta. Eftersom möjligheterna till att begränsa föroreningsbelastningen inom programområdet är begränsade så bör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Den ska utvärdera konsekvenserna av programmet för vattenmiljön och huruvida programområdet kan anses lämpligt för bostadsbebyggelse. Det är därför lämpligt att påbörja en miljöbedömning med en preliminär miljökonsekvensbeskrivning nu och låta den samspela med utformningen av området.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat länsstyrelsens yttrande och ska tydliggöra i fortsatt planläggning de krav som finns för att undvika prövning enligt 11 kap. 10§ i plan och bygglagen.*

*Likaså ska samhällsbyggnadskontoret i fortsatt planläggning redogöra för de dagvattenåtgärder som behövs för att MKN för vatten ska uppnås. Samhällsbyggnadskontoret kommer även tydliggöra och specificera beskrivning av berörda vattenförekomsten Mälaren och utöka Södertälje kanal med Igelstaviken och Hallsfjärden. Programområdet kan komma att påverka grundvatten- förekomsten varav ett förtydligande kommer att tas fram i planbeskrivningen.*

*Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning göra en bedömning av behovet och åtgärder för dagvattenrening i programområdet. Vid det tillfället när det har blivit mer ”bestämt på pappret” var byggnader mer framöver ska finnas i område så kommer ytterligare en analys för skyfall och dagvatten at tas fram. Däribland den djupare analysen som länsstyrelsen föreslå för området sydväst om Ångsgatan*

*Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning upprätta en MKB där vattenmiljön belyses och om området därmed är lämpligt för bebyggelse. Kontoret kommer även utreda i fall markavvattning behöver göras samt i så fall söka tillstånd. Exploatering av området kommer att öka andelen hårdgjorda ytor. Samhällsbyggnadskontoret kommer därför i fortsatt planhandläggning redogöra för hur exploateringen kan komma att påverka föroreningsbelastningen samt vilka åtgärder som krävs för att rena dagvattnet innan det kommer till en recipient. Likaså kommer möjligheter ses över för framtida utrymmesmöjligheter för snöhantering och bevarande av värdefulla tallar.*

*Samhällsbyggnadskontoret kommer utifall området planläggs för förskola anpassa placeringen verksamheten till buller från omgivningen och anpassa verksamhetens ytstorlek till Boverkets allmänna råd.*

*I programområdet finns kulturhistoriska lämningar varav en arkeologisk utredning ska tas fram. Framöver kommer även samhällsbyggnadskontoret ta fram för området flertalet olika utredningar som ska säkerställa områdets lämplighet för bebyggelse. Tidigt i nästa planskede ska en preliminär miljökonsekvensbeskrivning tas fram som sedan ska användas som underlag i detaljplaneringen.*

## 2. Lantmäterimyndigheten

### *Sammanfattande bedömning*

Har inga synpunkter på programsamrådshandlingarna.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat lantmäteriets yttrande.*

## 3. Miljönämnden och miljökontoret

### *Sammanfattande bedömning*

Bullerutredningar och separata dagvattenutredningar måste genomföras i och där markanvändningen kommer att ändras, och där det idag finns verksamheter, måste även en markundersökning för markföroreningar genomföras.

Behovsbedömningen måste kompletteras under följande rubriker:

#### *Mark, infiltration*

I behovsbedömningen redovisas att andelen hårdgjord yta ökar något. Detta är fel. Den informationen ska ändras och anpassas till resultatet som finns i dagvatten- och skyfallsutredning, där den hårdgjorda ytan istället kommer öka betydligt.

#### *Vatten punkt 7*

Det saknas i behovsbedömningen en bedömning hur/om planprogrammet påverkar MKN, och om inga fördröjningsåtgärder vidtas ökar även mängden föroreningar. De åtgärder som föreslås i översvänningsutredningen kan även kräva anmälan/tillstånd för vattenverksamhet.

#### *Rekreation och friluftsliv, punkten park och närnatur.*

Det står i bedömningen att Bårstafältet är en av få öppna gräsytor i Östertälje. Bårstafältet ligger inte i Östertälje, varav den meningen måste korrigeras.

#### Luftföroreningar

Luftkvalitetsutredning måste tas fram för programområdet. Miljökvalitetsnormer (MKN) för NO<sub>2</sub> riskerar att överskridas vid Turingegatan, Mälarbron och Stockholmsvägen. Medan MKN för PM<sub>10</sub> riskerar att överskridas vid Turingegatan. Mer bebyggelse längsmed Strängnäs vägen/Ångsgatan innebär ökad trafik på dessa vägar vilket i sin tur ökar risken för försämrad luftkvalitet vid dem.

#### Natur och grönområden

Om delar av grönstrukturen tas i anspråk så bör i detaljplaneskedet konsekvenserna för närboendes rekreativ möjligheter och folkhälsan utredas. Söder om Bårstafältet finns skogsmark som genomkorsas av ett flertal upptrampade breda stigar och förefaller vara mycket väl utnyttjat för rekreation. Skogsområdet är ett relativt stort sammanhängande område för att vara i stadsmiljö och har säkert stor betydelse för de närboendes vardagsmotion. Visst naturvärde kan också finnas på grund av stor andel

gamla träd, främst gran och tall. Den öppna gräsytan på Bårstafältet är en av få större öppna ytor i stadens grönstuktur och bör värnas enligt kommunens översiktsplan.

#### Område G

I programmet är området uppdelat i olika delområden men för område G saknas information och är heller inte nämnt i dagvatten- och skyfallsutredningen. Därför ska område G ska utredas i detalj om det ingår i programområdet. Detta särskilt som miljökontoret ser ett flertal punkter som kräver utredning, såsom risker med närheten till AstraZeneca och förorenad mark. Förtätning inom område G kan också påverka luftkvaliteten då tät bebyggelse på båda sidorna om en trafikerad väg stänger in föroreningarna.

*Kommentar: Till samrådshandlingarna kommer behovsbedömning att revideras under följande rubriker;*

*Mark, infiltration: andelen hårdjord yta "ökar något" korrigeras till "ökar betydligt"*

*Vatten: information tillkommer om hur området påverkar MKN, och att fördröjningsåtgärder ska vidtas, och att anmälan/tillstånd för vattenverksamhet kan komma krävas*

*Rekreation: Tryckfelet "Östertälje" korrigeras till "Bårsta"*

*I fortsatt planarbete kommer även följande utredningar att tas fram:*

- *Luftkvalitetsutredning (för hela programområdet)*
- *En fördjupad utredning om område G, som bland annat redovisar riskerna med närheten till AstraZeneca, dagvattenutredning*

*Natur och grönområden: Bårstaberget är mycket kuperat.*

*Samhällsbyggnadskontoret ser att det inte är relevant att bebygga berget med hus och genom det ta bort all grönska. Kontoret ser det därför som mer intressant att berget kan fortsätta ha funktionen park.*

*Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning se var möjligheten finns för att planera för att spontanidrottsplatser i området men i en annan utformning.*

## **4. Kultur- och fritidsnämnden**

### ***Sammanfattande bedömning***

Programområdet innehåller inga särskilda kulturhistoriska värden undantaget några historiska lämningar. Länsstyrelsen är tillståndsmyndighet gällande fornlämningsfrågor enligt Kulturmiljölagen och ska remitteras för frågor om status och bevarande. Den murliknade lämningen norr om Kvarnberget bör bevaras som ett historiskt spår i området.

Kultur- och fritidskontoret vill understryka vikten av tillgången till idrottsplatser i kommunen. Fotbollsplanerna i programområdet används dagligen under sommarperioden och ses som ett framtida utvecklingsområde för idrott. Området har diskuterats som en alternativ placering av ett framtida badhus.

Om fotbollsplanerna tas i anspråk för bostadsbyggnad är det viktigt att planerna ersätts med nya, till exempel vid Geneta. Även en ny servicebyggnad kommer att krävas som ersättning till den nuvarande vid Bårsta IP. För att möta den ökade befolkningmängden bör ytterligare en fotbollsplan övervägas men det är av stor vikt att de nya fotbollsplanerna hamnar i närheten av Bårstafältet så att barn och ungdomar får nära till sin idrottsplats. Planläggs programområdet med bostäder är det av betydelse att en eller flera spontanidrottsplatser anläggs nära bebyggelsen.

*Kommentar: I och med att befintlig fotbollsplan tas bort i fortsatt planläggning kan det eventuellt bli aktuellt att nyttja fotbollsplaner i närliggande stadsdelar så som till exempel den i Geneta. Detta hanteras i pågående arbete för Vasaområdet med möjlighet till nya idrottsplaner. Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning peka ut alternativ till var kommande möjligheter för var spontanidrottsplatser ska placeras. Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning även se till murens värde.*

## **5. Äldreomsorgsnämnden/ Socialnämnden/ Omsorgsnämnden**

### *Sammanfattande bedömning*

Södertälje är i en expansiv fas och det är därför viktigt att olika nämnders ansvarsområden beaktas i planerandet. En synpunkt är därför att samhällsbyggnadskontoret i alla större ärenden har dialog med social- och omsorgskontoret för att säkerställa stadens framtida behov. Vidare önskar även nämnderna att byggnationen möjliggör för hyresrätter och där kommunen får möjlighet till tillgång till kommunkontrakt för ett antal lägenheter. När nya områden planeras är det av stor vikt att social-omsorgskontoret ges möjlighet till lägenheter. Barnperspektivet behöver också tydligare framgå i detaljplanen.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat nämndernas yttrande. Val av ägandeform för en lägenhet kan inte regleras i en detaljplan men Samhällsbyggnadskontoret vill däremot planera för en levande stadsdel och eftersträvar därför olika former av bostäder. I fortsatt planläggning kommer även barnperspektiv tydligare att synas.*

## 6. Utbildningsnämnden

### *Sammanfattande bedömning*

I programmet beaktar samhällsbyggnadskontoret behovet med 1000 nya bostäder per år och bevakar kommande behov av studentbostäder. I programmet tillgodoses även förskola med tillräckligt stor yta för kommunal verksamhet. Nämnden tillstryker förslaget till program för Bårstafältet.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat utbildningsnämndens yttrande om att tillstyrka förslaget.*

## 7. Telge Nät AB

### *Sammanfattande bedömning*

#### Stadsnät

Ledningar kan flyttas, alla används. Ledningarna klarar i allmänhet inget högre marktryck och bör inte överbyggas. I övrigt inga ytterligare kommentarer.

#### Fjärrvärme

Hänsyn måste tas till en DN200-ledning som passar programområdet. Flytt av ledning kan bli aktuell men om så genomförs så ska exploitören betala för kostnaden.

#### Elnät

Det finns ett antal mycket viktiga kablar och 2 stycken nätstationer som måste skyddas med U- och E-områden alternativt flyttas på exploitörens bekostnad. I övrigt inga ytterligare kommentarer.

#### Vatten och avlopp

##### *Vatten*

Inom Bårstafältet finns befintliga vattenledningar med varierande ålder, material och dimension. Ny bebyggelse bör i första hand anslutas mot vattenledningar för lågzon. Telge nät har en befintlig tryckstegringsstation norr om Smedsvägen inom planområdet. Stationen kan behöva en större yta för framtida kapacitetshöjning. Stationen har idag ett renoveringsbehov men kan avvaktas till det nya detaljplaneförslaget.

##### *Avloppsledningar*

Inom programområdet finns befintliga avloppsledningar för dag- och spillvatten. De har varierande åldrar, material och dimensioner. Vid större regn går ledningarna fulla och behov av uppdimensionering/magasin inom området och nedströms området bör utredas.

Dimensionering av VA-ledningar inom nybyggda områden ska göras enligt P110. Bårstafältet är relativt flackt och avloppsledningarna bör i tidigt skede planeras för att kunna klara självfall. Det är därför viktigt att få med höjdsättningar i detaljplanen och lägsta sockelhöjd för bebyggelsen för att klara tillåten uppdämning av dagvatten över marknivå. I detaljplaner kan även ytavrinningsvägar, kvarstående instängda områden, begränsning av andel hårdgjord yta med mera markeras. Mark för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på allmän platsmark bör reserveras i plan eller genom exploateringsavtal. Även dagvatten från Strängnäs vägen bör om möjligt fördröjas eftersom det är stora vägytor anslutna mot dagvattennätet.

#### *Dagvattenmodellen*

Kartor saknas i programhandlingen som visar fria ytvattenvägar ned till kanalen vid ett skyfall av typ 100 års regn. Vad händer uppströms och nedströms Bårstafältet om det sker ett skyfall och marken är mättad? Vid Smedsvägen har det tidigare varit översvämningar. Vad händer med området runt Smedsvägen om Bårstafältet bebyggs med högre grundläggning. Kan det medföra en försämring uppströms om det området blir mer instängt? Dagvattenmodellen bör uppdateras med övriga exploateringar som planeras i avrinningsområdet.

#### *Markrättighet*

Det måste upprättas u-område (6-8 m brett) runt alla befintliga och nya VA-ledningar som ligger på kvartersmark. Det finns befintliga ledningar över fastigheterna Domherren 6 och 7, Höken 1 mfl. Ledningarna har u-område som måste vara med i nya detaljplanen om de ska ligga kvar i befintligt läge.

Samtliga VA-ledningar bör mätas in för att säkerställa läget på dessa innan u-område bestäms och ingen bebyggelse tillåts ovanför ledningarna.

Befintlig tryckstegringsstation i programområdet måste inkluderas i kommande detaljplan med planbestämmelsen E.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandena från Telge nät. I planhandlingarna kommer det ske förtydligande om att exploatören kommer betala för flytt av ledningar. Likaså val av ledningstyp och att ledningarna måste skyddas av u-område och att teknisk anläggning ska planläggas med E-område. Alla ledningar kommer i fortsatt planläggning givetvis anges med u-område då det annars kan leda till stora kostnader om komplikation med en ledning inträffar.*

*I fortsatt planarbete kommer dagvattenmodellen uppdateras utefter att det är specificerat den exakta platsen var exploateringen kommer ske. Samhällsbyggnadskontoret kommer ha dialoger med Telge Nät under fortsatt planläggning för att på bästa sätt kunna hantera olika typer av ledningsfrågor berörande t.ex. dimensionering och renovering.*



## 8. Södertörns Brandförsvarsförbund

### *Sammanfattande bedömning*

#### *Räddningstjänstens tillgång till vatten*

Södertörns brandförsvarsförbund anser att brandvattenförsörjning bör beaktas tidigt i planprocessen. Detaljplanen innebär ändrad markanvändning och ändrade förutsättningar för området med avseende brandvattenförsörjning. Södertörns brandförsvarsförbund hänvisar till *PM 608 Brandvattenförsörjning*. I den finns det synpunkter gällande brandvattenförsörjning.

#### *Räddningstjänstens framkomlighet*

Södertörns brandförsvarsförbund anser att framkomlighet för räddningstjänstens fordon bör beaktas tidigt i planprocessen. Framkomligheten bygger till stor del på att vägnätet är dimensionerat för räddningstjänstens fordon och att det finns för dem uppställningsplatser i erforderlig utsträckning. Om parkeringsgarage planeras under väg där räddningstjänstens fordon kan behöva placeras, så bör konstruktionen dimensioneras för räddningstjänstens fordons vikt. Södertörns brandförsvarsförbund hänvisar till *PM 609 Framkomlighet för räddningstjänstens fordon*. I den finns det synpunkter gällande framkomlighet.

#### *Brottförebyggande trygghet*

Södertörns brandförsvarsförbund anser att bebyggelse ska vara planerad utifrån ett trygghets- och säkerhetsfrämjande perspektiv. Strategier och åtgärder som syftar till att ge en ökad trygghet bör finnas med tidigt i planprocessen för att säkerställa att de beaktas i det fortsatta planeringsarbetet.

#### *Sprinkleranläggningar*

Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Bostadssprinkler och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. Tidiga diskussioner mellan kommunen och exploitörer underlätta en sprinklerinstallation och minimera kostnaderna.

*Kommentar: Önskemål om brandvattenförsörjning kommer att beaktas i kommande planskede. Likaså framkomligheten för räddningstjänsten på vägar och möjliggöra för uppställningsplatser.*

*Det finns flera tillvägagångssätt att bekämpa brottslighet, dels genom att försvåra genomförandet men även öka upptäckrisken. Att bli sedd och uppleva trygghet för de som befinner sig ute är en viktig faktor om de blir i behov av hjälp. Samhällsbyggnadskontoret kommer därför att möjliggöra för att brottsförebyggande lösningar finns med i ett tidigt skede av planering. Dialog mellan kommunen och polismyndigheten*

*kan bli aktuell där vi tillsammans arbetar fram brottsförebyggande och trygghetsrelaterade lösningar.*

*Olika trafikslag såsom bilar, cyklar och gående i stråk synliga intill varandra ökar och stärker tryggheten. Genomtänkt placering av förbindelser mellan kollektivtrafik och bostad, arbete och service är något kommunen eftersträvar i alla områden.*

*Stadsmiljön och det som finns i den ska utformas så att förövare inte kan gömma sig eller begå brott på insynsskyddade ställen. Därmed är siktlinjer, rörelsestråk och rätt utformad belysning viktiga faktorer för att möjliggöra trygghet, vilket även resulterar i lågt antal brott. En blandad bebyggelse, d v s arbetsplatser och bostäder i samma område leder till att människor är i rörelse under flera tider under dygnet vilket i sin tur leder till att det blir svårare för förövare att inte bli upptäckta.*

*Sprinkelsystem är inte en detaljplanefråga men kommer att tas upp vid bygglov.*

## **9. Kommunala Handikapprådet**

### *Sammanfattande bedömning*

#### *Idrott*

I dagens läge är det brist på idrottsplatser, lekplatser, tennisbanor och spontanidrott. De ska vara tillgängliga för alla. Kommunala handikapprådet önskar att Bårsta IP utvecklas och att en förbättring sker generellt av kommunens idrottsplatser ur ett tillgänglighetsperspektiv.

#### *Trafiksituationen*

Kommunala handikapprådet vill se mer kollektivtrafik och mindre bilåkande, varav busshållplatser ska gestaltas tillgängligt så att rörelsehindrade kan åka kommunalt.

#### *Tillgänglighet*

I planeringen bör anpassade lägenheterna finnas med. Likaså handikapparkeringar i anslutning till fastigheter och handikapplatser för besökande. I området ska det även finnas bra belysning vid gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna ska vara anpassade även för människor som har rörelsehinder, varav backarna inte får vara för branta.

*Kommentar: I fortsatt planarbete kommer Samhällsbyggnadskontoret ha dialog med Stockholm landsting linjetrafik (SLL) för att underlätta kollektivresandet. Samhällsbyggnadskontoret kommer vid utveckling av programområdet använda sig av Boverkets byggregler (BBR) vid val av mått, avstånd, lutningar och gestaltningsdetaljer på dels byggnaderna men även de öppna ytorna.*

## 10. Kommunala Pensionärsrådet (KPR)

### *Sammanfattande bedömning*

Pensionärsrådet ser positivt på förslaget att bebygga Bårstafältet och på så sätt skapa en förbindelse mellan den centrala staden och bostadsområdet Ronna. KPRs förhoppning är att exploateringen inte dröjer allt för länge, då område A och B presenteras som lämpliga för bostäder. Mellan hus kommer grönområden vara insprängda vilket ökar intresset för pensionärer som då får möjlighet till utevistelse. Programområdet har förutsättningar för planläggning av +65-boende, sk mellanboende vilket är ett val av bostad som saknas av pensionärer i Södertälje.

Programområdet ligger centralt i Södertälje och om dagligvaruhandel får möjligheten att etablera sig kommer det att underlätta för många pensionärer.

I området önskar KPR även att ett vård- och omsorgsboende placeras.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat KPR's yttrande och vi tar till oss önskemål om att området ska byggas med bostäder som har +65-boende och vård- samt ansvarsboende.*

*Val av ägandeform för en lägenhet kan inte regleras i en detaljplan men Samhällsbyggnadskontoret vill däremot planera för en levande stadsdel och eftersträvar därför olika former av bostäder.*

*Eftersom samhällsbyggnadskontoret strävar efter att få levande stadsdelar är det även viktigt och en självklarhet att bostäder blandas med handel och annan form av service.*

## 11. Trafikverket

### *Sammanfattande bedömning*

Planområdet är beläget centralt i Södertälje med goda möjligheter till att nyttja befintlig kollektivtrafik och samhällsservice. Trafikverket tycker att det är ett positivt förslag som ämnar på att bygga i första hand bostäder men att samtidigt bygga mer stadslikt för att skapa trygghet och mer mångfunktionell miljö. Trafikverkets anläggningar är inte direkt berörda av programområdet men saknar ett mer utvecklat resonemang kring trafikpåverkan, vilket kan göras i ett PM-trafik eller liknande. PM:et kan visa hur utbyggnaden kommer att påverka det lokala vägnätet men även hur utbyggnaden och den eventuella trafikökningen kan komma att påverka övergripande flöden samt vad de kan ha för effekt på framkomligheten i denna del av regionen.

Södertälje kommun är den planerande myndigheten som ansvarar för att väga ihop den sammanlagda trafikstringen som detaljplanen ger upphov till och se den i ett större sammanhang så att faktiska alternativ till bilresor samtidigt möjliggörs. Till exempel kollektivtrafiksatsningar och att gång- och cykelbanor byggs ut, upprustas

och underhålls. Bland annat bör kopplingen till de regionala cykelstråken som Järnastråket och Södertäljestråket visas samt hur planområdet ska ges en trygg och inbjudande koppling till pendeltågstationen.

Det kommande planarbetet bör även jobba med Mobility Management för att på så många sätt som möjligt skapa en hållbar stadsdel.

Trafikverket har inget att erinra mot utbyggnadsförslaget utan ser positivt på planläggning av nya bostadsområden i centrala lägen. Trafikverket vill dock upplysa om att planområdet ligger nära Södertälje kanal/farled och därmed bör Sjöfartsverket få kommande detaljplaner på remiss. Även Luftfartsverket och Försvarsmakten ska remitteras i ärenden där höga byggnader eller andra anläggningar över 20 m planeras.

*Kommentar: I fortsatt planarbetet kommer Samhällsbyggnadskontoret se över Mobility Management i programområdet.*

*Dialog med Stockholms läns landsting kommer genomföras i fortsatt planläggning.*

*Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Ett lägre antal parkeringsplatser gynnar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock upp till den som ska använda det men den största möjligheten att påverka beteenden och levandemönster (sett till resvanor) finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö.*

*Samhällsbyggnadskontoret kommer fortsättningsvis även remittera till Sjöfartsverket och till Luftfartsverket samt Försvarsmakten om byggnaderna el anläggningarna är högre än 20 meter.*

## **12. TeliaSonera Skanova Access AB**

### ***Sammanfattande bedömning***

Skanova har anläggningar inom de västra respektive östra delarna inom planområdet. Anläggningar kommer att bli berörda av utvecklingen av området och måste beaktas i det kommande detaljplanarbetet.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras synpunkt och deras önskemål ska beaktas i fortsatt planarbete.*

*Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planarbete beakta Skanovas anläggningar i programområdet, då dessa kommer bli berörda av utvecklingen av området.*

### **13. SL/Utredningsavdelningen**

#### *Sammanfattande bedömning*

Trafikförvaltningen i Stockholms läns landsting är positiva till förtätning av Södertälje och att bostadsbebyggelse samt att kollektivtrafikhärla lägen nyttjas för förtätning. Förvaltningen tycker även att det är bra att planprogrammet ämnar att möjliggöra en levande stadsbygd där det ska vara tryggt att röra sig mellan olika platser.

Trafikförvaltningen saknar dock text om kollektivtrafiken i programmet och tycker att tillgängligheten och framkomligheten för busstrafiken bör vara centrala frågeställningar i fortsatt planarbete för att säkerställa hållbart resande i området. Förvaltningen vill genom dialog i tidiga skeden vara delaktiga i fortsatt planering.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning komplettera planbeskrivning i samrådshandlingen med kollektivtrafik och en dialog med förvaltningen kommer i fortsatt planläggning att genomföras.*

### **14. Fastigheten Bergfinken 5**

#### *Sammanfattande bedömning*

Fastighetsägaren till Bergfinken 5 är emot höghus i programområdets område B. Sakägaren bor på Smedvägen och vill ha fortsatt insynsskyddat.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret gör under detaljplane-processen bedömningen om hur marken lämpligast kan nyttjas. Allmänna och enskilda intressen vägs mot varandra och redovisas. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingar och bebyggelse av bostäder oavsett typ kommer att innebära viss insyn mer eller mindre. I och med att Södertälje växer och förtätas sker planläggning inne i tätorten, vilket leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter.*

## 15. Fastigheten Falken 2, 3 och 4

### *Sammanfattande bedömning*

Fastighetsägarna tycker inte att områdets funktion framgår i programmet och att det används som rekreativ område där barnfamiljer har picknick, barn leker och hundägarna möjlighet att rasta sina hundar. Information om att fotbollsplanerna används saknas också.

Programområdet har sedan 1960-talet haft problem med dagvattnet och problemet blir inte mindre för att området bebyggs samt asfalteras. Magasinen som föreslås kommer inte räcka för att lösa vattenflödena som bildas och sakägarna till de tre fastigheterna tycker därför att det är viktigare att behålla grönområdena som i sin tur kan ta hand om vattnet. Förslaget att leda dagvattnet till kanalen gillas inte av sakägarna.

Ägarna till de tre fastigheterna föreslår att befintlig växtlighet i de tre inlösta översvämningstomterna vid Änsgatan ska kompletteras med nya. Dagvattenmagasin och grönskan kan tillsammans skapa ett litet "Eden" där folk kan sitta och njuta.

Planläggning av Bårstafältet leder till att det blir ökad trafikmängd på Änsgatan. Vägen trafikeras redan idag av många bilar men programmet saknar information om hur vägen ska kunna klara av en ökad mängd. Programmet saknar även information om hur kommunen ska lösa problemen med buller som kommer alstras från all trafik.

Programmet har ett p-tal på 0,7 vilket innebär en brist på parkeringsplatser då de flesta familjerna har 2-3 bilar.

Att ansvariga på kommunen tror att de som kommer bo i kommande område istället kommer välja att åka buss visar snarare att de inte har koll på hur trafiken ser ut i Södertälje eller vilka invånarna är.

Önskemål från fastighetsägarna är att kommunen väljer ut en annan plats att bygga på och istället väljer att satsa på barn och ungdomar. Idrottsanläggningen i programområdet borde istället fräschas upp eller alternativt att en till hall byggs för året om aktiviteter.

I och med att det finns politiska beslut om att förtäta centrum bör kommunen även titta på andra områden att bygga vid istället som till exempel Östertälje, Brunnsäng och Västergård.

Planläggning med bebyggelse i programområdet leder till att boende runt omkring får insyn i sina trädgårdar och den privata sfären blir påverkade.

*Kommentar: Under planprocessen gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen om hur marken lämpligast kan utnyttjas. Allmänna och*

*enskilda intressen vägs mot varandra och redovisas i planhandlingarna. Antalet invånare i Södertälje ökar snabbt och allt fler invånare behöver plats att bo och leva. Att det finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse och det är kommunens ansvar att tillgodose detta behov. Att det är brist på bostäder leder därför till att det blir krav på Södertälje att tillhandahålla möjligheter att uppföra fler bostäder i blandade upplåtelseformer.*

*Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) men med bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Ett lägre antal parkeringsplatser gynnar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock upp till individen som bor i området och som kommer flytta till området men den största möjligheten att påverka beteenden och levandemönster (sett till resvanor) finns i samband med att människor själva ändrar vanor*

*Programområdet ligger inom Södertälje tätort och det finns planer på att förtäta hela Södertälje. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det bland annat ur markressurssynpunkt är angeläget att området får möjlighet till många bostäder. Planläggs området med bostäder i flera våningar möjliggör det till att spara ytor på marken för grönska*

*Samhällsbyggnadskontoret strävar efter att skapa områden med bebyggelse som har blandad användning av bostäder, handel samt annan form av service och mellan dessa skapa öppna offentliga ytor med möjlighet för spontanidrott.*

*I fortsattplanläggning kommer diverse olika utredningar att tas fram och bland dessa en bullerutredning som visar bullernivån innan och efter planändring samt olika lösningar för att uppnå rätt nivå.*

*Samhällsbyggnadskontoret ska vid fortsatt planering se vidare på möjligheten för genomförandet av grön oas vid de tre inlösta fastigheterna.*

## 16. Fastigheten Gladan 26

### *Sammanfattande bedömning*

Sakägare till fastigheten Gladan 26 undrar om de dammar och andra åtgärder som föreslagits kommer räcka till för att ta hand om vattenmängderna och vill även veta varför det anses vara en tänkbar lösning att låta vattnet gå direkt ut i Mälaren som är Södertäljes vattentäkt.

Ängsgatan/Strängnäsvägen har redan idag trafikproblem och den utformad med en raksträcka som uppfattas som fartsträcka fram till Kvarnbergagatan.

Önskemål är därför att det ska vägen planläggas för hastighetssänkande åtgärder så som till exempel cirkulationsplats alternativt trafikljus vid utfarten från

Ottesångsvägen. Ett annat trafikproblem är fartsträckan från Turingegatan fram till trafikljuset vid Kvarnbergagatan, varav ett annat önskemål är att sträckan från Ängsgatan fram till Kvarnbergagatan ska göras tvåfilig.

I och med planläggning av Bårstafältet motsätter sig sakägaren till Gladan 26 att Ottésångsvägen ska förlängas in i Bårstafältet.

Sakägaren till fastigheten Gladan 26 vill veta om det blir aktuellt i framtiden att genomföra inlösen av de fastigheter som blir drabbade av översvämningsproblem trots att vidtagna åtgärder (till exempel dammar, diken och landhöjning) är utförda?

Kommunen planerar 1000 nya lägenheter i området men i och med det måste ansvariga även tänka på behovet/efterfrågan av skolor, förskolor, affärsverksamhet m.m. Finns det ytterligare planer som pågår nu med bebyggelse på Bårstaberget. Om så finns vill sakägare till Gladan 26 i fråga inte behöva vänta på att bli delaktig i handlingarna.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning ta fram trafikutredningar samt gatulösningar för de trafikerade gatorna intill programområde som påverkas av planläggningen.*

*Kommande dagvattenhantering i området ska utformas till att ha resurser för att reda ut framtida översvämningsproblem.*

*Samhällsbyggnadskontoret planerar i detta ärende för en levande stadsdel med olika funktioner och vara programmet ska fungera som ett underlag för fortsatt planläggning. Det finns ett stort intresse av att planlägga olika områden i Södertälje. Information om dessa områden går att följa på kommunens hemsida.*

*Samhällsbyggnadskontoret tar med sig till nästa planskede fastighetsägarens önskemål om att inte förlänga Ottésångsvägen.*



## 17. Fastigheten Kornsparven 1

### *Sammanfattande bedömning*

Fastighetsägare till Kornsparven 1 anser att ansvariga för programmet inte har tänkt på nuvarande boende i området. Sakägarna till fastigheten vill inte ha några nya hus intill sina egna då ny bebyggelse kommer alstra mer trafik. Det är bättre att kommunen istället investerar i bättre vägar och ny bro.

*Kommentar: Programområdet syftar till att möjliggöra för flera bostäder i Södertälje. Prioriterade mål för kommunen är bland annat att flera bostäder ska byggas och kompletteras i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns. I och med att Södertälje växer och förtätas sker planläggning inne i tätorten, vilket leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter.*

*Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Ett lägre antal parkeringsplatser gynnar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock upp till individen som bor i området och som kommer flytta till området men den största möjligheten att påverka beteenden och levandsmönster (sett till resvanor) finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö.*

*I beslutet för planläggning av Bårstafältet har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder. Antalet invånare i Södertälje ökar snabbt och allt fler invånare behöver plats att bo och leva. Att det finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse och det är kommunens ansvar att tillgodose detta behov. Att det är brist på bostäder leder därför till att det blir krav på Södertälje att tillhandahålla möjligheter att uppföra fler bostäder i blandade upplåtelseformer.*

## 18. Fastigheten Kornsparven 2

### *Sammanfattande bedömning*

Fastighetsägare till Kornsparven 2 ställer sig frågande till hur höga husen kommer bli i område B och vill inte att all grönområde ska försvinna då det ofta används av barnfamiljer/ungdomar och äldre. Sakägaren tycker inte att höghus passar in i område B men kan tänka sig radhus alternativt kedjehus. Sakägaren vill dock att område B ska vara lika grönt som det är nu.

*Kommentar: Eftersom programområdet ligger inom Södertälje tätort, gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att det bland annat ur markresurssynpunkt är angeläget att området inte ska rymma för få hushåll, vilket motiverar en möjlighet till tätare bebyggelse än enbart friliggande villor. Höga hus i området är en möjlighet men då programmet inte studerat specifik typ av bebyggelse kommer detta att ske i nästa skede då detaljplanearbetet inleds. Efterfrågan av bostäder är stor i Södertälje kommun och den väntas öka men utbyggnaden ska ske klokt med hänsyn till befintliga områden men också med hänsyn till stadens behov. I detta fall kommer de allmänna intressena bedömas och vägas mot de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.*

## **19. Fastigheten Morkullan 1**

### ***Sammanfattande bedömning***

Fastighetsägare till Morkullan 1 tycker att Södertälje kommun agerar märkligt när de väljer att bygga i gröna områden samt parker och förklarar att Bårstafältet kommer att bli ett nytt getto. Sakägaren tycker att kommunen ska hejda sig och ifrågasätter beslutet av användning av ordet förtätning i kommunen.

Om kommunen ändå väljer att bygga på Bårstafältet, så ska det högst byggas två hus varav de inte får vara i mer än tre våningar. Sakägaren till Morkullan 1 vill inte att det i Bårstafältet ska byggas ett förskräckligt bygge, liknande det bakom rådhuset. I Bårstafältet så måste Max, Ingo och Posten få vara kvar.

*Kommentar: Södertälje kommun har förståelse för att närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder. Programområdet syftar till att möjliggöra för flera bostäder i Södertälje. Prioriterade mål för kommunen är bland annat att flera bostäder ska byggas och kompletteras i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns. I och med att Södertälje växer och förtätas sker planläggning inne i tätorten, vilket leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingar.*

*Antalet invånare i Södertälje ökar snabbt och allt fler invånare behöver plats att bo och leva. Att det finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse och det är kommunens ansvar att tillgodose detta behov. Att det är brist på bostäder leder därför till att det blir krav på Södertälje att tillhandahålla möjligheter att uppföra fler bostäder i blandade upplåtelseformer.*

*Samhällsbyggnadskontoret strävar efter att området får en blandad bebyggelse med bostäder, handel och annan form av service. Höga hus i området leder till möjligheter för mer grönska på marken.*

## **20. Fastigheten Pyramiden 18 (AstraZeneca)**

### **Sammanfattande bedömning**

#### **Farligt gods**

*Påverkar områdena; A, B, D, F och G*

Möjligheterna med transportvägar för farligt gods är viktigt för AstraZenecas verksamhet. Vägarna är redan idag begränsade för var AstraZenecas kan transportera farligt gods till sin verksamhet och de olika transportvägarna är begränsade. En ökad exploatering utmed de vägar där de i framtiden kan komma att vilja transportera farliga ämnen kan medföra att detta inte tillåts. Astrazeneca kan då bli begränsade till att enbart nyttja befintliga transportvägar med nuvarande omfattning. Eftersom farligt gods ska ta den kortaste vägen till närmaste farligt godsled är dagens väg från områdena både den mest effektiva och kortaste. Dagens väg går söderut på Enhörnaleden och sedan vidare på Strängnäsvägen mot E20. Alternativa vägar bedöms vara orealistiska. AstraZeneca förutsätter även att hänsyn tas till de riktlinjer som länsstyrelsen tagit fram under 2016 gällande skyddsavstånd till närmaste bebyggelse.

#### **Seveso**

*Påverkar primärt områdena; D, F och G*

AstraZeneca har tagit fram spridningsberäkningar för tre olika fall av utsläpp utifrån de nuvarande farligaste kemikalierna; brom och epiklorhydrin. På grund av hanteringen av dessa ämnen är AstraZenecas anläggning i Snäckviken klassad som farlig verksamhet och faller in under Seveso-lagstiftningen. Spridningsberäkningarna visar vilken utbredning ett utsläpp kan ge påverkan om vistelse inom området sker i mer än 60 minuter. Problemen delas in i tre nivåer; övergående besvär (lukt och irritation i ögonen), långtgående hälsoeffekter (andnöd) och bestående till livshotande hälsoeffekter. Vid vindriktning mot Bårstafältet kommer vid ett stort kemikalieutsläpp ett mindre område i F och G ligga inom nivån livshotande hälsoeffekter. Hälsoeffekter för mer långtgående karaktär påverkar de som främst befinner sig i område F och G men även till en viss del de som är i område D. Luktbesvär och irritation i ögonen kan påverka alla i hela programområdet. Område F och G är direkt olämpligt för annan verksamhet än befintlig och hänsyn bör även tas vid utökning av persontäthet i området. Område D ska förtätas med bostäder och centrumverksamhet. Det ligger längre bort än område G men delar av området är enligt spridningsberäkningar inte lämpligt för bostadsändamål eller ytterligare förtätningar.

#### **Buller**

*Påverkas i område F och G, i övriga delar enbart sekundärt.*

I dagsläget innehåller AstraZeneca beräkningsmässigt gällande bullervillkor både vid befintliga och planerade bostäder i programområdet. Ljudnivån från industriell verksamhet påverkar inte enbart närliggande fastigheter utan kan ge effekter även på längre avstånd. Om bebyggelsens struktur i AstraZenecas närhet förändras kan det resultera till att även bullret förändras och påverka omgivningen. Bullerkällor som inte tidigare påverkat omgivningen kan då resultera i att AstraZeneca får krav på omfattande åtgärder.

### **Trafiksituationen**

AstraZeneca har transporter mellan Gärtuna och Snäckviken. I tillståndsprovning måste AstraZeneca redogöra för hur mycket de påverkar miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft längs Turingegatan samt Stockholmsvägen och redogörelsen visar att deras påverkan är marginell. Flera nya bostäder i programområdet kan komma att nyttja dessa vägar, vilket rikserar att leda till att MKN för luft överskrids. Hur ska påverkan från tillkommande biltrafik lösas?

*Kommentar: Programområdet syftar till att möjliggöra för flera bostäder i Södertälje. Prioriterade mål för kommunen är bland annat att flera bostäder ska byggas och kompletteras i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns. I och med att Södertälje växer och förtätas sker planläggning inne i tätorten, vilket leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter. Å andra sidan värnar Södertälje kommun att befintliga och betydelsefulla verksamheter har de förutsättningar som krävs för att verka och utvecklas i kommunen. Vid en avvägning mellan dessa två intressen och inte minst sett ur en hälsa och säkerhetssynpunkt så väger det allmänna intresset att värna befintliga verksamheter mycket tungt. Södertälje kommun har inte för avsikt att bedriva ett fortsatt planarbete där människors hälsa riskeras och att enda lösningen för att hantera detta är att verksamhetsutövaren får begränsningar, därför väljer Södertälje kommun att anpassa förslaget för fortsatt arbete så att AstraZenecas intressen väger tyngst i detta fallet och att bostadsintresset får anpassa sig till omgivande verksamheter.*

*De riktlinjer för skyddsavstånd som länsstyrelsen har tagit fram ska ligga till grund för fortsatt planering. Det kan dock i vissa fall bli avvikelser men vid dessa tillfällen kommer olika säkerhetsaspekter tas i beaktande. I det specifika fallet med Bårstafältet gör kommunen den bedömningen att område G inte är lämpligt för bostadsändamål eller något ändamål där persontätheten är hög eller att personer uppehåller sig stadigvarande. Även område F påverkas av skyddsavstånd och kommunen ser inte att området under överskådlig*

*tid är lämpligt att omvandla till nya bostäder men att det däremot kan utvecklas på ett sätt som inte äventyrar människors hälsa och säkerhet samt Astras möjligheter att utvecklas kring Snäckviken. För område D gör kommunen en liknande bedömning och att bostadsändamålet utgår och att området istället bör utvecklas som verksamhetsområde som kan samlokaliseras med bostäder och som inte påverkar Astras möjligheter att utvecklas.*

*Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Ett lägre antal parkeringsplatser gynnar kollektivtrafiken vilket även bidrar till mindre påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft, mindre trafikbuller, minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. För att minska behovet av biltrafik och öppna upp möjligheterna för nära och tät kollektivtrafik kommer dialoger genomföras med SL.*

*I fortsatt planläggning kommer flertalet utredningar tas fram, däribland bullerutredning för trafik och verksamhet.*

## **21. Fastigheten Sandstenen 8**

### ***Sammanfattande bedömning***

Fastighetsägare till Sandstenen 8 överklagar programmet då hen tycker att det inte är lämpligt att bygga bostäder i programområdet då den typ av förändring kommer att påverka deras boendemiljö negativt.

Fastighetsägaren ställer sig frågande om ansvariga på kommunen har tittat på alternativa områden där det redan byggs för att upprätta bostäder. Detta då den planerade byggnationen inte ses som positiv och som kommer skapa irritation i framtiden. Den föreslagna bebyggelsen passar inte in i området då den befintliga bebyggelsen till stor del består av villor med träkaraktär.

Fastighetsägaren är kritisk till planläggningen av Bårstafältet då förslaget leder till att närmiljön samt skogsnaturen försvinner och därmed även lugn, ro och avskildhet.

Boende kommer att påverkas av högre bullernivå under och efter byggnation.

Närområdet har redan idag problem med biltrafiken i och med felparkeringar och vårdslös fordonskörning varav sakägaren anser att en byggnation av programområdet bara skulle göra trafiksituationen sämre. Planläggning av Bårstafältet leder till risken för att antalet brott i området kommer öka, bland annat antalet stulna och förstörda

bilar likande det som inträffar i Ronna och Hovsjö. Programområdet leder till att mer trafik, inte bara fordonstrafik utan även fotgängare och cyklister, kommer passera runt deras fastighet för att ha som slutmål en förskola, skola och/eller affärer i Ronna/Lina Hage. Fastighetsägaren till fastigheten Sandstenen 8 upplever att planläggning i programområdet leder till att det blir insyn i deras fastighet och trädgård samt att det blir försämring av deras fastighets värde och att den därmed blir mindre attraktiv på bostadsmarknaden.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har förståelse för att närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.*

*Eftersom programområdet ligger inom Södertälje tätort, gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att det bland annat ur markresurs-synpunkt är angeläget att området inte ska rymma för få hushåll, vilket motiverar en möjlighet till tätare bebyggelse än enbart friliggande villor.*

*Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Ett lägre antal parkeringsplatser gynnar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktig hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock upp till individen som bor i området och som kommer flytta till området men den största möjligheten att påverka beteenden och levandsmönster (sett till resvanor) finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö.*

*Bebyggelse av bostäder oavsett typ kommer att innebära viss insyn mer eller mindre men stadsbyggnadskontoret bedömer att det är rimligt att ha grannar i ett tätbebyggt område.*

*Att likställa planläggning av Bårstafältet med att brottsligheten i och med det skulle komma närmare centrum är grundlös och saknar relevant fakta.*

*Program kan inte överklagas. När en detaljplan däremot är antagen ska en kommun anslå beslutet på sin anslagstavla. En sakägare som under samrådet eller granskningen lämnat skriftliga synpunkter har möjlighet att överklaga kommunens beslut till mark- och miljödomstolen. Överklagan kan ske under de tre veckor, räknat från den dagen kommunen meddelar att planen är antagen.*

## 22. Fastigheten Skiffern 4

### *Sammanfattande bedömning*

Fastighetsägare till Skiffern 4 förstår inte i sitt yttrande varför en fin gräsplan för ungdomar ska tas bort. I programområdet finns rekreationsområde som används året runt av människor i olika åldrar för att ha picknic, leka och/eller rasta sina hundar. Sakägaren till Skiffern 4 tycker att det är ett dåligt beslut att ta bort grönområden som finns nära centrum. Att det i programmet är ett syfte att stadsdelen Ronna ska komma närmre centrum likställer sakägaren med att bilbränder och annan kriminell verksamhet kommer närmre centrumet, vilket inte får möjliggöras. Eftersom programområdet dessutom är vattensjuk leder det till att husen måste pålas och husen får därmed höga hyror.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har förståelse för att vissa närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.*

*I och med befintlig fotbollsplan tas bort i fortsatt planläggning kan det eventualitet bli aktuellt att nyttja fotbollsplaner i närliggande stadsdelar så som till exempel den i Geneta.*

*Planförslaget leder till att relativt lågt exploaterad mark beläggs med en högre exploateringsgrad, varpå det finns möjligheter för mer grönska på marken. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingar. Att likställa planläggning av Bårstafältet med att brottsligheten i och med det ska komma närmare centrum är grundlös och saknar relevant fakta.*

*Samhällsbyggnadskontoret kommer dock möjliggöra för att brottsförebyggande lösningar finns med i ett tidigt skede av planering. En blandad bebyggelse, d v s arbetsplatser och bostäder i samma område leder till att ett område är befolkat dygnet runt med någon form av social kontroll som i sin tur leder till att det blir svårare för gärningsmännen att inte bli upptäckta. Samhället i sig kan göras tryggare genom att det gestaltas med överblickbarhet och rätt belysning.*

*Nivån på en hyra är inget som bestäms genom plan och bygglagen (PBL).*

## 23. Fastigheten Skiffern 6

### *Sammanfattande bedömning*

Fastighetsägare till Skiffern 6 tycker att människor är i stort behov av grönområden i närheten av sina bostäder för att må bra och är kritiska till att det i programområdet

ska byggas hus som är 4-6 våningar. Detta då det kommer bli alldeles för högt och motsätter sig även eventuell byggnation i område B. Om det absolut blir nödvändigt med byggnation i de övriga programdelarna så ska husen vara låga för att behålla strukturen i området. Fastigheten Skiffern 6 ligger vid Strängnäsvägen och påverkas dygnet runt av hög bullertrafik, varav önskemål är att bullplank sätts upp.

*Kommentar: Under detaljplaneprocessen genomför samhällsbyggnadskontoret bedömningen hur marken i programområdet lämpligast kan utnyttjas. Samhällsbyggnadskontoret har förståelse för att närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde men i detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.*

*Eftersom planområdet ligger inom Södertälje tätort, gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att det bland annat ur markresurs-synpunkt är angeläget att området inte ska rymma för få hushåll, vilket motiverar en möjlighet till tätare bebyggelse än enbart friliggande villor.*

*Antalet invånare i Södertälje ökar snabbt och allt fler invånare behöver plats att bo och leva. Att det finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse och det är kommunens ansvar att tillgodose detta behov. Att det är brist på bostäder leder därför till att det blir krav på Södertälje att tillhandahålla möjligheter att uppföra fler bostäder i blandade upplåtelseformer.*

*I fortsatt planläggning kommer utredningar tas fram. Bland dem en bullerutredning som dels redovisar nuvarande buller men även kommande buller och hur oljudet ska lösas.*

## **24. Övriga inkomna yttranden- ej sakägare**

### ***Sammanfattande bedömning***

#### ***Yttrande 1***

I yttrandet framkommer kritik om programförslaget. Motståndet gäller planerna att grönområdet och lugnet försvinner för att en ny stadsdel ska bildas.

*Kommentar: Programområdet syftar till att möjliggöra för flera bostäder i Södertälje. Prioriterade mål för kommunen är bland annat att flera bostäder ska byggas och kompletteras i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns. I och med att Södertälje växer och förtätas sker planläggning inne i tätorten, vilket*



*leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter. Syftet med förändring av Bårstafältet är att skapa en stadsdel med hus, gator och grönska.*

### Yttrande 2

I yttrandet är de positiva till förtätning i området men gillar inte att exempelbilderna är från andra städer. Detta då Södertälje har en fin stadskärna varav nya kvarter i programområdet istället bör bli inspirerad av detaljer som finns i stadskärnan. Det ses även som positivt att programmet har bra idéer med skydd mot buller men önskemål är att det ska placeras skydd i form av planterade buskar i området. Detta då omväxlande vegetation är visuellt vackrare än gråa blankar eller vallar.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandet.*

### Yttrande 3

I yttrandet redovisas önskemål om hur hen vill att området ska tas i anspråk i framtiden. Hen tycker att Södertälje är en attraktiv stad med stor potential men staden upplevs även som sönderdelad samt påverkad av segregation och brister i infrastrukturen. Programmet har möjligheterna att förena de olika stadsdelarna och överbygga klyftorna i samhället. Programmet kan till år 2040 få Södertälje att bli en enad stad istället för att ha en stad med olika förorter. Ängsgatan / Strängnäsvägen är ett problem idag. Det är en väg som alstrar buller och har transporter med farligt gods. Den måste omvandlas och ge framtida möjligheter att förändras och förbättras.

### *Nya vägar*

Det är viktigt att finns flera valmöjligheter att ta sig till och från programområdet, dels färdmedel men även vägsträcka. I yttrandet finns önskemål om en huvudgata från Forskningsvägen till Ronna. Huvudgatan ska vara stadsmässig, med byggnader som bildar en front mot gatan. Lokaler som ligger närmast gatuplan ska vara anpassade för förbipasserande, med butiker eller andra servicetjänster. Gatorna ska vara tillgänglighetsanpassade för möjligheten för alla att nyttja dem. Önskemål finns även för anslutningsmöjligheter till befintliga vägar och Science Park.

### *Parkeringsmöjligheter och Busshållplats*

I yttrandet finns önskemål om placering av parkeringshus och där föreslås ett vanligt parkeringshus eller ett automatiserat. I programområdet önskas det framöver placering av nya busshållplatser.

### *Vandringsled och Cykelgata*

Idag finns en vandringsled som sträcker sig nedför backen. Den kan inte med nuvarande förutsättningar integrera kullen med Bårstafältet. Detta då den är

otillgänglig för människor med rörelsehinder. Önskemål finns därför att denna väg ska utformas så att den kan trafikeras av servicebussar. Önskemål finns att det i programområdet ska möjliggöras för placering av ny cykelväg som tillåter högre hastigheter.

#### *Ny bebyggelse*

Planera bebyggelsen med rutnätsmönster och gör området finare attraktivt. För att få en levande stadsmiljö krävs det blandade verksamheter i husen. I bottenvåningen kan det till exempel finnas olika former av service, medan mellersta våningarna kontor och översta våningarna bostäder. Butiker och annan form av service i området kan dels gynna Bårstafältet men även angränsande områden. Bostäderna ska placeras på gator med lugn trafik och i det fortsatta planarbete bör ansvariga studera möjligheterna för placering av lägenheter även på berget. I områden som gränsar till Ängsgatan/Strängnäsvägen föreslås höga byggnader som kan fungera som en hög vägg och buffert mot gatan. I husen bör verksamheter som passar i centrala lägen placeras och där det är möjligt med lägenheter på de övre våningarna. För att kunna förbinda området till Science Park så önskas nya butiker och annan form av service samt kontor på den västra sidan av Forskarvägen. Önskemål finns även att befintlig industri vid norra sidan av Strängnäsvägen framöver ska omplaceras och ersättas med ny verksamhet.

#### *Önskemål om ny fotbollsplan*

Omvandling av Bårstafältet enligt programmet leder till att fotbollsplanerna kommer tas bort varpå ny plats inom programområdet bör tas fram. Ett förslag i ett yttrande är att en anläggning i flera våningar ska byggas i området intill sluttningen vid berget och där fotbollsplanen placeras på taket till byggnaden. Under taket ska det möjliggöras för andra inomhussporter/ aktiviteter alternativt parkering. På gatunivå i denna byggnad kan det finnas olika former av service och/eller kontor. Byggnaden kommer ge bra utsiktsplats i området

#### *Grönområde och Pulkabana*

För att lösa dagvattenproblemen i området bör konstgjord damm planeras för att ha hand om dräneringen. För ökad attraktionskraft kan den även konstrueras med konstgjorda öar.

I fortsatt planläggning bör förslag tas fram för en ny pulkabacke i programområdet som alternativ till den befintliga.

#### *Övrigt*

Staden behöver bli mer gång- eller cykelvänlig med bra utformade vägar.

Programmet är ett projekt som verkligen skulle kunna ändra centrala/nordöstra Södertälje till det bättre, och som skulle låta människor känna sig mer som en del av staden och bli mer bekanta med sina närområden. Bättre förbindelser, anslutnings-

möjligheter och trevligare ytor leder till högre värde för området i sig. Bårstafältet är ett stort projekt och önskemål är därför att flera detaljplaner ska tas fram med programmet som utgångspunkt. Risken blir annars att det byggs något tråkigt och osammanhängande och som är styrt av kostnader. Målet med programmet bör vara att området ger hela norra staden ett lyft. Och inte bara ditplacering av några bostäder då det är bostadsbrist i kommunen.

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret ser det som positivt att intresse finns från stadens invånare att vara delaktiga i hur programområdet ska förändras. Det är intressant att se hur de själva vill att området ska omvandlas och gestaltas med bebyggelse, dagvattenhantering, olika utformade gator, grönområden och andra offentliga platser.*

## **Ställningstagande**

Tyngsta invändningarna efter genomfört programsamråd är de synpunkter som AstraZeneca framför. Astra ser att ett fortsatt planarbete för bostäder riskerar att försämra företagets möjligheter att bedriva och utveckla verksamheten i området. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att område G, F och D utgår som möjliga bostadsområden och att de i stället kan utvecklas för verksamheter som kan samlokaliseras med omgivande verksamheter. För område A och B fortgår möjligheten att utveckla bostäder men att avståndet till Strängnäs vägen ska utredas vidare för att säkerställa att bostäderna inte påverkas av risker förknippat med farligt godstransporter

Från närboende i och intill programområdet framförs att de inte vill att grönområdet och lugnet försvinner för att möjliggöra en ny stadsdel. Boende runt omkring programområdet tror att brottligheten kommer komma närmre deras bostäder i och planläggning av programområdet. Samhällsbyggnadskontoret har förståelse för att närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde men i detta fall har de allmänna intressena bedömts väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.

Samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning redogöra för de åtgärder som behövs för att miljö kvalitetsnormer för framför allt vatten och luft ska kunna följas och uppnås.

Samhällsbyggnadskontoret kommer ha dialoger med Telge Nät under fortsatt planläggning för att på bästa sätt kunna hantera dagvatten och olika typer av ledningsfrågor berörande t.ex. dimensionering och om de är i behov av reovering.

De riktlinjer för skyddsavstånd som länsstyrelsen har tagit fram kommer ligga till grund för fortsatt planering. Det kan dock i vissa fall bli avvikelser men vid dessa tillfällen ska olika säkerhetsaspekter tas i beaktande.

Samhällsbyggnadskontoret strävar efter att skapa en stadsdel med blandad bebyggelse, d v s bostäder och arbetsplatser i samma område, vilket leder till att området blir levande dygnet runt. Antalet invånare i Södertälje ökar snabbt och allt fler behöver plats att bo och leva. Programmet syftar till att ligga till grund för fortsatt detaljplanering där vi vill möjliggöra för flera bostäder i Södertälje. Prioriterade mål för kommunen är bland annat att flera bostäder ska byggas och kompletteras i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns. Att det finns tillräckligt med bostäder och i blandade upplåtelseformer är ett allmänt intresse och ett är kommunens ansvar att tillgodose detta behov. I och med att Södertälje växer och förtätas sker planläggning inne i tätorten, vilket leder till att nya hus byggs ”nära” befintliga fastigheter.

Oro finns för att programområdet ska leda till ökade trafikmängder och samhällsbyggnadskontoret kommer i fortsatt planläggning ta fram trafikutredningar och bullermätningar. Södertälje kommun strävar efter låga parkeringstal och bra gång- och cykelvägar som förbinder olika målpunkter. Antalet parkeringsplatser ska gynna kollektivtrafiken, vilket då även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Under alla detaljplaneprocesser gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen om hur marken lämpligast kan nyttjas. Allmänna och enskilda intressen har i detta fall vägts mot varandra och likaså fördelar mot nackdelar. Samhällsbyggnadskontoret bedömer trots yttranden som inkommit att det fortfarande är lämpligt att planlägga delar av området för bostäder. I fortsatt planläggning kommer dock flertalet utredningar underlagsmaterial tas fram för att säkerställa områdets lämplighet.

### **Förslag till fortsatt arbete med rekommendationer**

Område A och B ges ett uppdrag att detaljplanläggas 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 översvämningssproblem
- 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

### **Medverkande tjänstemän**

Programsamarbetsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Jenny Åberg och planchef Andreas Klingström

### **SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Plan

Andreas Klingström  
Planchef

Jenny Åberg  
Planarkitekt