



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

UPPRÄTTAD: 2024-12-06 • DNR: SBN 2016/002520

Detaljplan för del av

Östertälje 1:15 m.fl., förskola vid Vretensvägen



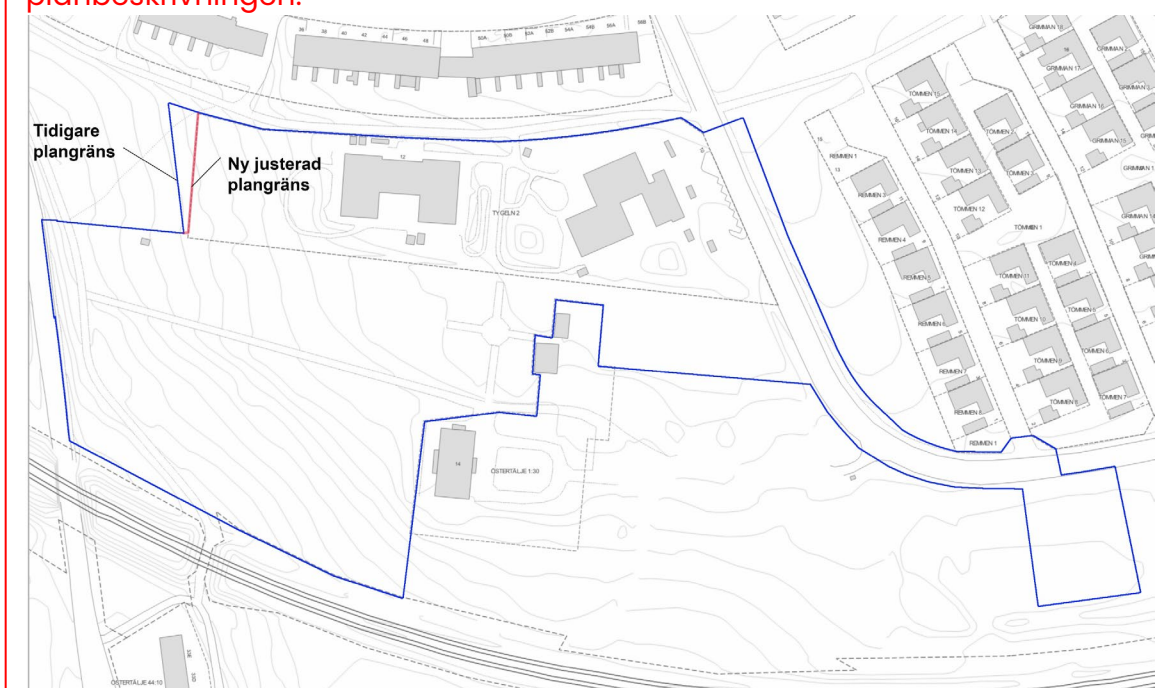


Översiktskarta med planområdets läge i Östertälje markerat med svart.

Upplysning angående planområdets gräns

Efter granskning har planområdets gräns på västra sidan justerats för att följa fastighetsgränsen för Tygeln 2, som visas i bilden nedan.

Planområdesgränsen har inte uppdaterats i alla illustrationer i planbeskrivningen.



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

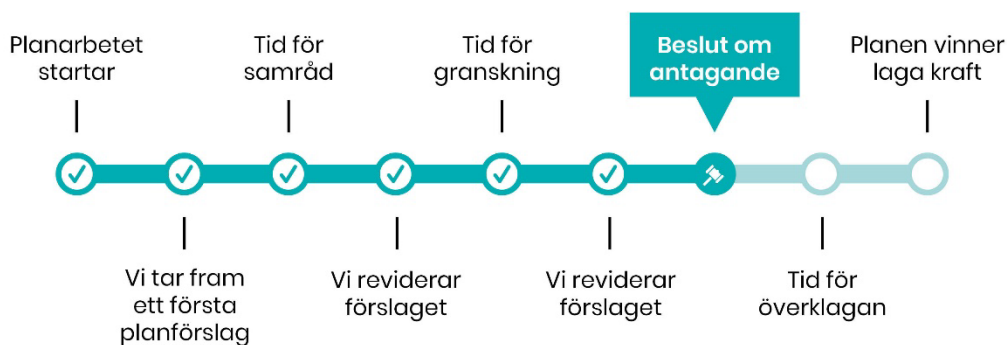
Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

Planprocessens hållplatser



Medverkande

Planförfattare

Nikara Movafaghi,
Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret
(SBK)

Planchef

Christina Svartsjö

Kommunala tjänstemän

Delphine Hollebecq,
projektledare, SBK
Utbildningskontoret
Mona Falck,
Landskapsarkitekt, SBK
Susanna Eschricht,
Antikvarisk kompetens, SBK
Emma Tibblin, Stadsantikvarie,
Kultur- och fritidskontoret

Tidigare anställda

Lille-Vie Eklind, Lokalstrateg,
Utbildningskontoret
Maria Wikenståhl,
Trafikingenjör, SBK

Konsulter

Hedda Nilsson Orviste,
Planarkitekt, Ettelva Arkitekter
Edwin Björkefall,
Exploateringsingenjör, Svefa



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande



UTREDNINGAR

- Bullerutredning, Akustikkonsulten, 2019-09-17, Rev. 2022-06-14
- Bilaga till PM Geoteknik, Afry, 2022-06-14
- Miljöteknisk markundersökning, Afry, 2019-12-15, Rev. 2021-12-15
- Markteknisk undersökningsrapport, Afry, 2019-12-09, Rev. 2021-11-10
- PM Geoteknik, Afry, 2019-12-09, Rev. 2021-11-10
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2020-11-16
- Riskutredning, Säkerhetspartner, 2018-02-06
- Miljöteknisk markundersökning, Structor, 2018-01-29
- Vibrationer, Åkerlund Hallin Akustik, 2012-09-24
- Parkhistorisk dokumentation över park och trädgård, Nova mark, 2007-10-01

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.

Innehåll

1. INLEDNING	6
1.1 BAKGRUND OCH SYFTE	6
1.2 FÖRENLIGT MED 3,4, OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	7
1.3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	10
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	10
2.2 MARK OCH VATTENOMRÅDEN	10
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	10
2.4 SOCIALA VÄRDEN	16
2.5 GATOR OCH TRAFIK	16
2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	16
3. PLANFÖRSLAGET	21
3.1 BEBYGGELSE	21
3.2 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER	26
3.3 GATOR OCH TRAFIK	28
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	30
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING	35
4. KONSEKVENSER	38
4.1 MILJÖKONSEKVENSER	38
4.2 SOCIALA KONSEKVENSER	40
5. GENOMFÖRANDE	41
5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	41
5.2 ANSVARSFÖRDELNING	41
5.2 AVTAL	42
5.3 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	42
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR	44

1. Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Planens syfte är att möjliggöra en ny förskola för 240 barn intill Vretensvägen. Inom planområdet finns idag två förskolor, Tygeln och Hästhoven, för sammanlagt 160 barn. Dessa föreslås ersättas av den nya förskolan, men verksamheten planeras fortgå i förskolan Hästhoven under byggperioden. Förslaget innebär att viss (icke planlagd) allmän platsmark använd som park, övergår till kvartersmark för förskola, skola. Därutöver övergår kommunal (icke planlagd) mark till kvartersmark för förskolans personalparkering.

Ytterligare är syftet att säkerställa att Igelsta gårds trädgård och parkanläggning bevaras, rustas upp och tillgängliggörs för allmänheten, samt att en fungerande helhet skapas tillsammans med den nya förskolan. Detaljplanen reserverar även mark för en gång- och cykelväg.

Planförfarande

Denna detaljplan påbörjades efter den 1:a januari 2015 och kommer därför följa plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015. Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Lägesbestämning och areal

Planområdet är cirka 32 800 m² stort och avgränsas av Vretensvägen åt öster, av Nynäsvägen åt väster, i norr av en gång- och cykelväg och i söder av västra stambanan och Igelsta gård.



Översiktsbild. Den nya förskolan planeras söder om Östertälje, i anslutning till Östertälje station.



Planområdet är markerad med gul linje och utgörs av fastigheterna Tygelns 2 och del av fastigheten Östertälje 1:15. Fastighetsgränser är markerade med röd linje.

Gällande planer

Stadsplan för kvarteret Tygelns, fastställd 1976, omfattar befintliga förskolor inom planområdet. Underliggande stadsplan kommer att ersättas i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft. Övrig mark inom planområdet är inte planlagd.

Markägoförhållanden

Området omfattar fastigheten Tygelns 2 och del av fastigheten Östertälje 1:15. Marken inom Tygelns 2 ägs av Telge Fastigheter och marken inom Östertälje 1:15 ägs av kommunen.

1.2 Förenligt med 3,4, och 5 kap Miljöbalken

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Miljökonsekvensbeskrivning

Aktuell detaljplan är påbörjad före den 1:a januari 2018, varför MKB-förordningen tillämpas för miljöbedömning av denna plan. Kommunen bedömer att planens genomförande enligt 2:a och 4:e förordningen (1998:905) inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig. Bedömning av konsekvenser för miljön utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

1.3 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan *Framtid Södertälje 2013–2030*. Planområdet ligger i anslutning till mark utpekad som tät eller gles småhusbebyggelse. Ingen av översiktsplanens strategier berör planområdet. I översiktsplanen pekas Östertälje ut som *"en given knutpunkt i framtiden. Kollektivtrafikläget motiverar en hög exploatering och en mer självklar koppling till vattnet."*

Program

Ett program för ett större område kring Östertälje station godkändes i Stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2020. Planområdet ansluter till ett utpekad utredningsområde för bostäder längs Vretensvägen. Utveckling av gång- och cykelstråk förbi planområdet och utveckling av Igelsta gårds parkområde för rekreation föreslås också. Föreslagen detaljplan har genomförts i stort sätt i enlighet med programmet.

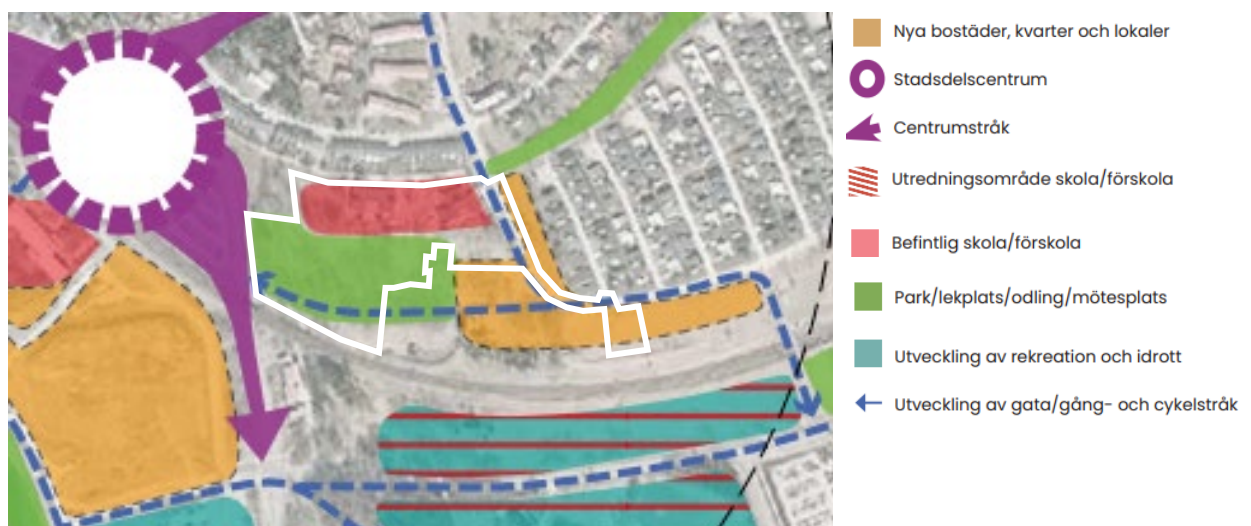


Bild från Program för området kring Östertälje station, (2020). Planområdet visas med en vit markering.

Grönplan

Kommunens grönplan från 2011 beskriver kortfattat om Igelsta gård och dess kulturhistoriska värden. Planen föreslår att området utvecklas, med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Parken kan bli en del viktig del av befintligt grönstråk söderut från Östertälje.

RUFS 2050

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län 2050 (RUFS 2050) ligger området inom utpekad strategiskt utvecklingsläge. Strategiska stadsutvecklingslägen är kommuncentrum, storregionala eller regionala bytespunkter, områden med en stor befolkning och ibland områden med lågt socioekonomiskt index. Områdena har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer.

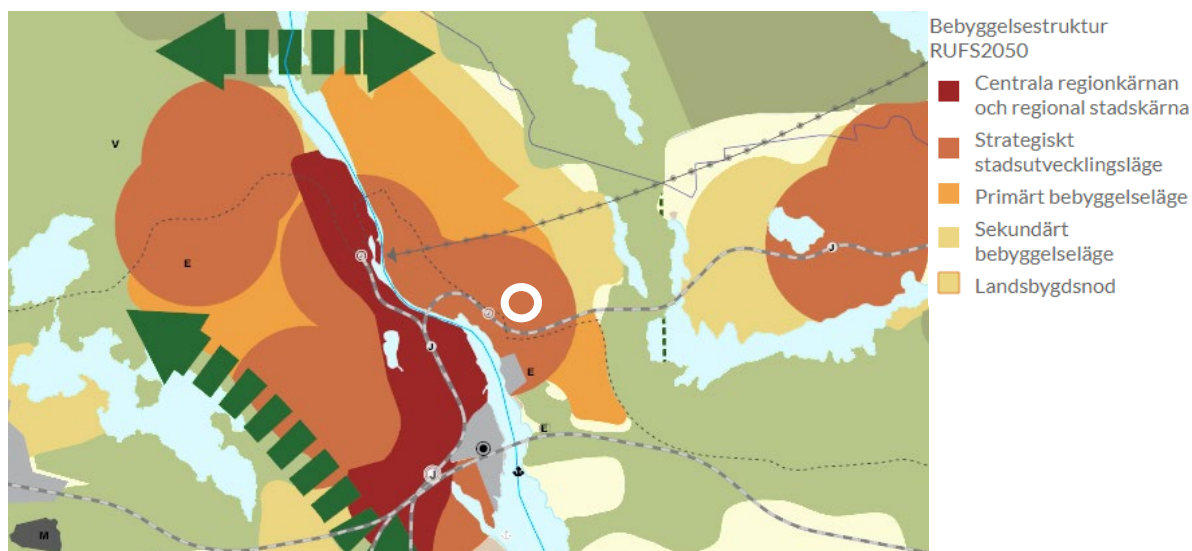
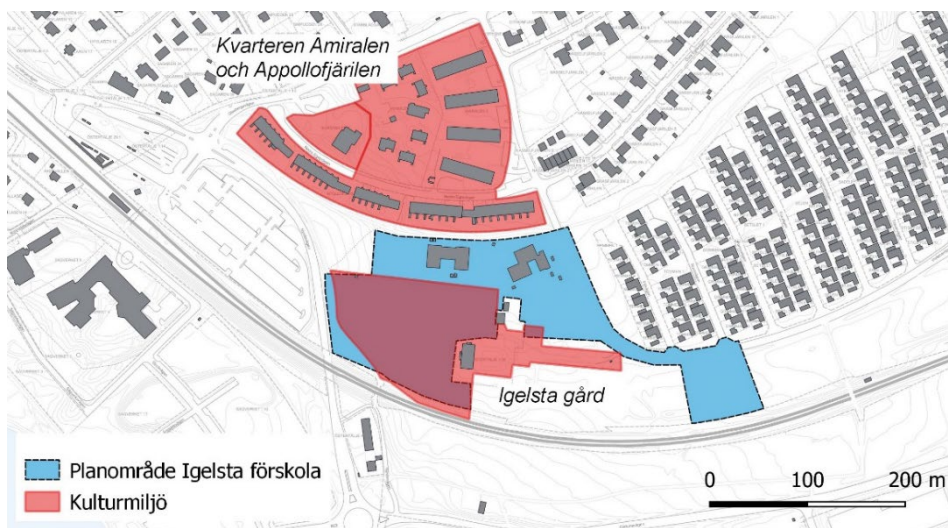


Bild från Rufs 2050. Planområdet är markerat med en vit ring och ligger inom område utpekat som strategiskt stadsutvecklingsläge.

Kulturmiljöprogram

Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun är ett kunskapsunderlag som pekar ut särskilt värdefulla kulturmiljöer i kommunen. Kulturmiljöprogrammet antogs av kommunstyrelsen 2008 som ett kulturhistoriskt kunskapsunderlag för samhällsplaneringen. Igelsta gård är utpekat som en särskilt värdefull kulturmiljö på grund av att den utgör en av få stadsnära gårdar i Södertälje från förra sekelskiftet. Dessutom har den en unik bevarad parkanläggning av trädgårdsarkitekten Ester Claesson. Norr om planområdet ligger ytterligare en utpekad kulturmiljö med tidstypisk radhusbebyggelse från 1950- och 60-talet. Bebyggelsen är ritad av Bengt S Carlberg och S.R. Hermansson för Riksbyggen.



Utpekad kulturmiljö enligt Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun (2008).

Kommunala beslut i övrigt

I januari 2018 gav stadsbyggnadsnämnden positivt planbesked att pröva bostäder intill Igelsta gård och järnvägen, strax söder om planområdet. I februari 2019 meddelades positivt planbesked för cirka 500 bostäder direkt väster om planområdet, på Östertälje stations parkering. Planarbetet är pausat i väntan på besked kring ett eventuellt tredje spår för västra stambanan.

2. Förutsättningar

2.1 Riksintressen och områdes- / bebyggelseskydd

Riksintressen

Inga riksintressen förekommer inom planområdet. Västra stambanan ligger utanför planområdet och utgör riksintresse för kommunikation.

Skyddad natur

Området berörs inte av någon utpekad skyddad natur eller naturvårdsprogram.

Fornlämningar

En obekräftad fornlämning 2014:8548 finns i parken vid Igelsta gård. Ytterligare fornlämningar, troligtvis i form av gravar, bedöms kunna finnas inom parkområdet. Då området planläggs som parkmark och inte kommer att bebyggas så behövs ingen åtgärd vidtas för att flytta dem. Eventuella åtgärder såsom gångvägar, ledningsdragnings, planteringar m.m. ska ske i samråd med Länsstyrelsens Enhet för kulturmiljö. Om fornlämningar påträffas i samband med eventuella markarbeten ska de i enlighet med 2 kap., 10 § i Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas, och länsstyrelsen ska underrättas.

2.2 Mark och vattenområden

Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet är relativt plant och ligger högre än Vretensvägen. Planområdet sluttar söderut mot Västra stambanan och Igelsta gård. Befintlig förskolegård utgörs av hårdgjorda lektyr närmast byggnaderna, samt större gräsytor och uppvuxna träd i övriga delar. Närmast Vretensvägen finns angöringsparkering. Planen omfattar även delar av Igelsta gårds parkareal, med uppvuxna lövträd och kraftig vegetation närmast stambanan.

Yt- och grundvatten

Enligt PM Geoteknik (Afry 2019, reviderad 2021) har inga grundvattennivåer påträffats inom området där förskolan föreslås ligga. Då genomsläppligheten inom området är hög, samt sluttar söderut, antas grundvattennivåerna i de norra delarna vara låga. Området berörs inte av några grundvattenförekomster enligt länsstyrelsens karttjänst.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde som mynnar i Igelstaviken. Viken omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN), vilka anger kraven enligt Vattendirektivet, för den ekologiska och kemiska statusen för recipienter. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är Igelstavikens ekologiska status klassad som måttlig, och dess kemiska status är klassad som uppnår ej god. Havs- och vattenmyndigheten har gjort bedömningen att vissa ämnen överskrider i alla Sveriges vattenförekomster. Undantags dessa ämnen bedöms vattenförekomsten Igelstaviken ha god kemisk status. (VISS, 2020). MKN för Igelstaviken är fastställd till måttlig ekologisk status till 2027, och god kemisk status till 2021.

2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

Inom planområdet finns två förskolor från 70-talet. Båda är enplansbyggnader med platta tak och brunt tegel. Norr om planområdet finns tidstypisk radhusbebyggelse från 50- och 60-tal i Apollofjärilen och Amiralen. Dessa är utpekade som sammanhängande kulturmiljö i Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun (2008). Öster om planområdet ligger bostadsområdet Hästhagen med karakteristiska kedjehus från 70-talet. Söder om planområdet ligger Igelsta gård. Gården, tillsammans med sin unika trädgårds- och parkstruktur, utgör en sammanhängande kulturmiljö från sent 1800- och tidigt 1900-tal enligt Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun (2008).



Karakteristiska tak på radhus i Hästhagen längs Vretensvägen, öster om planområdet.



Radhus i Apollofjärilen norr om planområdet utpekade som sammanhängande 50-talsmiljö.



Förskolan Tygeln är en av två liknande förskolor på platsen, här sedd från gc-vägen i norr.

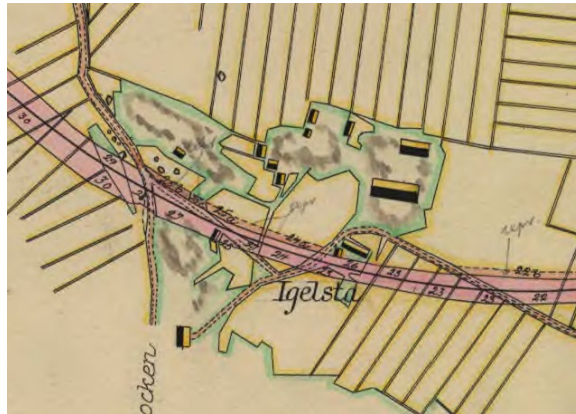
Kulturmiljö

Igelsta gård omnämns i källorna redan på 1500-talet. På 1850-talet påverkades gården av att Sveriges första järnväg, den västra stambanan, drogs rakt genom gårdens ägor. Gårdens mangårdsbyggnad låg då söder om järnvägen, medan ekonomibyggnader fanns på norra sidan. Dagens mangårdsbyggnad uppfördes troligen på sin nuvarande plats omkring år 1860, då även en romantisk park anlades kring den nya huvudbyggnaden.

Gårdens nuvarande utformning härrör från 1906, då mangårdsbyggnaden byggdes om i representativ herrgårdsstil. Samtidigt anlades en ny trädgårdsanläggning. Det finns ännu spår av den ursprungliga anläggningen, och det som gör den unik är att den ritades av Sveriges första kvinnliga trädgårdsarkitekt Ester Claesson. Ester Claesson var hyllad under sin tid tack vare sin nyskapande trädgårdsdesign. Hon samarbetade med flera samtida namnkunniga arkitekter, exempelvis Carl Westman och Isak Gustaf Clason.



Igelsta gård 1858. Utsnitt ur karta för expropriation för Statens Järnvägslinje. Huvudbyggnaden låg då Söder om den planerade järnvägen.



Igelsta gård 1901. Utsnitt ur häradsekonomiska kartan.



Igelsta gård 1951. Utsnitt ur ekonomiska kartan. Odlingssmarken kring Igelsta gård (gul färg i kartan) och stora ladugårdsbyggnader fanns ännu kvar.



Igelsta gård 1981. Utsnitt ur ekonomiska kartan. Vid denna tid är all f.d. odlingsmark bebyggd.

Kulturhistoriskt värde

Igelsta gård var fram till mitten av 1950-talet ett blomstrande jordbruk med stora ekonomibyggnader, växthus och arbetarbostad. Vid 1960- och 70-talen växte sig staden närmare. Gårdens marker styckades upp och modern bostadsbebyggelse etablerades i anslutning till gården. Idag utgörs miljön av en gårdsmiljö med mangårdsbyggnad, tvättstuga och uthus från sent 1800- och tidigt 1900-tal, samt bevarade strukturer av trädgård och parkanläggning från mitten av 1800-talet och tidigt 1900-tal. Gården, tillsammans med sin unika trädgårds- och parkstruktur, utgör en sammanhängande kulturmiljö (Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, 2008).

De element som idag finns kvar; huvudbyggnaden, trädgårdsanläggningen och parken, samt

kvarvarande uthusbyggnader är viktiga att bevara för att kunna förmedla gårdens historia och kulturmiljö. Igelsta gård är en av få kvarvarande stadsnära lantegendomar kring Södertälje. Den högklassiga huvudbyggnaden är tidstypisk och representativ för den tid då Södertälje var en bad- och societetsort, och då flera sommarresidens etablerades kring staden. Det är dock i första hand trädgården signerad Ester Claesson som utgör skälen till att miljön har ett högt kulturhistoriskt värde, och gör den unik. Det är en av få bevarade trädgårdar av Ester Claesson.

Historisk läsbarhet

Trädgården har under perioder förfallit, men bevarad struktur av gångsystem, terrasser och trädtrader, och trädgårdselement som trädgårdsbrunn, klot, och urnor i specialdesign finns tydligt kvar. Genom källmaterialen ges en god bild av den ursprungliga trädgården, bl.a. blev anläggningen beskriven i tidningen "Svenska hem i ord och bild" år 1918, med ett flertal fotografier. En restaurering av trädgården har påbörjats, och en skötselplan finns framtagen för ytor söder om planområdet. (Igelsta Gård, Skötsel- och underhållsplan 2009).



Igelsta gårds vita mangårdsbyggnad från 1906 med gårdsplanen i förgrunden.



Bild från parkmiljön kring Igelsta gård.



Historiskt foto över ladugårdsbyggnaderna och odlingsmarken från Igelsta gård, Parkhistorisk dokumentation över park och trädgård, Novamark, 2007.



Den romantiska trädgården.



Brunnsplats i Ester Claessons anläggning.



Bevarade rödmålade uthus till Igelsta gård.

Bilden nedan illustrerar kulturmiljön, vilken utgörs av den historiska avgränsningen av gårdsmiljön kring Igelsta. Gårdsmiljön sträckte sig tidigare även på andra sidan Vretensvägen med stora ekonomibyggnader, men den delen är nu helt uttraderad i och med radhusområdet som uppfördes på 1970-talet. Där förskolorna nu ligger började gårdens odlingsmark, vilket betyder att förskolemiljön inte ingått i parkmiljön, även om de idag kan upplevas som en del av parken.

Närmast huvudbyggnaden är parken som tydligast läsbar med rester kvar från Ester Claessons parkanläggning. Den delen har restaurerats under senare år. Även den romantiska parken från mitten av 1800-talet är tydlig med stora ädellövträd i den norra delen. Bilden illustrerar viktiga strukturer från den ursprungliga parkmiljön, så som gångstråket som löper genom parken i nordsydlig riktning. Bilden illustrerar även strukturer från Ester Claessons parkanläggning, så som brunnsträdgården och rosenterrassen. Pilarna redovisar två siktlinjer som är viktiga att ta hänsyn till i parken.



Avgränsning för kulturmiljön kring Igelsta gård varav den ursprungliga parkanläggningen är tydligare i vissa delar och inte tydlig i andra delar. Karta Södertälje kommun.

I den södra delen och vid entrén till gården är parken mer vildvuxen och det finns få spår av tidigare trädgårdsanläggningar. Här låg gårdens ekonomibyggnader, växthus och trädgårdar. Idag finns endast två av gårdens uthus kvar. Byggnaderna är karaktäristiska för sin tid; enkelt utformade med röd slamfärg, tak med lertegel och naturstenssockel. Uthusen är viktiga att bevara för kulturmiljöns berättelse och läsbarhet. Byggnaderna utgör tillsammans med huvudbyggnaden kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns två kommunala förskolor. Cirka 300 meter nordväst om planområdet ligger Östertälje station. Vid Östertälje station finns en grundskola, ett gymnasium och en kiosk. Drygt 2 km nordväst om planområdet ligger Södertälje centrum.

2.4 Sociala värden

Rekreation

Cirka 150 meter norr om planområdet vid korsningen Vretensvägen /Fornminnesvägen finns en mindre lekplats. En större lekplats, Kummelvägens lekplats, finns inom 1 km från planområdet. Drygt 300 meter söder om planområdet ligger Östertälje IP med bland annat två fotbollsplaner.

Mötesplatser och parker

I närområdet finns flera promenadvänliga grönstråk, och inom gångavstånd finns naturmark. Söder om förskolans tomt ligger Igelsta gård med potential att fungera som en mötesplats i framtiden.

2.5 Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter till Vretensvägen – en lokalgata med trottoar på sin östra sida. Hastigheten på gatan är begränsad till 30 km/h. Söder om planområdet, mellan Vretensvägen och Igelsta gård finns en mindre grusad väg. Vid Östertälje station finns en större cykelparkering.

Parken vid Igelsta gård ingår i ett större sammanhängande grönstråk med gång- och cykelvägar. Norr om planområdet finns gc-väg mot Östertälje station. Österut, inom planområdet, finns gc-väg i nord-sydlig riktning. Det är viktigt att fortsatt säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stråken. Sydöst om planområdet finns en grusad gc-väg som utgör en bilfri koppling över järnvägen till Gärtuna, vilket är ett stort arbetsplatsområde. Genomförandet av planen kan stärka denna koppling.

Kollektivtrafik

Cirka 300 meter väster om planområdet ligger Östertälje station. Stationen trafikeras av pendeltåg mellan Södertälje centrum och norra delen av länet. Från Östertälje går bussar till flera platser i Södertälje, samt till Nynäshamn. Drygt 300 meter norr om planområdet ligger busshållplatsen Vretensvägen från vilken man kan åka till Östertälje station, Geneta, Moraberg, Astrabacken och Glasberga.

2.6 Hälsa och säkerhet

Risk säkerhet och störningar

Identifierade risker och störningar inom området är i första hand risk för ras och skred, markföroreningar, farligt gods samt störningar från trafikbuller. Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta (2010). Inga riktlinjer för luftföroreningar överskrids inom planområdet.

Farligt gods

Längs västra stambanan görs transporter med farligt gods i begränsat omfång. Risker ska bedömas då bebyggelse placeras inom 150 meter från järnväg med farligt gods. Eventuella riskreducerande åtgärder för att uppnå en acceptabel risknivå ska beskrivas. Planområdet är beläget cirka 80 meter norr om järnvägen. Enligt framtagna riskanalys (Säkerhetspartner, 2018) har antalet tåg med farligt gods antagits vara 7/dag, vilket är ett värde som tidigare använts för riskanalyser på samma sträcka. Godståg innebär inte att farligt gods alltid transporteras, vilket gör antagandet konservativt.

Sannolikheten för att en olycka skulle drabba platsen för förskolan är liten. Platsen är belägen högre än pendeltågsspåret, planområdet ligger i en innerkurva, och förbipasserande tåg håller relativt låg hastighet på grund av närheten till Östertälje station. Utifrån framräknad olycksfrekvens, aktuellt skyddsavstånd och i övrigt gynnsamma förhållanden bedöms förskolan kunna uppföras inom planerat område trots avståndet till närliggande järnvägsspår.

Buller

En trafikbullerutredning (Akustikkonsulten 2019, reviderad 2022) visar att planområdet påverkas av buller österifrån (från trafik på Vretensvägen), västerifrån (från trafik på Nynäsvägen), samt söderifrån (från pendeltågstrafiken). Påverkan från Vretensvägen är främst lokal i direkt anslutning till vägen, medan vägtrafiken från Nynäsvägen och tågtrafiken i högre grad påverkar bullersituationen i hela planområdet.

Bullerutredningen visar att förskolegården, utan bulleråtgärder, klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå inom en mindre del, och 55 dBA ekvivalent ljudnivå inom resterande del. Ett mindre område i gårdens utkant uppnår högre värden. Maximal ljudnivå om högst 70 dBA klaras för hela planområdet. För att klara riktlinjer för nya förskolor om 50 dBA inom en större del av gården måste bulleråtgärder vidtas.

Hälften av den beräknade ekvivalenta ljudnivån utgörs av ca 5 godståg /dygn, vilket är det antal godståg som beräknas passera planområdet år 2040. I dag trafikeras sträckan av 0,1 godståg/dygn. En tågpassage upplevs ekvivalent inte på samma sätt som exempelvis ett konstant brus från en motortrafikled. Då godstågspassagerna är få till antalet antas de heller inte vara dimensionerande för maximala ljudnivåer. Det är tal om en kortare höjning av ljudnivån när passagen sker, och mellan passagerna är det helt tyst.

Markföroreningar

Strax söder om planområdet, inom fastigheten Östertälje 1:15, har tidigare funnits en handelsträdgård med växthus. En undersökning av markens beskaffenhet har gjorts (Miljöteknisk markundersökning, Structor, 2018). Det undersökta området bedömdes sannolikt inte vara förorenat av bekämpningsmedel. I samband med utredningen påträffades rivningsmaterial och fyllnadsmassor i en provgrop strax söder om plangränsen. Av analysresultaten framgår att jorden har förhöjda halter av zink och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som överstiger riktvärden för känslig markanvändning. Denna provgrop anses enligt utredningen vara delvis avgränsad då inga föroreningar har påträffats i kringliggande punkter. Rivningsmaterial från tidigare byggnader på fastigheten skulle dock kunna finnas inom planområdet, varför ytterligare provtagningar inom Tygeln 2 har gjorts. Resultaten redovisas i rapporten Miljöteknisk undersökning av Tygeln 2 (Afry, 2021) och indikerar att fastigheten Tygeln 2 har liten eller mycket liten föroreningspåverkan. Något behov av

kompletterande undersökningar eller skyddsåtgärder kopplat till markbundna föroreningar bedöms inte föreligga.

Söder om befintlig förskoletomt (delvis inom aktuellt planområde) finns ett område som är under sanering från den invasiva arten parkslide. Saneringsprocessen beräknas ta flera år, och under tiden är området otillgängligt. Då marken är sanerad och föroreningen avhjälpd beräknas en mindre del av detta område ingå i förskoletomten. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal samt genom bestämmelse på plankartan om att marken ska vara färdigsanerad innan den får ingå i förskolegården.

Störande verksamheter

Cirka 500 meter söder om planområdet ligger Igelstaverket och Astra Zeneca. Astra Zeneca bedriver en miljöfarlig verksamhet med tillståndsplikt B enligt miljöprövningsförordningen (2013:251). Igelstaverket är en miljöfarlig verksamhet med tillståndsplikt A. Såväl verksamheter med tillståndsplikt A som B kan kräva skyddsavstånd för vilka enskilda bedömningar ska göras. Enligt en detaljplan för bostäder vid Igelsta strand (0181K-P1668), bedöms inga risker förknippade med närliggande verksamheter föreligga. Detaljplanen vann laga kraft år 2014. Aktuell detaljplan ligger på samma avstånd från verksamheterna som detaljplan för bostäder vid Igelsta strand.

En tidigare bullerutredning (ÅHA, 2012) har genomförts i samband med ovan nämnda planarbete för bostäder, söder om aktuellt planområde. Enligt utredningen ligger det externa bullret från dessa verksamheter inom Naturvårdsverkets riktvärden.

Vibrationer

En buller- och vibrationsutredning (ÅHA, 2012) som togs fram i samband med ovan nämnda planarbete för bostäder (Igelsta strand 0181K-P1668) visar att aktuellt planområde inte är utsatt för vibrationer.

Radon

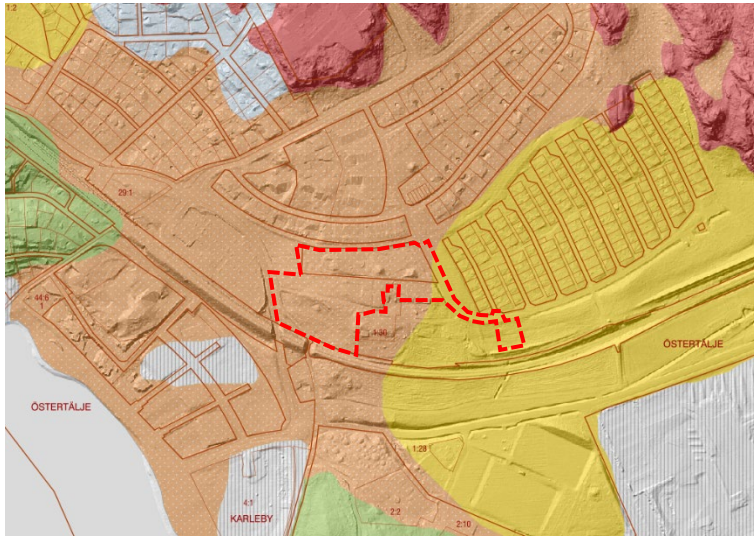
Planområdet är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta daterad 2021-11-15.



Bild från kommunal webbkarta. Planområdet är markerat med rött.

Geotekniska förhållanden

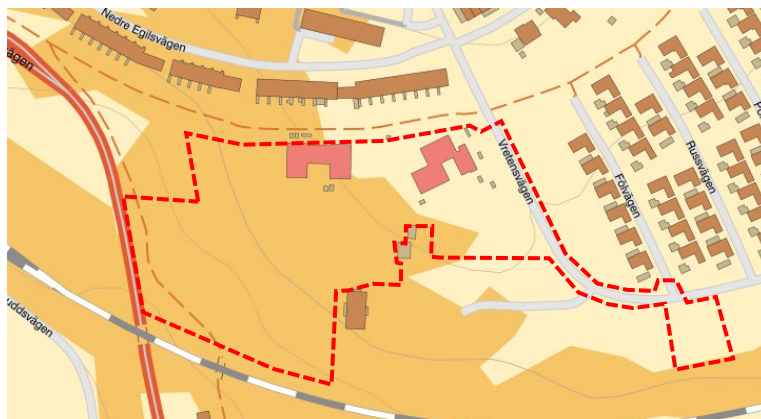
Enligt kommunens översiktliga jordartskarta utgörs huvudparten av marken av postglacial sand. I den östra delen, där parkering föreslås ligga, utgörs marken av glacial lera.



Översiktlig jordartskarta, gult = glacial lera, orange = postglacial sand, grönt = isälvsediment, rött = berg. Källa: Sveriges geologiska undersökningar, SGU. Planområdet är markerat med röd linje.

Risk för skred

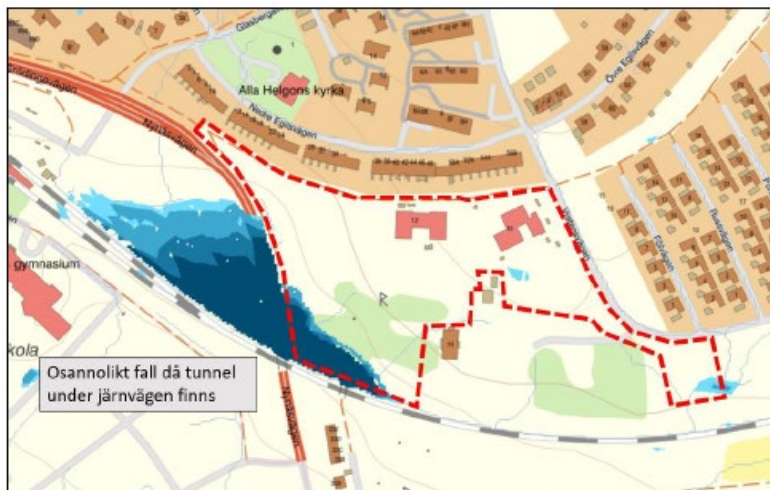
Enligt Sveriges geologiska undersökningar (SGU) ligger den föreslagna förskoletomten delvis inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. I Statens geotekniska instituts (SGI) skred- och erosionsdatabas finns inga händelser registrerade för planområdet, men hänsyn till skred- och erosionsrisker måste tas då området bebyggs. En utredning (Afry, 2019, reviderad 2021) samt bilaga (Afry, 2022) har tagits fram som redovisar att inga risker föreligger avseende detta.



Planområdet markerat med rött omfattar delar inom aktsamhetsområde för skred = orange område. Källa: SGU (Sveriges geologiska undersökningar.)

Risk för översvämning

Vid extrem nederbörd förväntas dagvattensystemet sakna kapacitet att avleda allt dagvatten. Dagvatten behöver då kunna avledas ytligt. Enligt erhållet planförslag förekommer inga instängda områden, och det finns ytliga avrinningsvägar. Risken för stående vatten med skador på byggnader bedöms därför som låg (Norconsult, 2020). Bilden nedan visar en lågpunktskartering genomförd av länsstyrelsen. Enligt denna ansamlas dagvatten i sydvästra delen av området, längs Västra stambanan. I denna kartering har inte hänsyn tagits till tunneln under järnvägen, vilket innebär att detta scenario är osannolikt. I övrigt förekommer inga större lågpunkter inom området som påverkar planerad exploatering (Norconsult, 2020).



Utdrag ur Länsstyrelsens lågpunktskartering från 2020. Bild från dagvattenutredningen (Norconsult, 2020).

Geohydrologiska förhållanden

Bebyggelse av förskolan planeras inom ett område med underliggande postglacial sand, vilket möjliggör infiltration av dagvatten. Detta är positivt både ur ett fördröjnings- och reningsperspektiv, samt bidrar till nyttjande av ekosystemtjänster. Detta sker genom bland annat naturlig rening av dagvatten och grundvattenbildning. Där förskolans personalparkering planeras består området av underliggande glacial lera. Här finns begränsade möjligheter till infiltration, vilket betyder att dagvatten behöver ledas bort via diken.

Grundvatten

Enligt PM Geoteknik (Afry, 2019, reviderad 2021) mättes grundvattennivåer under november 2019. Ingen grundvattennivå påträffades då ned till ett djup på 11,5 meter (+19,0 m över havet). I planområdets västra del, inom föreslaget parkmarksområde, uppmättes i oktober 2021 en grundvattennivå på +22,2, meter, vilket motsvarar 3 meter under markytan.

Befintlig dagvattenhantering

Dagvatten från skolbyggnader och gårdsyta avleds idag till Igelstaviken via dagvattenledningar. De södra delarna av planområdet utgörs främst av parkmark som sluttar i sydvästlig riktning. Stora delar av dagvattnet i denna del bedöms infiltreras, eller tas upp av växtligheten. Resterande vatten avleds i tunnel under Västra stambanan, alternativt via ledningsnätet mot recipienten.

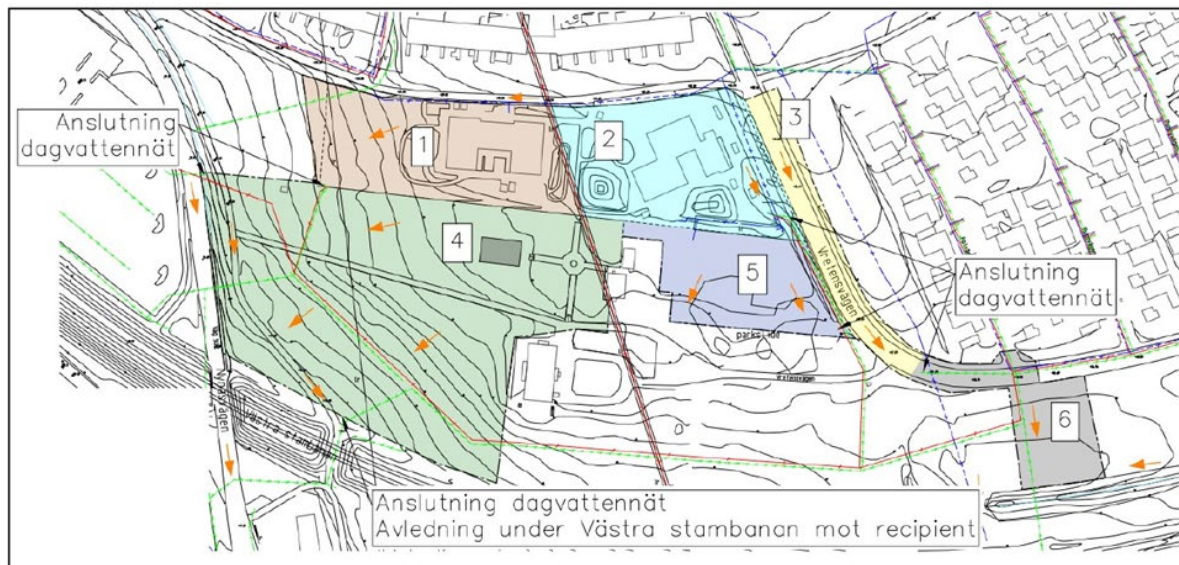


Bild från dagvattenutredningen som visar hur dagvatten avleds idag, samt befintliga anslutningspunkter till ledningsnätet (Norconsult, 2020).

3. Planförslaget

3.1 Bebyggelse

Planförslaget medger en ny förskola i två plan med tillhörande förskolegård. Förskolan ger plats åt cirka 240 barn med en förskolegård om cirka 36 kvm friyta/barn. Den föreslagna förskolan föreslås ersätta två befintliga förskolor med plats för 160 barn. Först rivs Tygelns förskola och förskolebarn flyttas delvis till Hästhovens förskola. När den nya förskolan är klar, flyttas förskolebarnen dit och Hästhovens förskola rivs. Eventuellt kan ett interimistiskt slutbesked krävas för att den nya förskolan ska kunna användas under rivningen av Hästhovens förskola.

I enlighet med kulturmiljöprogrammet (Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, 2008) ska förskolan, avseende volym- och gestaltning, förhålla sig till övrig bebyggelse på platsen, samt samspela med den kulturhistoriska miljön kring Igelsta gård. Den nya förskolan antas få en mer anpassad utformning, jämfört med platsens nuvarande förskolebyggnader. Detta förutsätter att byggnaden utförs med omsorg om fasadgestaltning, materialval, kulörsättning och detaljer. Det är också viktigt att den nya förskolegården utformas för att passa barns behov av varierade utemiljöer, samt att uppvuxna träd bevaras och kompletteras. Vidare ska den nya förskolegården samspela med kringliggande trädgårdsmiljö kring Igelsta gårds huvudbyggnad. Främst ska anpassning ske i mötet med de kulturhistoriskt intressanta delarna norr om gårdsbyggnaden.

Bebyggandets omfattning

Förslaget medger att den totala sammanhängande bruttoarean för förskolan är 3000 kvm och att tillåten byggnadsarea är 1650 kvm. Detta regleras med e_1 bestämmelse på plankartan.

e_1 – Största sammanhängande byggnad får uppgå till max 1650 kvm byggnadsarea. Största

sammanhängande BTA får uppgå till max 3000 kvm.

Byggnaden föreslås uppföras i två våningar med en tillåten totalhöjd om 12,5 meter, vilket regleras med h_1 bestämmelse på plankartan. Den nya förskolan kommer att uppföras nästan på samma plats som Tygelns förskola, vars färdiggolv ligger ungefär på +31,4 meter över nollplanet. Därför kommer den tillåtna totalhöjden för den nya byggnaden över nollplanet att vara cirka +44 meter. Förskolans volym ska brytas upp för att inte verka massiv på platsen. Se vidare under utformning.

h_1 – Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är +44 över nollplanet.



Vy som visar förslag med en tvådelad förskolevolym. Igelsta gårds byggnader syns i förgrunden.
(Tengbom Arkitekter, 2021)

Komplementbyggnader

Planen medger att komplementbyggnader får uppföras för redskapsskjul, barnvagnsförråd, ateljé och dylikt till en maximal yta om 200 kvm. Varje komplementbyggnad får utgöra maximalt 30 kvm. Komplementbyggnader har reglerats på plankartan genom e_2 bestämmelsen och får uppföras inom plusmark.

e_2 – Komplementbyggnader om maximalt 30 kvm byggnadsarea får uppföras. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader får utgöra max 200 kvm. Solskydd och skärmtak får uppföras utöver det.

Placering

Förhållandet till Igelsta gård och den omkringliggande trädgårdsmiljön har av kulturhistoriska skäl studerats noggrant. För att förstärka den historiska gårdsidentiteten påminner den föreslagna byggnaden om de ekonomibyggnader (lador) som tidigare fanns på platsen. Byggnaden föreslås få en placering med gavel mot gatan, och delas upp i flera mindre volymer för att anta karaktären av ladan. Detta innebär att gavelmotivet med sitt sadeltak blir tydligt från Vretensvägen. Byggnaden föreslås få en indragen placering som rymmer angöring till förskolan framför byggnadens entré.

Mellan föreslagen huvudbyggnad (förskolan) och Vretensvägen medges ingen ytterligare

bebyggelse. På så sätt är det huvudbyggnadens utformning och sadeltak som huvudsakligen syns, och till vilken Igelsta gård förhåller sig till från gatan. En bestämmelse (p₁) reglerar förskolans placering med gavel mot gata, samt att inga andra byggnadskroppar får skymma detta motiv.

p₁ – Placering av huvudbyggnad ska ske med gavel mot gata. Gavelmotivet med sadeltak ska vara visuellt tydligt mot gata, utan att skymmas av andra byggnadskroppar.



Illustrerad situationsplan som visar förslag med en tvådelad volym. (Tengbom Arkitekter, 2021)

För att bevara Igelsta gårds trädgårdsmiljö föreslås gröna buffertzoner längs hela fastighetsgränsen närmast den kulturhistoriskt intressanta miljön. Gröna buffertzoner innebär att grönska i form av exempelvis häckar eller träd som finns på platsen ska bevaras mot Igelsta gård. Detta regleras på plankartan av en 4–6 meter bred remsa av prickmark, där byggnad inte får uppföras.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Utförande

För förskolegården gäller att marken ska anläggas med genomsläppliga material så långt det är möjligt. Genom att inte hårdgöra marken leder det till förbättrad dagvattenhantering, och att så mycket vatten som möjligt hanteras inom förskolegården. För att säkerställa detta har följande bestämmelse införts:

Minst 60% av marken inom användningsområdet förskola/skola ska vara genomsläpplig.

Markens anordnande

Förskoletomten är relativt plan och marken där förskolan föreslås ligga varierar höjdmässigt relativt lite mot gatan. Detta innebär att större markarbeten antas bli begränsade.

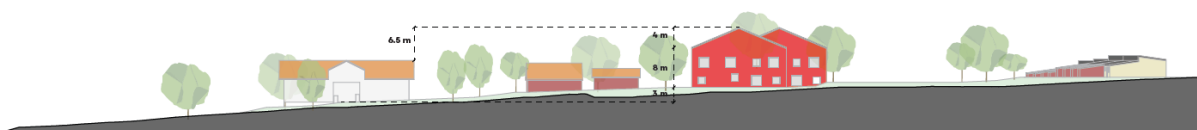
Utformning och gestaltning

Anpassning till kulturmiljön

Det är viktigt att den nya förskolan genom sin placering, utformning, färg och byggnadsmaterial inte dominera närmiljön, utan i stället underordnar sig Igelsta gård och dess omgivningar. Förslaget till förskola består av två eller flera sammanfogade volymer, vars utformning anpassas för att samspela med den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Den nya förskolan hämtar riktning, form, proportioner och färgsättning från de ekonomibyggnader (lador) som tidigare flankerade den vita huvudbyggnaden. Förskolans byggnadsvolymer föreslås med sadeltak likt lantbrukets lador. Byggnadskropparna föreslås med från varandra tydligt förskjutna gavlar, vilket skapar en uppbruten byggnadsvolym som är väl anpassad till den omkringliggande kulturmiljön. Kulturmiljömässig anpassning föreslås ske genom planbestämmelser till stöd för bebyggelse, placering och utformning.

f₁ – Byggnaden ska utformas med tydligt isärdragna volymer med från varandra förskjutna gavlar. Respektive byggnadsvolym ska ha tak utformat som sadeltak med minsta respektive största takvinkel om 20–37 grader.

Skala 1:600(A3)
+-höjd Igelsta gård: +28



Förslag med tvådelad volym
+-höjd förskola: +31
takvinkel: 23°

Sektion som visar en uppbruten förskolevolym med två sammansatta längor. Respektive volym har en takvinkel om 23 grader. Igelsta gårds huvudbyggnad syns till vänster. (Tengbom Arkitekter, 2021)

Byggnadens material och färgsättning ska efterlikna traditionella ladugårdsbyggnader med släta rödmålade träfasader. Fasadernas utformning ska vara utan detaljer eller utsmyckningar, och med enkla, smäckra fönster utan omfattningar likt tidigare ekonomibyggnader. Takmaterial föreslås vara grå eller svart takpapp.

f₂ – Byggnadens material och färgsättning ska efterlikna traditionella ladugårdsbyggnader med släta träfasader bestrukna med matt färg och kulör liknande traditionella slamfärgskulörer. Fasadkulör föreslås vara NCS S 5040-Y80R. Fasadens utformning ska vara utan detaljer eller utsmyckningar, och med enkla, smäckra fönster utan omfattningar likt tidigare ekonomibyggnader. Takmaterial ska vara grå eller svart takpapp.



Materialbilder som visar rödfärg kulör NCS S 5040 Y80R, vilket ses på platsens komplementbyggnader idag, samt matt takpapp lagd med bandtäckning.



Referensbilder som visar exempel på den moderna ladan med släta fasader och smäckra inmålade fönster. Till höger ses en skola (Klark Arkitekter)



Överst vy från Igelsta gård mot norr. Nederst vy sett från gc-väg i nordväst med ateljé i förgrunden.
(Tengbom Arkitekter, 2021)

3.2 Grönstruktur och mötesplatser

Förskolegård

Detaljplanen medger en förskolegård om cirka 8550 kvm friyta, vilket innebär cirka 36 kvm / barn. Huvuddelen av förskolegården placeras väster om den nya byggnaden. Området där den nuvarande förskolan Hästhoven står idag föreslås bli en "dynamisk lekgård" med cykelbana, klätterställning och gårdshus i form av uteateljé. I den västra delen föreslås en zon med högre andel växtlighet, en "vildare zon" med fruktträd, hinderbana, naturstig och väderskydd. Närmast förskolan på gårdens tystare delar, föreslås flera mindre zoner med tryggare lek för de yngre barnen. Förutom befintliga träd finns möjlighet till nyplantering av träd för att tillskapa fler skuggiga lekytor. Hårdgjorda ytor ska omvandlas till grönytor med växtlighet. En buffertzon närmast Igelsta gård hålls fri från bebyggelse för att bevara lummigheten mot omgivande park.

En del av marken utpekad för förskola är för närvarande under sanering från parkslide. När sanering av parkslide är klar föreslås denna yta ingå i förskolegården. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal samt genom en administrativ bestämmelse på plankartan. För förskolegården innebär detta en ökning av andelen friyta med cirka 1200 kvm. Mark som är under sanering från parkslide får ej ingå i förskolegård innan slutförd sanering.

Ekosystemtjänster

Befintliga träd inom förskolan i möjligaste mån ska bevaras och borttagna träd kompenseras. Detaljplanen föreslår att nya träd ska planteras för att få naturlig skugga på lektytor, och en mångfald av växter föreslås för att möjliggöra blomning och stimulera pollinering över en längre period av året.



Illustrationsplan med föreslagen disposition för förskolegården. (Tengbom Arkitekter, 2021)

Rekreation, lek och mötesplatser

Genom detaljplanen får parken runt Igelsta gård ett starkare skydd, vilket möjliggör en målinriktad upprustning och skötsel. För att park och gångstråk ska uppfattas som allmänna och inte privata, kommer skyltning att bli nödvändig. Detta då anläggningen är tätt sammanflätad med de privata ytorna kring Igelsta gårds bebyggelse. Befintliga uppväxta träd tas tillvara i anläggande av den nya förskoletomten. Förskolan kan bidra till en ökad trygghet i parkområdet, åtminstone under förskolans öppettider, och kan även bidra till ett ökat folkliv året om.

Igelsta gårds parkanläggning

En parkhistorisk dokumentation har tagits fram (Novamark, 2007), som belyser parkens ursprungliga värden. Den del av parkanläggningen som anses ha högst kulturvärden ingår i planområdet och planläggs som parkmark. Detta möjliggör skydd och upprustning av befintliga värden i Ester Claessons parkanläggning.

q₁ – Kulturhistoriskt värdefull trädgårdsanläggning. Anläggningen ska underhållas så att anläggningarnas karaktär och kulturhistoriska värde bibehålls och inte förvanskas. Ingående anläggningar och element i trädgården så som trappor, terrasser, brunn, klot och urnor får inte rivas, ändras eller flyttas.

Inom parken, strax bakom huvudbyggnaden samt kring krocketplanen finns flera lövträd som skyddas genom bestämmelsen träd₁ och a₁ i plankartan.

träd₁ – Ädellövträd med en stamdiameter om minst 15 cm mätt 1,3 meter över mark får endast fällas om det är sjukt eller utgör fara för människor.

a₁ – Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter större än 15 cm.

Kring krocketplanen norr om huvudbyggnaden, i parkanläggningens mest värdefulla del, finns lindar som i enlighet med den parkhistoriska dokumentationen (Novamark, 2007) regelbundet ska hamlas. Bestämmelsen träd₂ har införts i plankartan med anledning av detta.

träd₂ – Träd ska regelbundet beskäras /hamlas.



Brunnsplatsen med krocketbanan och de hamlade lindarna i bakgrunden, från Ester Claessons ursprungliga anläggning.

3.3 Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

En ny gc-väg, som ansluter till befintligt gc-stråk norr om planområdet, föreslås anläggas längs Vretensvägens västra sida fram till den planerade personalparkeringen. Befintliga gc-vägar genom parkområdet bevaras och är tillgängliga för allmänheten, detta ska förtydligas med skyltning. Vid förskolans entré föreslås cykelparkeringar för personal och besökande.

Angöring och parkering

Förskolan kommer att kunna nås till fots och med cykel från omgivande småhusbebyggelse och Östertälje station. All angöring till förskolan sker från Vretensvägen i öst. Ytor tillskapas för cykel- och barnvagnsparkering i anslutning till förskolans entré.

För avlämning av förskolebarnen och besökare som väljer att komma med bil planeras en parkeringsyta med 10 parkeringsplatser som nås från Veretensvägen. Därutöver planeras 2

parkeringsplatser inne i fastigheten för rörelsehindrade. Genom denna placering kan hämtning och lämning ske inne på fastigheten utan konflikt med övrig trafik.

I anslutning till den nya angöringen skapas en last- och angöringsplats för att leveranser och transporter ska kunna ske inom kvarteretsmark utan vänd- eller backrörelser. Vändslingan kommer även att användas för sophämtning. I illustrationsplanen redovisas barnens entré åtskild från inlastningen för att undvika konflikter mellan hämtning och lämning och leveransfordon. Leveranser bör trots detta ske utanför hämtnings- och lämningstider. Personalparkering föreslås längs Vretensvägen, cirka 70 meter sydost om förskolan. Detta innebär att motsvarande yta inom gården kan sparas och användas för barnens utemiljö, och att trafikrörelser kring förskolans entré kan minimeras. Detaljplanen möjliggör för ca 50 parkeringsplatser avsedda för personal, vilket är i linje med förskolans behov. Personalparkeringen ska utformas med omsorg för att inte upplevas som en otrygg plats under kvällstid.

För att förhindra ytterligare uppbyggnad av parkeringsplatser inom förskolegården har en bestämmelse införts som förbjuder uppförandet av parkering inom vissa delar av planområdet som är avsedd för förskolegård.

n₁ – Marken får inte användas för parkering.

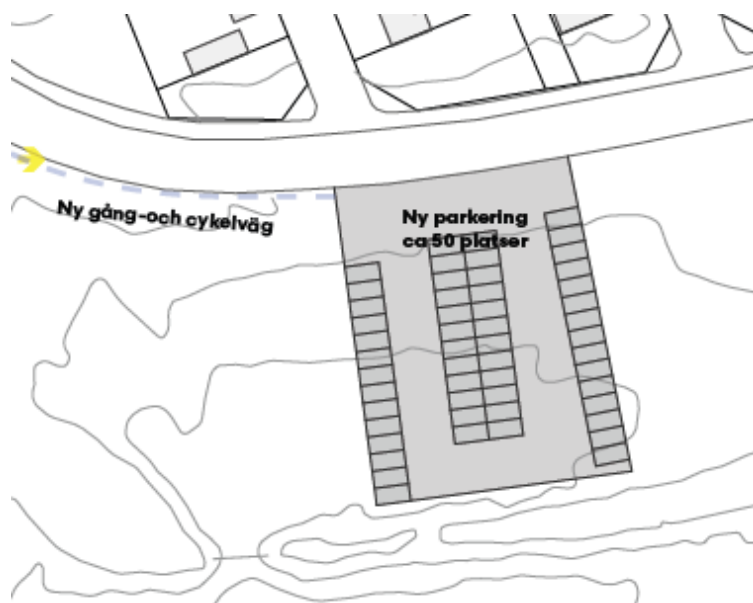


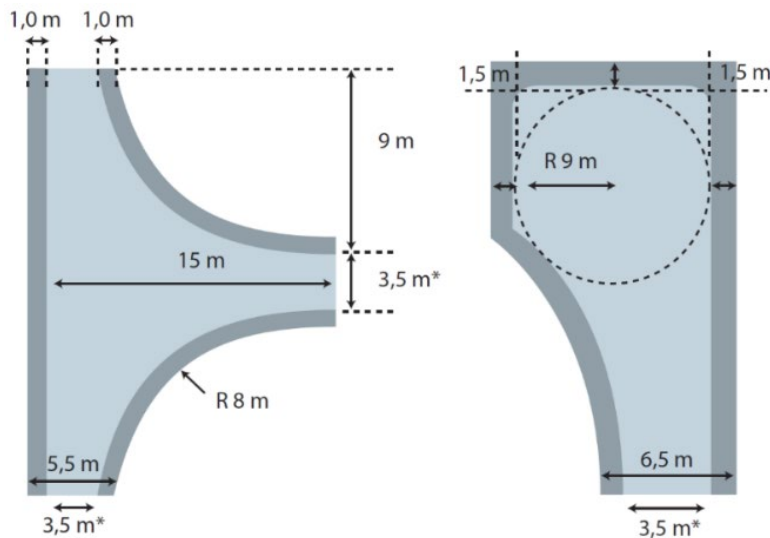
Illustration över föreslagen personalparkering, 50 platser (Tengbom Arkitekter, 2021).

Kollektivtrafik

Förslaget kommer inte att påverka kollektivtrafiken.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Framkomlighet för räddningstjänstens- och renhållningens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark samt inom förskolans angöringsplats.



Mått för vändplan och för T-vändning. Vändplan för ett normalt insamlingsfordon samt alt. T-vändning. Källa Avfall Sverige.

3.4 Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

Risk för ras och skred

Den geotekniska utredningen har utrett risker för skred och grundläggningsförutsättningar i området. I PM Geoteknik (Afry, 2019, reviderad 2021) och Bilaga till PM Geoteknik (2022) görs bedömningen att ingen risk för ras eller skred föreligger med avseende på planerad bebyggelse samt parkeringsanläggning inom detaljplanen.Utförda undersökningar av markförhållandena och resultaten från stabilitetsberäkningar visar att stabiliteten inom området är tillfredsställande för nuvarande och planerad markanvändning. Bedömningen gäller även med hänsyn till framtida klimatförändringar enligt Bilaga till PM Geoteknik (2022). Detta med hänsyn till uppmätta grundvattennivåer, markförhållanden samt områdets topografi. Förskolans placering bedöms inte föranleda geotekniska åtgärder.

I den föreslagna parkmarken bedöms vegetationstäcket ge skydd mot erosion vid kraftig nederbörd enligt PM Geoteknik (2022).

Grundläggning

Enligt PM Geoteknik (Afry, 2019, reviderad 2021) samt Bilaga till PM Geoteknik (2022) kan föreslagen förskola om max 2 våningar med en totalhöjd maximalt 14 meter i plankartan, troligtvis grundläggas med ytlig grundläggning. Detta innebär platta på mark alternativt plintar. På grund av friktionsjordens många ler- och siltskikt så behövs kompletteringar i fält för att bestämma jordens bärighet innan slutligt val av grundläggning kan göras.

Hydrologiska frågor

Enligt PM Geoteknik (Afry, 2019, reviderad 2021) mättes grundvattennivån under november 2019, varpå ingen grundvattennivå kunde påträffas ned till ett djup på 11,5 meter, +19,0 m över

havet. I planområdets västra del, inom föreslaget parkmarksområde, mättes grundvattennivå i oktober 2021 på +22,2, vilket motsvarar 3 m under markytan.

Översvämning och skyfall

Enligt Dagvattenutredningen (Norconsult, 2020) förekommer ingen risk för översvämning inom eller nedströms planområdet. Marken avrinner mot genomsläppliga ytor utan instängda områden, detaljplanen möjliggör ytliga avrinningsvägar, och risken för stående vatten med skador på byggnader bedöms som låg.

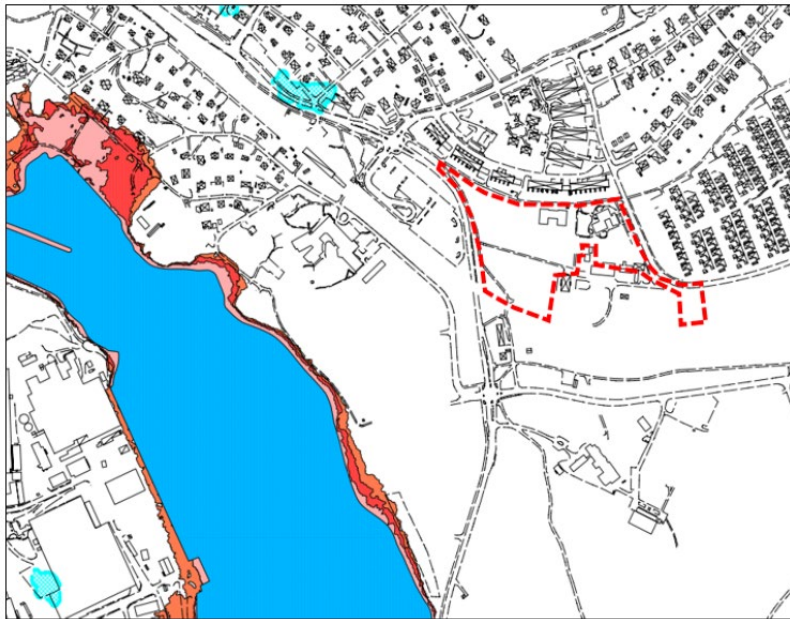


Bild från dagvattenutredningen (Norconsult, 2020) som visar översvämningsanalys utförd i närområdet. Endast Igelstaviken riskerar stående vatten vid extrem nederbörd.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Akustikkonsulten 2019, reviderad 2022) som visar att föreslagen förskola påverkas av buller från trafik på Vretensvägen i öster, trafik på Nynäsvägen i väster och från spårtrafiken i söder. Påverkan från Vretensvägen är främst lokal i direkt anslutning till vägen och där hämtning och lämning av barn sker. Spårtrafiken och vägtrafiken på Nynäsvägen påverkar i större utsträckning bullersituationen för hela fastigheten.

Med föreslagen placering av byggnader innehålls högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för större delen av förskolegården. En mindre del av förskolegården, planerad för trygg lek, klarar högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Den del av förskolan som uppnår värden mellan 55–60 dBA planeras för vegetation och vildare lek. För att säkerställa goda ljudförhållanden inom större delar av gården införs följande planbestämmelse:

minst 3000 kvm av förskolegården ska uppnå maximalt 50 dBA ekvivalenta värden.

För att uppnå detta krävs bulleråtgärder såsom bullerskärm eller bullervall. Detaljplanen innebär inga tvingande bestämmelser för att hantera buller, utan ger i stället flexibilitet för att

tillämpa olika lösningar för att uppnå önskade bullernivåer. Planen reglerar dock förutsättningarna för användning av bullerskärmar, om sådana skulle användas. Figur 5 visar Lämplig yta (skrafferad yta) för avskärmningen enligt bullerutredningen men en större del av denna yta kommer att användas för parkeringsplatser för besökare. Därför är det fördelaktigt vid val av bullerskärm, att placera den närmare fastighetsgränsen mot Nynäsvägen för att visuellt skärma av förskolegården. I så fall kan en högre plank än 2 m som föreslagits av bullerutredningen behövas, upp till 3,5 meter. Skärmens sida mot angränsande fastigheter föreslås att vara i samma färg som huvudbyggnaden (förskolan). Skärmen kan utformas på ett sätt som gör den användbar för aktiviteter kopplade till förskolan. (se inspirationsbilden för bullerskärm). Med denna lösning för avskärmning uppnås ekvivalenta värden om maximalt 50 dBA inom en större del av den primära förskolegården.

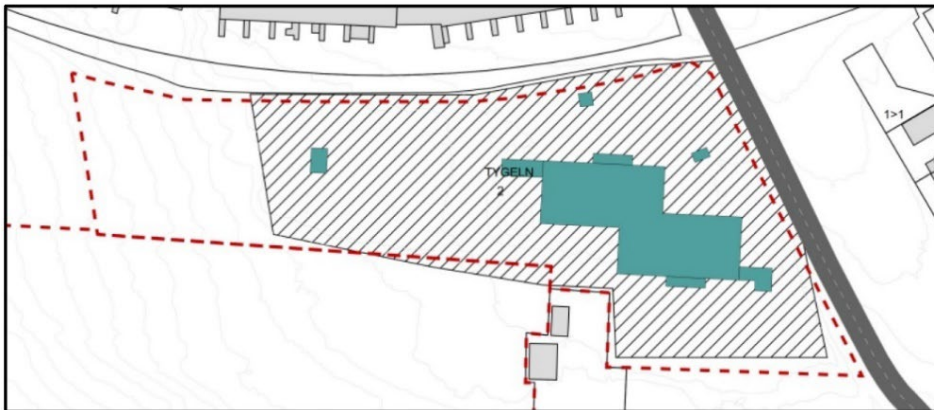


Figur 3. Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark för väg- och spårtrafik (dygn).



Figur 4. Beräknad maximal ljudnivå 1,5 m över mark för väg- och spårtrafik (maxtimme dag).

Bild från bullerutredningen (Akustikkonsulten, 2022) som visar bullersituation efter föreslagen exploatering.



Figur 5. Område lämpligt för lokala bullerskyddsskärmar

Bild från bullerutredningen (Akustikkonsulten, 2022) som visar lämpligaste området inom vilket bullerskärmar kan placeras.



Inspirationsbild från brabullerplank.se som visar hur ett bullerplank/bullerskärm kan användas multifunktionellt för olika aktiviteter i förskolans gård.

För att möjliggöra uppförandet av bullerskärm mot både Igelsta gården och Nynäsvägen, enligt bullerutredningen, har bestämmelser m_1 och m_2 införts för detta ändamål som reglerar även utformningen för att bullerskärmen ska likna huvudbyggnaden estetiskt. Dessutom får skärmen inte förhindra utnyttjande av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1 i plankarten).

m_1 – Bullerskärm med en höjd om max 2,5 meter får uppföras i fastighetsgräns mot park. Skärmens sida mot angränsande fastighet ska ha färg och kulör likt förskolebyggnaden.

m_2 – Bullerskärm med en höjd om max 2,5 meter får uppföras i fastighetsgräns mot Nynäsvägen samt park. Skärmens sida mot angränsande fastighet ska ha färg och kulör likt förskolebyggnaden.

Markföroreningar

Inom ett område söder om planområdet har polycykliska aromatiska kolväten, PAH, samt zink påträffats i halter som överstiger rådande riktvärden för känslig markanvändning. Zink har påträffats i värden som överstiger mindre känslig markanvändning. Föroreningarna beskrivs i utredningen Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Östertälje 1_15, tidigare Handelsträdgård. (Structor, 2018), och provpunkten beskrivs som delvis avgränsad.

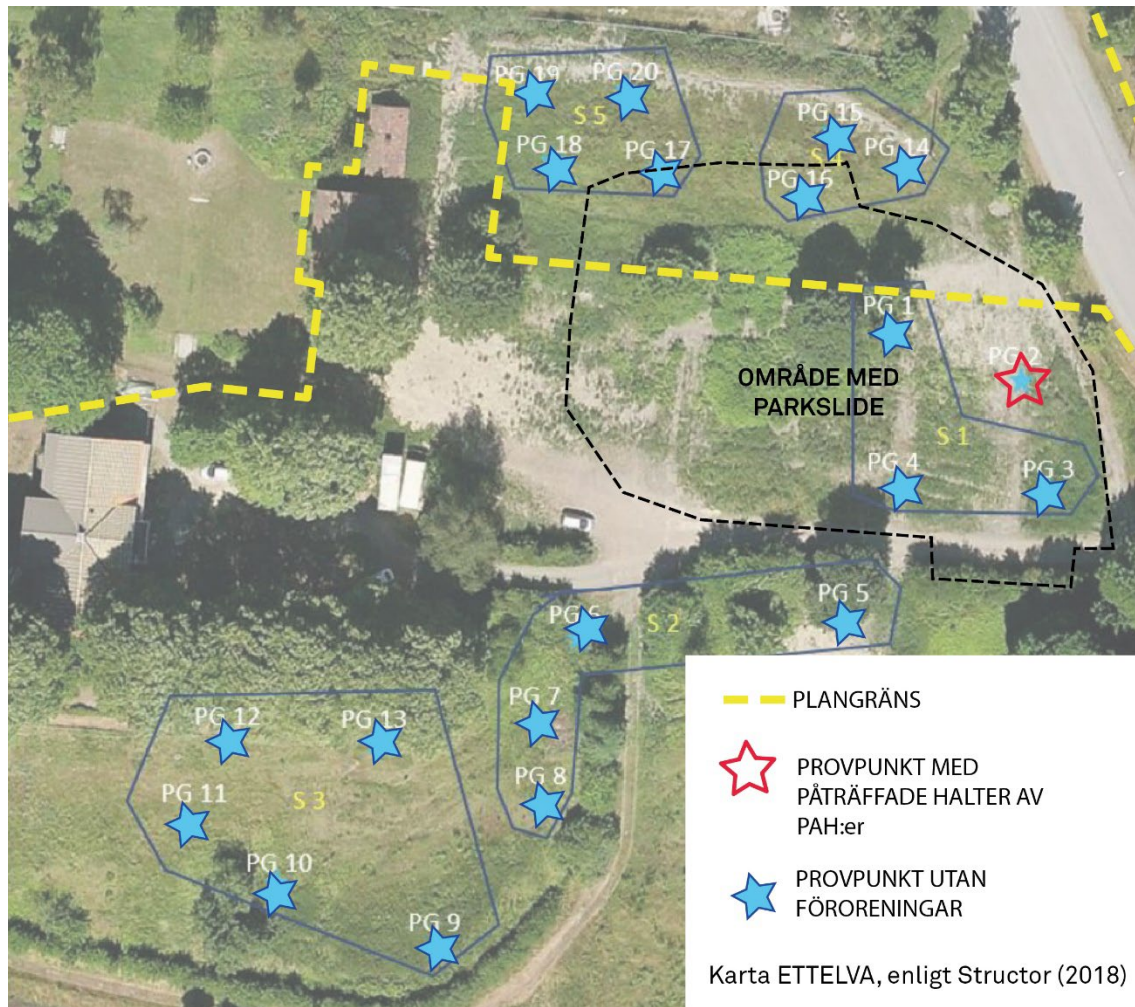


Bild som visar sammanslagning av provpunkt med PAH och zink (Structor, 2018) och planområdet.

Med avseende på risk för människors hälsa är det viktigt att garanterat rena massor används till ytskikt eller att markytorna hårdgörs. Hårdgjorda ytor ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt för att möjliggöra infiltration av dagvatten. För att säkerställa att inga områden inom planområdet består av fyllnadsmassor som kan innehålla markföroreningar, har ytterligare provtagningar gjorts under 2021 (Miljöteknisk undersökning av fastigheten Tygeln 2, Afry, 2021).

Resultaten från fältundersökning och analyser indikerar att fastigheten Tygeln 2 har liten eller mycket liten föroreningspåverkan. Något behov av kompletterande undersökningar eller skyddsåtgärder kopplat till markbundna föroreningar bedöms inte föreligga.

Rekommendationer för fastigheten Tygeln 2 är att:

- Om det vid schaktarbetet uppstår misstanke om en annan föroreningsbild än

vad som presenteras inom ramen för denna markundersökning, till exempel genom lukt- eller okulära intryck, ska kompletterande provtagning och en ny bedömning göras baserat på tillkommen information.

- Påträffas förorening under byggtiden ska enligt 10 kap 11 § miljöbalken tillsynsmyndigheten, miljökontoret underrättas.

Ett område söder om befintlig förskolegård (inom aktuellt planområde) är för närvarande under sanering för den invasiva arten parkslide. Saneringen och bekämpning av arten beräknas ta flera år. Under saneringstiden är området otillgängligt. Då området är fullt sanerat och markföroreningar avhjälpats kommer en del av detta område att ingå i förskoletomten. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal samt genom en administrativbestämmelse om att marken ska vara färdigsanerad innan den tillåts ingå i förskolegården.

Mark som är under sanering från parkslide får ej ingå i förskolegård innan slutförd sanering.

Vibrationer

Med lämpligt stomsystem och grundläggningsmetod kan målet med högsta vibrationer om 0,3 mm/s innehållas enligt tidigare genomförd utredning (ÅHA 2012).

Farligt gods

Utifrån framräknad olycksfrekvens, aktuellt skyddsavstånd och i övrigt gynnsamma förhållanden bedömer Säkerhetspartner AB i Riskanalys för ny bebyggelse intill järnväg (2018) att förskolan kan uppföras inom planerat område med hänsyn till närliggande järnvägsspår.

3.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Telge Näts verksamhetsområde för vatten och avlopp. I direkt anslutning finns befintliga vatten- och avloppsledningar med tillräcklig kapacitet. Vattentäkt för området är Malmsjöåsen.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning (Norconsult, 2020) har tagits fram under planarbetet som redovisar flödesberäkningar för ett 5- respektive 20-årsregn, samt en skyfallsanalys motsvarande ett 100-årsregn. Dagvattenutredningen följer Södertälje kommuns VA-policy samt Svenskt Vattens riktlinjer enligt publikationen P110.

Föreslagen förskolebyggnad planeras inom ett område med underliggande postglacial sand med möjlig infiltration av dagvatten. Detta är positivt ur ett fördröjnings- och reningsperspektiv, samt bidrar till nyttjande av ekosystemtjänster genom naturlig rening och grundvattenbildning. Inom området där besöksparkeringen planeras är möjligheten till infiltration begränsad, då marken består av underliggande glacial lera. Här behöver dagvatten ledas bort via diken.

Enligt dagvattenutredningen bedöms stora delar av dagvattnet inom planområdet infiltrera och tas upp av befintlig växtlighet. Planområdet avvattnas även via dagvattenledningar till recipienten Igelstaviken.

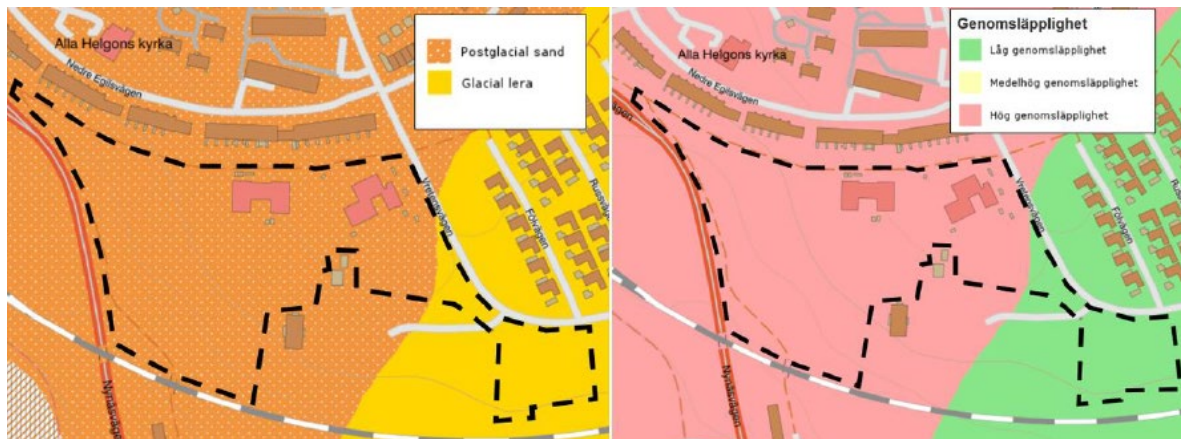


Bild från dagvattenutredningen (Norconsult, 2020) som visar genomsläpplighet och möjlighet till infiltration inom föreslagen detaljplan. Området där förskolan planeras har en hög genomsläpplighet medan området där parkeringen planeras har låg genomsläpplighet.

Beräknat totalt dagvattenflöde för befintlig situation är 174 l/s för ett 5-årsregn och 276 l/s för ett 20-årsregn. Motsvarande flöden efter föreslagen exploatering beräknas till 283 l/s respektive 448 l/s. Denna ökning beror av den tillkommande ytan för personalparkering, samt av att framtida flöden beräknas med en klimatkfaktor om 1,25.

För aktuellt detaljplaneförslag föreslås fördröjningsåtgärder så att framtida flöde inte ska öka jämfört med befintlig situation vid ett 5-årsregn. 5-årsregnet bedöms vara tillräckligt att redovisa, då flödesökningen efter exploateringen beräknas bli relativt liten, samt att området har god infiltrationsförmåga.

Dagvatten kvartersmark

Inom kvartersmarken tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Fördröjning och rening föreslås genom:

- Strategiskt placerade regnbäddar för fördröjning och rening av dagvatten från gårdsyta samt ny förskolebyggnad. (Område 1, 2 och 5) Avrinning till regnbäddar föreslås ske ytligt via rännilar för att synliggöra dagvattnet. Regnbäddarna ansluter till befintligt ledningsnät.
- Att behålla stora träd och växtlighet inom förskolegården som kan uppta mycket vatten vid nederbörd. På så sätt att förhindras stora dagvattenflöden.
- För området med parkeringsytan (område 6) längs Vretensvägen föreslås ett svackdike.

Regnbäddarna kan med fördel utformas för att uppmuntra till lek, eller innehålla pedagogiska inslag. Exempelvis kan stenar och spänger att gå på anläggas i regnbäddarna.

För att förhindra att stora delar av förskoletomten blir hårdgjorda, vilket kan försämra infiltrationen och fördröjningen av dagvatten, har som tidigare nämnts, en bestämmelse införts som reglerar den minsta andelen genomsläpplig mark inom fastigheten. Det bedöms att en andel på 60% är rimlig för detta syfte.

Minst 60 % av marken inom användningsområdet skola/förskola ska vara genomsläpplig.

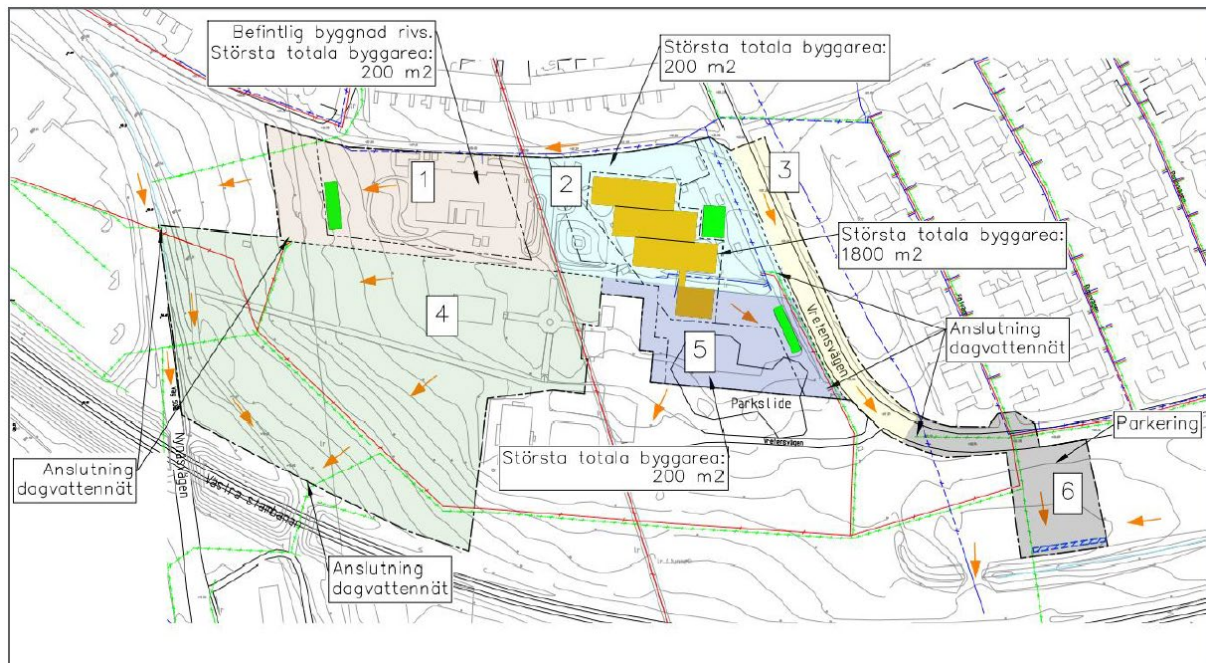


Bild från dagvattenutredningen (Norconsult, 2020) som visar föreslagen dagvattenhantering. Gröna områden inom område 1, 2 och 5 indikerar tillkommande regnbäddar. Blått streck inom område 6 indikerar föreslaget svackdike.

Instängda områden och risk för översvämning

Inga instängda områden med risk för översvämning förekommer inom planområdet, och föreslagen exploatering bedöms inte förändra läget jämfört med idag. Planerad exploatering innebär inga större ändringar av markanvändningen och blockerar inga avrinningsvägar. I princip kan samma skyfallssituation förväntas efter exploateringen som för befintlig situation (Norconsult, 2020).

Dagvatten allmän platsmark

Parkmarken (område 4) har god infiltrationsförmåga, då marken är genomsläpplig och består av postglacial sand. Stora delar av vattnet bedöms infiltrera eller tas upp av växtligheten. Vattnet rinner mot tre anslutningspunkter med koppling till dagvattennätet. Överskottsvatten kan fortsätta söderut mot recipienten Igelstaviken. För Vretensvägen (område 3) föreslås vattnet avledas mot dagvattennätet på samma sätt som idag.

Värme

I området finns fjärrvärme. Det är önskvärt att den nya bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet.

EI

Elnät finns utbyggt inom området. Befintligt system nyttjas, och innehar tillräcklig kapacitet.

Stadsnät

Bredband via stadsnät kommer eventuellt att kunna anslutas till området.

Avfall/Återvinning

Källsortering av sopor kommer att ordnas i anslutning till förskolans entré och hämtas från gatan via förskolans inlastningszon. Avfallshanteringen föreslås ske via bottentömmande kärl som placeras i en fristående miljöbod. Avfallshantering kommer att ske i enlighet med Södertälje kommuns riktlinjer för avfallshantering.



Obligatorisk utsortering av matavfall i Södertälje kommun

I Södertälje är det obligatoriskt för både hushåll och verksamheter att sortera ut matavfall. Matavfall sorteras ut i en grön påse som tillhandahålls av Telge Återvinning. Hushållspåsen är ca 10 liter och påsen för verksamheter är ca 40 liter. Påsen levereras på olika sätt beroende på boende och typ av verksamhet. De som bor i en- och tvåfamiljshus knyter en grön påse på sitt kärl när man behöver nya påsar. De som bor i flerfamiljshus får gröna påsar levererad av sin hyresvärd. Företag beställer gröna påsar för verksamheten från Telge Återvinning.

Bild från Södertälje kommunens avfallsplan 2030 som förklarar sortering av rest- och matavfall.

4. Konsekvenser

4.1 Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Aktuell detaljplan är påbörjad före den 1:a januari 2018, varför MKB-förordningen (1998:905) tillämpas för miljöbedömningar för denna plan. Enligt 4 kap 34§ Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Enligt kommunens behovsbedömning bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB. Detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan och således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Motiveringen är att detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra fortsatt och utökad förskoleverksamhet på platsen, för att möta behovet av förskoleplatser i området. Därutöver möjliggör planen en omvandling av delar av Igelsta gård till parkmark, för att på ett bättre sätt kunna tillgängliggöra och omhänderta värdefull kulturmiljö.

Miljökvalitetsnormer

Påverkan på recipienten

Planförslaget bedöms inte påverka Igelstavikens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten då näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienten.

Dagvatten från planområdet ska omhändertas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Igelstavikens ekologiska status klassas som måttlig, och dess kemiska status är klassad som uppnår ej god. MKN för Igelstaviken är fastställd till måttlig ekologisk status år 2027, och god kemisk status år 2021. Dagvattenutredningen (Norconsult, 2020) visar att aktuellt planområde inte bedöms riskera möjligheten för Igelstaviken att uppnå MKN beträffande ekologisk och kemisk status.

Efter exploatering beräknas mängden kväve öka med ca 1 kg/år. Detta är en marginell ökning som bygger på att största totala byggarea utnyttjas. Området har god infiltrationsförmåga och för de flesta små till medelstora regn bedöms största delen av dagvattnet infiltrera till underliggande mark. Det är troligt att största delen av de beräknade föroreningsmängderna inte kommer nå recipienten. Vidare utgör planområdet ca 2,4 promille av Igelstavikens totala avrinningsområde. Mot dessa förutsättningar bedöms inte föreslagen exploatering påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN beträffande ekologisk status.

Igelstavikens kemiska status bedöms som god, utan de så kallade överallt överskridande och prioriterade ämnena. Bedömningen är att Igelstavikens kemiska status och möjlighet att uppnå MKN inte påverkas negativt efter planerad exploatering.

Påverkan på grundvattnet

Planförslaget bedöms inte innebära negativa konsekvenser för grundvattnet då inga grundvattennivåer har påträffats vid området för exploatering (PM Geoteknik, Afry, 2021).

Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelse avseende volym, placering, utformning, fasadmateriell och kulör. En buffertzona av vegetation kommer att skapas mot den äldre bebyggelsen, och mot trädgårdsanläggningen inom Igelsta gård. Förskolans storlek och placering intill Igelsta gård bedöms inte främmande för platsen, då stora volymer med kopplingar till gården tidigare fanns inom planområdet. Planförslaget bedöms därmed förenligt med platsens kulturhistoriska värden.

Anläggningar och landskapselement med kulturhistoriskt värde inom Igelsta gård får ett långsiktigt skydd genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Konsekvenser för naturmiljön

Detaljplanen föreslår ny parkmark inom planområdet. Igelsta gård föreslås bevarat som park vilket möjliggör skötsel och upprustning av anläggningen. Då marken planläggs kan området tillgängliggöras för allmänheten på ett bättre sätt, exempelvis genom skyltning och nya bänkar. Detaljplanen får inga övriga konsekvenser för naturmiljön då ingen ytterligare naturmark tas i anspråk.

4.2 Sociala konsekvenser

Sociala värden och tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för en ny förskola med plats för ca 240 barn, en utökning om ca 80 förskoleplatser. Platsen för utökad förskoleverksamhet bedöms som god då denna ligger inom gångavstånd från bostäder och kollektivtrafik, samt ansluter till gång- och cykelvägar.

Detaljplaneförslaget ligger i anslutning till Igelsta gård. Då gården planläggs som park ökar möjligheten att utveckla denna för rekreation. En vidareutveckling av området medför möjliga synergieffekter för förskolan och det anslutande parkområdet.

Bevarande av kulturmiljöer och förståelsen för ursprungliga karaktärsdrag är en viktig social aspekt i utvecklingen ett område. Det bedöms därför som positivt att kulturmiljön kring Igelsta gård bevaras genom att parken planläggs som parkmark och förses med skyddsbestämmelser.

Parken vid Igelsta gård ingår i ett större sammanhängande grönstråk med gång- och cykelbana igenom planområdets västra del. Norr om planområdet förbinds stråket med ett öst-västligt stråk mot pendeltågsstationen och strövområden. Delar av Igelsta gård föreslås som parkmark, vilket medger att allmänhetens tillgänglighet genom parkområdet bevaras, samtidigt som möjligheterna att förtydliga parkens entréer ökar.

Barnperspektiv

Detaljplaneförslaget medger en förskolegård om cirka 35 kvm friyta/barn vilket är mindre än Boverkets rekommendationer på 40 kvm friyta per barn. Denna avvikelse motiveras av förskolans närhet till strövområden och skogar, som är väl lämpade för spontan lek och utevistelse. Detta antas bidra positivt till barnens fysiska och psykologiska utveckling. Vidare föreslås ett område intill förskolan som park. Anslutning till gång- och cykelnät möjliggör en trafiksäker närmiljö för barn och vuxna.

I förslaget till detaljplan föreslås en ny förskola ersätta två mindre förskolor. Då förskolegårdarna läggs samman uppstår ett behov av att skapa avskilda gårdsrum. Detta är viktigt för att tillgodose barns behov av varierade utemiljöer, samt för att tillgodose barns lek i olika åldrar.

Förbättrade cykel- och gångvägar

Planområdet ansluter till Vretensvägen, vilket är en relativt bred lokalgata med trottoar på den östra sidan. Planförslaget innebär förbättringar för gående och cyklister då befintlig körbana föreslås smalnas av, och omdisponeras för en ny gång- och cykelbana på den västra sidan.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Denna detaljplan var ute på samråd 2019. Därefter har planarbetet pausats, bl.a. på grund av att ett område med den invasiva arten parkslide upptäcktes. Detta område är under sanering och kommer inte att påverka utbyggnaden av förskolan. Detaljplanen var på granskning under mars-april 2022. Preliminär tidplan för antagande och byggstart är:

Antagande: 2:a kv 2024

Byggstart 3: a kv 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21–25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän platsmark.

Huvudman för VA

Planområdet ligger inom Telge Näts verksamhetsområde för vatten och avlopp.

5.2 Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförande av kvartersmarken, både inom förskoletomten och den nya parkeringsplatsen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om all erforderlig fastighetsbildning görs av exploatören hos Lantmäterimyndigheten. Exploatören ansvarar även för att ändra eller upphäva befintliga rättigheter till följd av exploateringen.

Utbyggnad av allmänna platser.

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten omhändertas inom kvartersmarken.

Bygglov, marklov och lovplikt m.m.

Utökad lovplikt gäller för marklov för trädfällning inom område med betäckningen n₁ på plankartan.

5.2 Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna, utbyggnad av anläggningar och överlåtelse av mark samt ekonomiska frågor. Avtalet ska vara undertecknat och godkänt av fastighetsägaren och kommunen innan detaljplanen antas.

Markavtal

Telge Näts ledningar inom allmän plats omfattas av befintligt markavtal mellan kommunen och Telge Nät.

Ledningsrättsavtal

Ledningsrättsavtal tecknas på initiativ av respektive ledningsägare med exploatören.

5.3 Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Tygeln 2 ägs av Telge Fastigheter och Östertälje 1:15 samt Östertälje 1:30 ägs av Södertälje kommun.

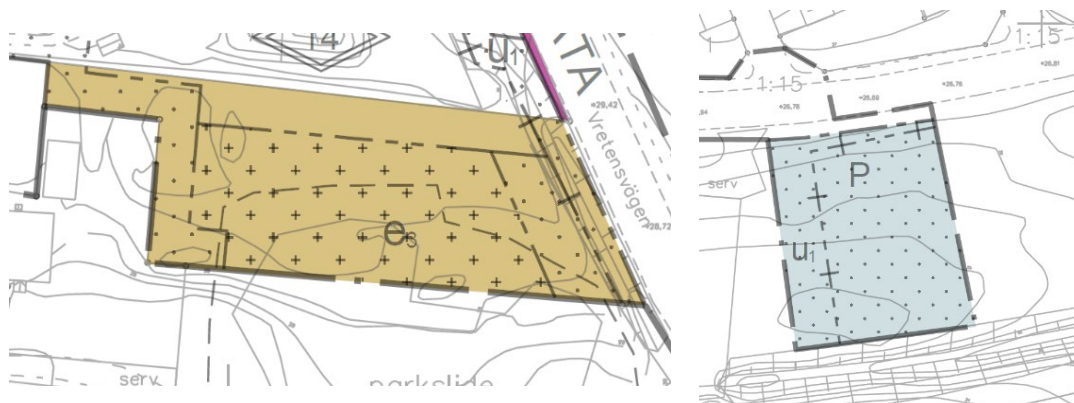
Fastighetsbildning

Exploatören ansöker och bekostar förrättningar som innefattar fastighetsreglering och omprövning av ledningsrätter och andra rättigheter. Södertälje kommun bistår exploatören i ansökan för reglering av mark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Marköverföringar

Delar av Östertälje 1:15 ska överföras till Tygeln 2 och planläggas som kvartersmark enligt bilden nedan. Det handlar om ca 2140 kvm mark söder om förskolan (i gult) och ca 1555 kvm (i blått) mark söder om Vretensvägen för parkering.



Delar av fastigheten Östertälje 1:15 avses bli kvartersmark och kommer att överföras till fastigheten Tygeln 2.

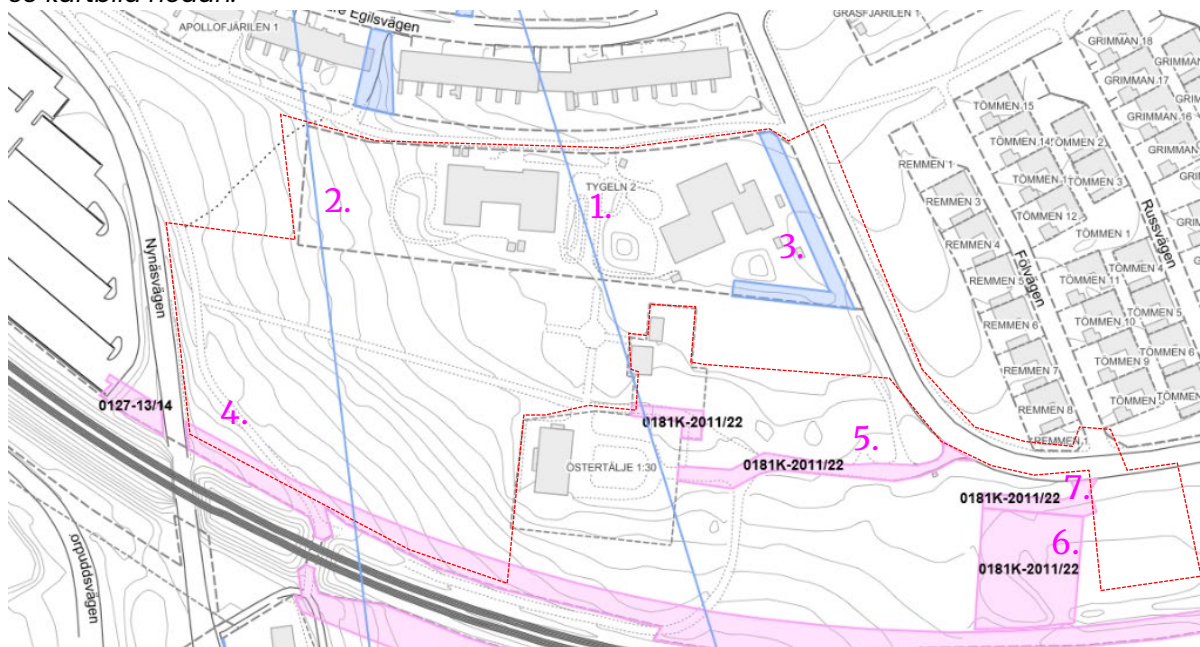
Del av fastigheten Tygel 2 närmast Vretensvägen planläggs som allmän platsmark (GATA), ca 105 kvadratmeter. Detta markområde ska överföras till kommunens fastighet Östertälje 1:15



Del av Tygel 2 regleras till allmän platsmark och kommer att överföras till fastigheten Östertälje 1:15.

Ledningsrätter

Se kartbild nedan.



Officialservitut (rosa) och ledningsrätter (blå). Planområdet markerat med röd linje. (April 2019)

Inom planområdet finns tre befintliga ledningsrätter.

1. 0127-98/49 (fiberoptisk kabel)

Ledningsrätten skyddas i detaljplanen genom u-område och bedöms ej påverkas av planerad byggnation.

2. 0181K-32/1980

Ledningsrätten skyddas i detaljplanen genom u-område och bedöms ej påverkas av planerad byggnation.

3. 0181K-80/2006 (VA)

Ledningen påverkas av planerad byggnation och kommer att behöva flyttas samt ledningsrätten omprövas.

Officialservitut

Se kartbild ovan.

4. 0127-13/14.4 (Trädsäkerhet längs spårområdet.)
Servitutet belastar Östertälje 1:15 till förmån för Södra 1:2 (Trafikverket). Ingen åtgärd krävs till följd av den nya detaljplanen.
5. 0181K-2011/22.1 (Infart till Igelsta gård.)
Servitutet belastar Östertälje 1:15 och är till förmån för Östertälje 1:30.
Infarten blir kortare i och med att Vretensvägen breddas västerut med en gång- och cykelbana, servitutsområdet kommer att påverkas.
6. 0181K-2011/22.3 (parkering för Igelsta gård.)
Servitutet belastar Östertälje 1:15 och är till förmån för Östertälje 1:30. Ingen åtgärd krävs till följd av den nya detaljplanen.
7. 0181K-2011/22.4 (infart till parkering för Igelsta gård.)
Servitutet belastar Östertälje 1:15 och är till förmån för Östertälje 1:30.
Servitutet behöver omprövas då infartsområdet blir kortare i och med att Vretensvägen breddas med en gång- och cykelbana.

Övriga ledningar

Under området (samma område som 1. på kartbilden) finns en avloppstunnel (befintlig avloppsledning) ner mot Himmerfjärdsverket, vilken skyddas genom u-område i plankartan.

Inom planområdet finns även u-områden för följande befintliga ledningar:

- VA-ledningar (Telge nät) i planområdets norra del inom kvartersmark.
- Högspänning, samt spillvatten (Telge nät) inom besöksparkeringen i söder.
- Dagvatten (Telge nät) i planområdets nordvästra hörn.
- Spill- samt dagvatten (Telge nät) inom kvartersmark i öster.
- Skanova har oinmätta luftledningar mot Östertälje 1:30 som korsar Telge fastigheters föreslagna byggrätt, vilka är exploatörens ansvar att hantera tillsammans med ledningsägaren.

U-områdena säkerställer att ledningarna inte överbyggs. Respektive ledningsägare svarar för att vid behov säkerställa ledningarna rättsligt.

5.4 Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören enligt undertecknat plankostnadsavtal. Exploatören bekostar genomförande av kvartersmarken, både inom förskoletomten och den nya

parkeringsplatsen. Exploatören betalar ersättning för marken de köper.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Exploatören bekostar all erforderlig fastighetsbildning. Exploatören bekostar även att ändra eller upphäva befintliga rättigheter till följd av exploateringen.

Kostnader för lokalgator

Utbyggnad av gc-vägen mellan förskolan samt ombyggnad av Vretensvägen på samma sträcka ska bekostas av exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal. Kommunen ansvarar för genomförandet inom allmän platsmark.