



## TJÄNSTESKRIVELSE

**Datum**

2018-12-13

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden (2019-01-01 -  
2022-12-31)

## Detaljplan för Mariekälla och Löjan

Diarienummer: SBN-2013-02311

### Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret fick den 27 maj 2014 §105 i uppdrag att upprätta detaljplan för del av kv Löjan m m. Ett förslag är upprättat med huvudsyftet att ändra industriändamål till skola alternativt kontor. Planen har varit på samråd och granskning.

Efter granskningen har plankartan och beskrivningen reviderats/kompletterats beträffande bland annat farligt gods på angränsande vägar och bensinstation, dagvattenhanteringen, skoltomten och miljöteknik. Detaljplanen revideras i enlighet med granskningsutlåtandet.

Detaljplanen hanteras enligt PBL 2010:900, standardförfarande.

Efter granskningen har en miljöteknisk markundersökning gjorts.

Detaljplanen har reviderats/kompletterats efter granskningen, varför det reviderade planförslaget går ut på förnyad granskning.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: 2018-12-13

Plankarta

Beskrivning

Granskningsutlåtande (granskning 1)

Miljöteknisk markundersökning

### Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanen finansieras genom ett plankostnadsavtal mellan planenheten och Telge Fastigheter.

### Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att sända ut förslag till detaljplan för del av kv Löjan m m för förnyad granskning.

### Beslutet ska skickas till

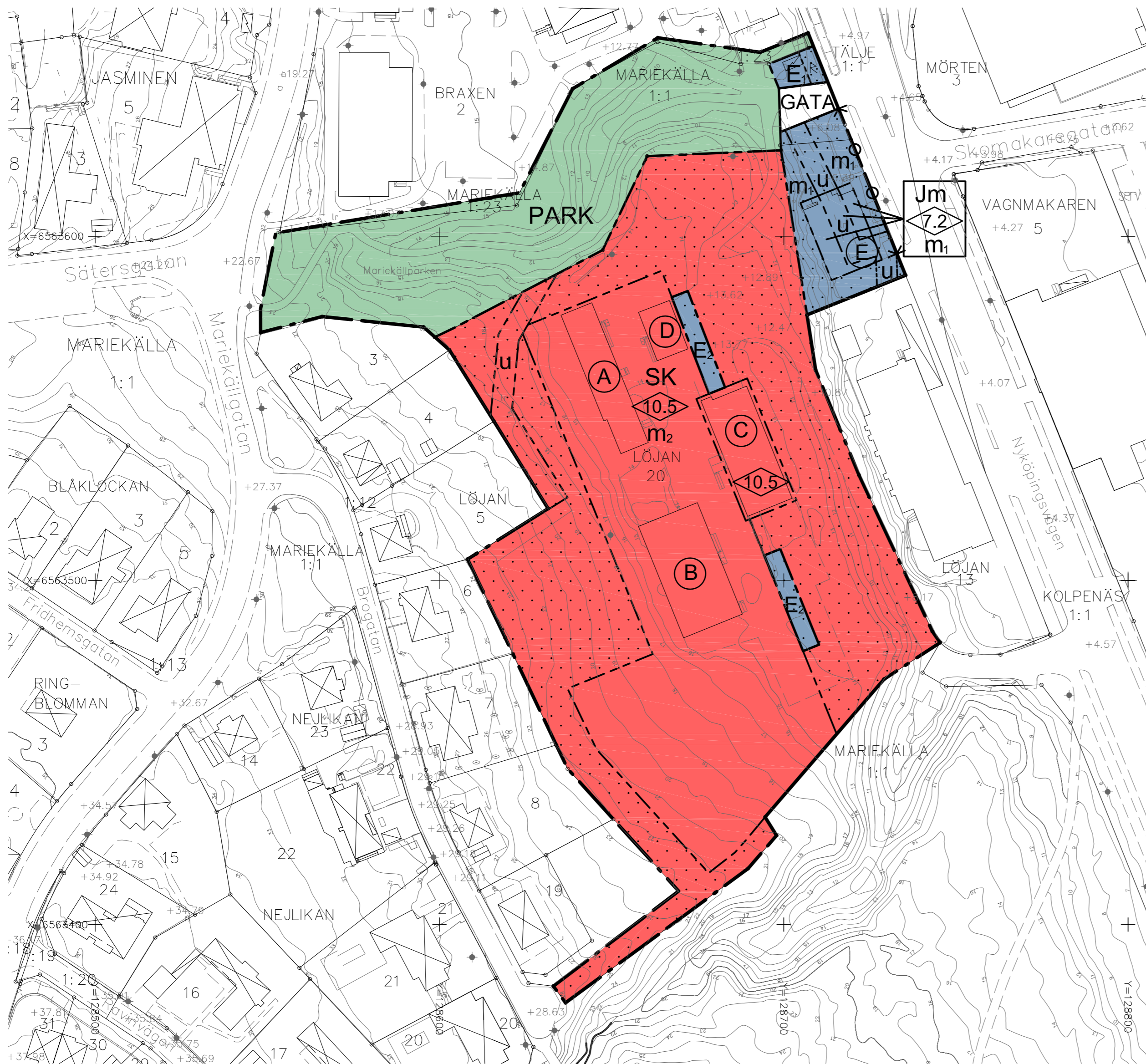
Akten-Sbk, Plan

Diarienummer  
SBN-2013-02311

Homan Gohari  
Samhällsbyggnadsdirektör

Andreas Klingström  
Planchef

Handläggare:  
Bengt Lindskog  
Planarkitekt  
Telefon (direkt): 070-731 87 07  
E-post: [bengt.lindskog@sodertalje.se](mailto:bengt.lindskog@sodertalje.se)



<p><b>GRUNDKARTANS BETECKNINGAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gröns punkt, inmätt eller beräknad</li> <li>— Fastighetsgräns</li> <li>- - - - - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt</li> <li>1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn</li> <li>1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn</li> <li>ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning</li> <li>serv, sv Servitut</li> <li>lr Ledningsrätt</li> <li>□ Byggnad i allmänhet</li> <li>□ Bostadshus med takkontur resp husliv</li> <li>□ Uthus med takkontur resp husliv</li> <li>□ Skärmtak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Transformatorbyggnad</li> <li>□ Jordkällare</li> <li>□ Trappa</li> <li>□ Staket, Stödmur, Häck</li> <li>□ Stenmur</li> <li>□ Dike</li> <li>□ Vattendrag, mindre</li> <li>□ Slänt</li> <li>□ Gata, väg</li> <li>□ Ägoslagsgräns</li> <li>□ Barrskog resp lövskog</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Belysningsstolpe</li> <li>○ Stolpe</li> <li>+ 0,0 Avvägd höjd</li> <li>5 Höjddkurvor (med 1 m ekvidistans)</li> </ul> <p>Koordinatsystem: Sweref 99 18 00  Höjdsystem: RH2000  Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2016-05-02  Jenny Ernberg  Kartingenjör</p>
---	---	--

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Planen handläggs enl. PBL 2010:900

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- GATA Gatutrafik
- PARK Anlagd park

**Kvartersmark**

- E<sub>1</sub> Tekniska anläggningar
- E<sub>2</sub> Dagvattenmagasin
- Jm Småindustri
- SK Skola, kontor

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnad får ej uppföras (gäller prickmark)
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

**Utfart, stängsel**

- Körbär utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Utformning**

- ◇ Högsta byggnadshöjd i meter

**Risk- och störningsskydd**

- m<sub>1</sub> Ej stadigvarande utevistelse. Utrymningsväg bort från Nyköpingsvägen och bensinstation. Ej personintensiv verksamhet
- m<sub>2</sub> Utrymningsväg från ny bebyggelse skall ske bort från Nyköpingsvägen och bensinstation

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 (fem) år från den dag planen vinner laga kraft

**Ändrad lovplikt, lov med villkor**

Bygglov får ej ges förrän markföreningarna åtgärdats

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats

**ILLUSTRATION**

**Illustrationslinjer**

- A - E Befintliga hus

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utåtande efter utställning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>

Detaljplan för del av kv LÖJAN m m inom Mariekälla i Södertälje



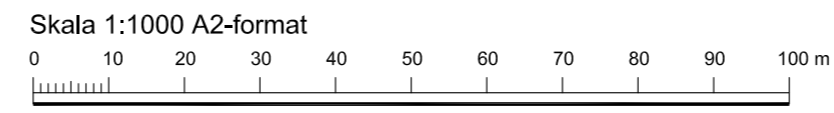
Södertälje kommun Sockholms län

**GRANSKNINGSHANDLING**

Samhällsbyggnadskontoret

Upprättad 2017-05-09 Reviderad 2018-12-13

Andreas Klingström Planchef Bengt Lindskog Arkitekt



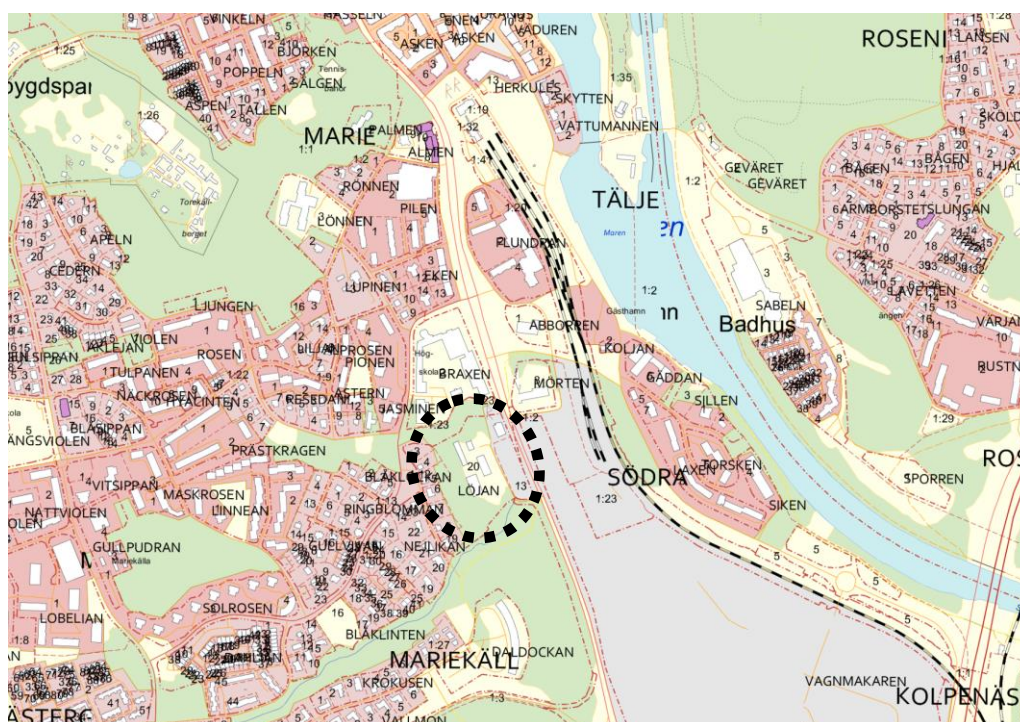
## PLANBESKRIVNING

P 2013-02311-214

Detaljplan för del av  
**KV LÖJAN m m**  
inom Mariekälla  
i Södertälje

Upprättad 2017-05-09  
Reviderad 2018-12-13

## GRANSKNINGSHANDLING, 2



### Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.  
Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning

Övrigt planeringsunderlag

Översiktlig Riskbedömning för bebyggelse inom kv Löjan. (Brandskyddslaget)  
Geosigmas dagvattenutredning.

Miljöteknisk markundersökning (Structor)

PBL

Beslut om att upprätta detaljplan för del av kv Löjan m m fattades i  
Stadsbyggnadsnämnden 2014-05-27. PBL (2010:900) tillämpas.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande Jm (industriändamål) till S,  
(skola) alternativt K (kontor). Befintliga byggnader A-D används idag för skola  
med tillfälligt bygglov.

### **Miljöpåverkan**

Allmänt

Planområdet är beläget i ett befintligt bostads- och industriområde, centralt i  
Södertälje. Gällande plan redovisar industriverksamhet och bostäder.  
Föreslagen ny markanvändning (skola och kontor) bedöms inte medföra  
någon påverkan på miljön men ställer krav på riskhantering i form av  
skyddsavstånd eller andra skyddsåtgärder för att dessa nya användningar  
ska vara möjliga.

Öster om planområdet bedrivs bland annat bilverkstad och en obemannad  
bensinstation och i den västra delen ligger villabebyggelse.

I den norra delen av området ligger ravinen, Rännillunden (Ågårderavinen).

Planområdet omfattas i huvudsak av fastigheten Löjan 20.  
Fastigheterna är anslutna till kommunalt VA.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

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

Planområdets centrala placering i Södertälje tätort och nära anslutning till  
stadskärnan gör att samhällsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att  
göra detaljplanens markanvändning mer flexibel genom att tillåta skola och  
kontorsverksamhet.

I och med att planförslaget ställer krav på lämpliga skyddsåtgärder, alternativt  
skyddsavstånd till den intilliggande bensinstation anses planförslaget vara  
förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Området bedöms inte heller vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden.

#### Farligt gods

Farligt gods till och från bensinstationen påverkar omgivningen. Likaså den trafik som går längs Nyköpingsvägen och passerar området. I och med att planen möjliggör skola kommer flertalet barn att röra sig kring bensinstationen.

#### **Förenlighet med 5 kap i miljöbalken**

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms riskera att överskridas på grund av genomförande av planförslaget.

#### Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet är centralt beläget och har god försörjning av kollektivtrafik. De kompletterande markanvändningar som föreslås anses inte leda till ökade fordonsrörelser varför planförslaget inte bedöms leda till att MKN för luft överskrids.

#### Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Området ligger inom högriskområde för sårbarhet av grundvattnet. MKN beräknas inte överskridas inom området.

Mälaren har idag god ekologisk status men inte god kemisk status. Gränsvärden för kvicksilver överskrids, vilket det idag gör i alla Sveriges ytvattenförekomster. Planförslaget bedöms inte leda till någon ökad belastning på Mälarens ekologiska eller kemiska status. Den skyddade grundvattenförekomsten Södertäljeåsen angränsar planområdets södra del (den geometriska noggrannheten är endast översiktlig varför exakt avgränsning är oklar). Planförslaget bedöms inte påverka det skyddade området eller grundvattenförekomsterna negativt.

#### Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller. Det finns inte heller några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet eller infarterna till planområdet. Verksamheten är i sig är inte bullerskapande.

#### Behovsbedömning

Vid detaljplaneläggning ska enligt Miljöbalken en behovsbedömning göras för att ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska Plan- och Bygglagen 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap, tillämpas och miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Utförande av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken (1998:808).

## Ställningstagande

Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Bedömningen grundar sig på att planområdet omfattar ett redan ianspråktaget industriområde och ingen av de nya markanvändningarna som föreslås (skola och kontor) bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. I de områden där nya markanvändningar föreslås ställs krav på att lämpligt skyddsavstånd upprätthålls.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Området ligger strax söder om Södertälje centrum, i anslutning till Campus Telge. Planområdet innefattar ca 25000 kvm mark. Terrängen inom planområdet utgörs av en östsluttning. Inom kvarteret Löjan bildar marken två markerade terrasser med Södertälje Friskolas anläggningar på en höjd av ca 10 meter över Nyköpingsvägen. Kvarteret Löjan är i gällande detaljplan planlagd som industriområde. Idag har Södertälje Friskola tillfälligt bygglov i lokalerna. I lokalerna längs med Nyköpingsvägen inhyses bl a Mekonomen, en obemannad bensinstation samt inom Löjan 20, Certego och Gösens fiske och Natur.

### Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Telge fastigheter och Södertälje kommunen.

## Tidigare ställningstaganden

Gällande planer.

Detaljplan för kvarteret Löjan m.m. från 1961, (273B). Industriändamål.

Detaljplan från 1935, (42B) Mariekällaravinen.

Detaljplan från 1979, (738A) Småhus

### Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadskontoret tog beslut 2014-05-27 §105, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av kvarteret Löjan m m.

## PBL

Planen handläggs enligt PBL 2010:900

## Förutsättningar

### Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Inom och i anslutning till området finns två raviner, Mariekällravinen och Rännillunden (Ågårderavinen).

Mariekällravinen är en mindre ravin än Rännillunden. Här finns en liten stensatt bäck som mynnar i en konstgjord damm. Miljön har parkkaraktär med klippta gräsytor och stora lövträd. Här finns en bollplan och det har funnits en lekplats. Mariekällravinen har nyligen röjts och stensättningen har lagats efter att anläggningen hade tillåtits växa igen. Lundväxter har planterats i slänterna. Nedanför Mariekällgatan är bäcken kulverterad och en gångväg går i ravinens botten fram till Nyköpingsvägen. I området ligger också Mariekälla, som tidigare har använts som vattenställe.

Rännillunden (Ågårderavinen) är en djup, lång ravin med en bäck omgiven av gallrad skog. Ravinen sträcker sig från Tvetavägen i väster till Nyköpingsvägen i öster. Slänterna är mycket branta. Längs bäcken i ravinens botten går en gångstig. Ravinen är en spännande, trolsk och lummig miljö med många lövträd. Ravinens undanskymda läge gör att nedskräpning och vandalisering förekommer.

Broar med räcken av betong leder över ravinen. Broarnas räcken skymmer sikten ned i ravinen och är ofta nedklottrade vilket stör upplevelsen av miljön.

#### Fornlämning

Fornlämning inom E-tomten är en milsten (RAÅ-nr Södertälje 112-1). Den är skyddad som fornlämning enligt 2 kap. Kulturmiljölagen och får ej rubbas, tas bort, grävas ut, täckas över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändras eller skadas utan tillstånd från Länsstyrelsen.

#### Bebyggelse (skoltomten)

Inom området finns en skola för årskurs F-9, Södertälje Friskola.

Skolbyggnader betecknade med A,B,C och D på plankartan.

Löjan 20 (skoltomten) är ca 20000 kvm. Befintliga skolbyggnader är ca 800 kvm.

Skolan har ca 300 elever.

Byggnaden E är en industribyggnad, innehållande småföretag.

Byggnad C, före detta Keros glödstrumpefabrik.

Byggnad B, före detta Samuelssons kemtvätt.

#### Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken i området består av grovmo, sand och grus. Den bebyggda delen av området utgörs till största delen av utfyllnad.

Structor har i sin undersökning klassat marken som "Känslig

Markanvändning" där det inte finns några begränsningar för hur marken kan användas och där grundvattnet skyddas.

Kontrollprogram beträffande markrörelser bör upprättas.

#### Förorenad mark

På fastigheten har Keros glödstrumpefabrik (1938-45) och Samuelssons kemtvätt (1958-70) funnits

Den miljötekniska markundersökningen visar att förhöjda halter av bl a petroleumrelaterade kolväten (alifater och aromater) har påträffats.

I inomhusluften påträffades bensen som låg strax över Naturvårdsverkets riktvärden.



### Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

### Risk för skred/höga vattenstånd

I anslutning till området finns två raviner, Mariekällravinen och Rännilslunden (Ågärderavinen). En damm har byggts i slutet av Rännilslunden för att samla upp och bromsa dagvattnets framfart vid större nederbörd.

### Tillgänglighet

Området ligger i en ostsluttning med en höjdskillnad på ca 18 meter från östra till västra delen. Den centrala delen ligger på en platå.

### Gator och trafik

Tillfart till skola/kontor-tomten sker via infart söder om Löjan 13. Tillfart i norra delen till Jm-tomten och E-området sker idag från Nyköpingsvägen. Flera gångvägsalternativ till ravinen och skolorna ansluter till den nya vägdelen. Gångväg ansluter även från Brogatan och Mariekällgatan.

### Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Nyköpingsvägen och Mariekällgatan

### Teknisk försörjning

Inom området finns kommunalt VA

### Dagvatten

Dagvatten relaterat till skolanläggningen samlas förslagsvis upp i makadamdiken som leder till makadammagasin inom området.

### Störningar

Området berörs av:

Bensinstation vid Nyköpingsvägen

Farligt gods på Nyköpingsvägen och Mariekällgatan

## Förändringar

Gällande planbestämmelse Jm (industri) utgår och ersätts med S (skola) och K (kontor). Befintliga skolbyggnader kan behållas.

Byggnaden vid Nyköpingsvägen behåller bestämmelsen Jm.

Användningen förtydligas med beteckningen m1

Transformatorstationen i norra plandelen betecknas med E1 (teknisk anläggning). Inom E-området ligger en fornlämning på prickmark.

Befintlig och ny bebyggelse anpassas till de olika störningarna. Se störningar nedan.

Fyra villatomter i gällande plan från 1980, utgår. Området inordnas i skoltomten.

Parkering anordnas inom fastigheten.

Gatan i norra delen av området reglerar tillfart till Jm-tomten och transformatorstationen. Viss trafik till skolan på Braxen 2 går över parkmark. Gångvägar från ravinen och skolorna leder ner mot Nyköpingsvägen. Dagvattenmagasin föreslås, E2.

En Administrativ bestämmelse angående bygglov, införs.

Störningar

Brandskyddslaget har upprättat en Riskanalys.

Antalet transporter av farligt gods på angränsande vägar är relativt begränsad och bedöms huvudsakligen utgöras av leveranser till den intilliggande bensinstationen. Risknivån är relativt låg.

Befintlig bensinstation.

Avståndet mellan pumpar och närmaste skolbyggnad inom planområdet är 50 meter. Skolgården ligger ytterligare ca 10 meter från bensinstationen. Skolorområdet ligger ca 10 meter högre än Nyköpingsvägen. Avståndet till skolverksamheten bedöms vara tillräckligt stort för att inte någon större risk ska föreligga för skada inom skolområdet. Avståndet innebär också att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd följs.

Vid ny bebyggelse inom Löjan 20 rekommenderas att följande åtgärder vidtages:

- Områden utomhus inom 25 meter från Nyköpingsvägen skall inte utföras så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Utrymning skall vara möjlig bort från Nyköpingsvägen och bensinstationen.
- Nya byggnader placeras minst 25 meter från centralpåfyllnadsplats vid bensinstationen.

Sevesoanläggning.

Anläggningen inom Scania är klassad utifrån Sevesolagstiftningen, den lägre graden.

Avstånd till närmaste hantering av farliga ämnen inom Scania är ca 200 meter. Enligt Scantias konsekvensbedömning bedöms verksamheten inte kunna bidra till en allvarlig kemikalieolycka.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: sommaren 2016

Granskning: våren 2017

Antagande: hösten 2018

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av Telge Fastigheter AB och Södertälje kommunen.

#### Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

#### Avtal

##### Ledningsrättsavtal

Ledningsrättsavtal tecknas i den mån de behövs på initiativ av respektive ledningsägare.

##### Planekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

#### Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten och el etc. enligt gällande taxa, eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägarna.

#### Fastighetsrättsliga frågor

##### Fastighetsbildning

Från Löjan 20 avstyckas Jm-tomten vid Nyköpingsvägen.

Till Löjan 19 regleras mark enligt gällande plan (738A). Ligger utanför planområdet.

Mariekälla 1:23 kan regleras som Naturmark till Mariekälla 1:1.

E-området bildar egen fastighet

Gatan inom området regleras till Tälje 1:1

#### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström  
Planchef

Bengt Lindskog  
Arkitekt

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE, 1

P 2013-02311-214

Detaljplan för del av kv Löjan m fl  
inom Mariekälla  
i Södertälje

Upprättad 2018-12-12

### Beslut

2016-06-14. Stadsbyggnadsnämnden gav samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för bl a del av kv Löjan m fl, samt att sända ut förslaget på samråd.

Beslut om granskning fattades den 13 juni 2017.

Hur granskningen bedrivits

Detaljplanen har varit ute på granskning fram till och med den 25 augusti 2017.

Samtliga tjänsteskrivelser och yttranden finns i sin helhet i arkivet på samhällsbyggnadskontoret.

Efter granskningen har Structor gjort en Miljöteknisk markundersökning.

### Inkomna yttranden med kommentarer

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att föreslagen utformning av planen medföljer att miljö kvalitetsnormen för vatten inte följs och att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet med avseende på transport av farligt gods eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Utrymning av all ny bebyggelse inom området bör ske bort från Nyköpingsvägen och Statoil.

Byggnad E (Jm) bör reglera "icke personintensiv verksamhet".

Områdets närhet till Scania bör diskuteras med Scania.

En markundersökning bör genomföras för att kunna bedöma områdets lämplighet för sitt ändamål.

Hur skall dagvattenlösningarnas genomförande säkerställas.

Är markanvändningen lämplig utifrån de geotekniska förhållandena.

Ras och skredrisk vid ett eventuellt dammbrott.

Hur hanteras ett 100-årsregn.

Texten beträffande Fornlämningen bör korrigeras.  
Skydd enligt 2 kap. Kulturmiljölagen

#### **Kommentar:**

##### Störningar

Brandskyddslaget har upprättat en Riskanalys.

Antalet transporter av farligt gods på angränsande vägar är relativt begränsad och bedöms huvudsakligen utgöras av leveranser till den intilliggande bensinstationen. Risknivån är relativt låg.

##### Befintlig bensinstation.

Avståndet mellan pumpar och närmaste skolbyggnad inom planområdet är 50 meter. Skolgården ligger ytterligare ca 10 meter från bensinstationen.

Skolområdet ligger ca 10 meter högre än Nyköpingsvägen. Avståndet till skolverksamheten bedöms vara tillräckligt stort för att inte någon större risk ska föreligga för skada inom skolområdet. Avståndet innebär också att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd följs.

##### Sevesoanläggning.

Anläggningen inom Scania är klassad utifrån Sevesolagstiftningen, den lägre graden.

Avstånd till närmaste hantering av farliga ämnen inom Scania är ca 200 meter. Enligt Scantias konsekvensbedömning bedöms verksamheten inte kunna bidra till en allvarlig kemikalieolycka.

Vid ny bebyggelse inom Löjan 20 rekommenderas att följande åtgärder vidtages:

- Områden utomhus inom 25 meter från Nyköpingsvägen skall inte utföras så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Utrymning skall vara möjlig bort från Nyköpingsvägen och bensinstationen.
- Nya byggnader placeras minst 25 meter från centralpåfyllnadsplats vid bensinstationen.
- Inom industribyggnad E får icke personintensiv verksamhet förekomma.

##### *Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten.*

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet Fastlandet-Östersjön och berör vattenförekomsten Hallsfjärden (SE590990-174015). Recipient för dagvattnet (det som rinner på ytan och i ledning) är Saltskogfjärden.

Enligt VISS har Hallsfjärden måttlig ekologisk potential samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Miljö kvalitetsnormerna för Hallsfjärden är fastställda till god ekologisk potential, med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning och morfologiska förändringar, samt till god kemisk ytvattenstatus 2015.

Ett fördröjningsmagasin har byggts i slutet av Ågårderavinen för att bland annat minska dagvattnets påverkan i området.

Planförslaget anses ej leda till att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids. *Beskrivningen kompletteras.*

#### *Markföroreningar.*

Structor har upprättat en miljöteknisk markundersökning.

Förhöjda halter av bl a petroleumrelaterade kolväten (alifater och aromater) har påträffats i marken.

#### *Inomhusluften.*

Bensen låg strax över Naturvårdsverkets riktvärde i ett rum i källaren.

Rekommenderas att markföroreningarna åtgärdas.

Inomhusluften bör följas upp i ett kontrollprogram.

En administrativ bestämmelse införs på plankartan.

Bygglov får ej ges förrän markföroreningarna åtgärdats.

#### *Geoteknik.*

Enligt Geosigmas Tekniska PM bör en stabilitetsberäkning genomföras då topografin i området är kuperad med branta slänter med stora jordmaktigheter.

Alternativt skapas ett kontrollprogram för mätning av markrörelser i slänten.

Ett kontrollprogram bör även tas fram för vibrationsalstrande arbeten inom fastigheten.

*Fornlämningen*, som skyddas enligt 2 kap. Kulturmiljölagen, är en milsten som står delvis inom planområdet. Den är markerad på kartan och ligger på prickmark inom E. *Beskrivningen kompletteras.*

Trafikförvaltningen

Inga synpunkter

Trafikverket

Inga synpunkter

Lantmäterimyndigheten

u-område saknas inom Jm-området.

Kommentar: Införs på plankartan.

Telge Nät AB

Vid eventuell förändring av trädplacering eller marknivå inom Parkmark, ska

Telge Nät kontaktas så att inte ledningar i parkmark skadas.

Om möjligt skall lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas.

Södertälje Friskola

Önskemål om utökat byggrättsområde, samt, i vissa delar, högre byggnadshöjd. De två barackerna kommer att rivas. Nya skollokaler och en gymnastikbyggnad kommer att uppföras.

### **Ställningstagande/Sammanfattning**

Plankartan och Beskrivningen revideras/kompletteras.

Revideringarna är av den omfattningen att ny Granskning bedöms nödvändig.

Detaljplanen förs vidare för beslut om förnyad Granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström  
Planchef

Bengt Lindskog  
Arkitekt

## Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Löjan 20 i Södertälje



Uppdragsledare:	Helena Westin, Structor Nyköping AB
Luftprovtagning:	Johan Rodéhn, författare och fältpersonal Maria Külen, författare och fältpersonal Structor Nyköping AB
Markprovtagning:	Helena Westin, författare och fältpersonal Wilhelm Geier, författare och fältpersonal Structor Nyköping AB
Grundvattenprovtagning:	Catharina Serra Berglund, fältpersonal Structor Nyköping AB
Granskning:	Johan Rodéhn, Structor Nyköping AB



## Sammanfattning

Structor Nyköping AB har på uppdrag av Plankontoret i Södertälje kommun utfört en miljöteknisk undersökning av fastigheten Löjan 20 i Södertälje. På fastigheten bedrivs skolverksamhet och området anses vara ett "KM-område". Syftet är att undersöka eventuell föroreningsförekomst utifrån historisk verksamhet på platsen och att bedöma riskerna för nuvarande skolverksamhet på platsen. Utredningen ska ge rekommendationer för fortsatt nyttjande av fastigheten utifrån de resultat som erhålls.

Området består av asfalterade ytor, byggnader och parkområde. Två av byggnaderna kvarstår från 1930-1950talet och två är mindre baracker. Området är plant, men omgivande terräng är brant, med en höjd längs västra delen och en slänt längs den östra sida. Medelstora träd och gräs finns på delar av området.

Jordprov togs från mark under asfalten och från icke-asfalterade områden. En lukt av oljeförorening påträffades i jorden i mitten av skolplanen mellan de äldre byggnaderna på ett djup av ca. 3 m. Grundvattenprover och luftprover har också tagits.

En förhöjning av kobolt påträffades och halterna ligger nära eller under riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Däremot påträffades förhöjda halter av alifater och aromater under asfalten utanför den västra byggnaden och den östra byggnaden. Halterna av aromater (>C10-C16) överstiger riktvärdet för mindre känslig markanvändning på ett djup av 2,5-3,7 m.

Ett grundvattenrör norr om asfalterade området hade förhöjda halter PCE. Det kan tyda på att det även finns klorerade lösningsmedel kvar i marken. I dagsläget är det inte möjligt att bedöma var klorerade lösningsmedel kan finnas och var de har högst koncentration.

Luftprovtagning visar på förhöjda halter av PCE och TCE i den västra byggnaden som troligen är lokalisering av tidigare kemtvätt. Halterna ligger under gällande lågriskvärden. Det innebär att det sannolikt finns föroreningar i marken under denna byggnad. Vid tidigare luftmätningar har man inte låtit analysera aromater och alifater och det är möjligt att även denna föroreningstyp finns i jorden under en eller flera byggnader.

Det går i dagsläget inte att utesluta att markföroreningarna kan ge hälsoskadliga effekter på de som vistas i byggnader på fastigheten, då underlaget bedöms vara för litet. Det rekommenderas att ytterligare undersökning utförs för att avgränsa förorening orsakat av oljeförorening och lösningsmedel. Luftprovtagning bör utföras både med avseende på oljeföroreningar och klorerade lösningsmedel. Grundvattenprovtagning bör kompletteras under en årstid då grundvatten finns. Ytterligare markprovtagning eller

historisk undersökning är också lämpliga som underlag till en eventuell sanering av området.

Både alifater, aromater och klorerade lösningsmedel är flyktiga och kan orsaka hälsoproblem för människor. Om nuvarande verksamhet ska fortsätta rekommenderas åtgärder tas för att sanera föroreningar.

## Innehåll

Sammanfattning .....	2
Innehåll.....	4
Bilagor.....	5
1 Inledning och syfte.....	6
2 Beskrivning av undersökningsområdet.....	6
3 Historik.....	7
4 Miljötekniska undersökningar.....	9
4.1 Luftprovtagning.....	10
4.2 Markprovtagning.....	13
4.3 Grundvattenprovtagning.....	15
4.4 Fältobservationer.....	16
5 Laboratorieanalyser.....	19
5.1 Luftanalyser.....	19
5.2 Jordanalyser.....	19
5.3 Vattenanalyser.....	20
6 Riktvärden.....	21
7 Resultat.....	21
7.1 Luftprovtagning.....	21
7.2 Föroreningar i jord.....	22
7.2.1 Metaller.....	22
7.2.2 Organiska ämnen.....	23
7.3 Föroreningar i grundvatten.....	25
7.4 Hårdgjorda ytor.....	26
8 Översiktlig riskbedömning.....	26
8.1.1 Skyddsobjekt.....	26
8.1.2 Spridning.....	27
8.1.3 Exponering.....	28
8.2 Samlad riskbedömning.....	28
8.3 Osäkerheter.....	28
9 Slutsatser.....	29
10 Rekommendationer.....	30
11 Referenser.....	31