



Akt nr:

0181K-P1668C

AU\$0181K-P1668C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2014	Ärendenummer P 1668 C
Ärende Detaljplan för Igelsta Strand	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

24 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1668 C



PLANBESKRIVNING

Arkivnummer: 0181K-P1668C
Dnr: 2009-00026-214 (P07025)

Detaljplan för

Igelsta strand

inom Östertälje
i Södertälje

Upprättad	2010-05-11
Reviderad	2011-11-21
Laga kraft	2014-11-28

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning, MKB
- utlåtande

Övrigt planeringsunderlag

- *Bullerutredning för flerbostadshus, WSP 2007*
- *Övergripande riskbedömning vid fysisk planering, transporter och hantering av farligt gods, WSP 2007*
- *Miljöutredning för Södertälje kanal, buller från fartyg i farled, WSP 2007*
- *Riskbedömning, Igelstatomten, Södertälje, Kemakta 2008.*
- *PM Geoteknik, WSP, 2008*
- *Dagvattenutredning för Igelsta strand, Södertälje kommun, Sweco 2009*
- *PM Externbullerutredning för planområdet, WSP 2010*

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bebygga området med ca 400 bostäder samt icke-störande verksamheter i form av idrott, kontor och/eller småindustri. Planen omfattar även ett befintligt skolområde och en planerad förskoletomt. En strandpark planeras utmed Igelstaviken vilket är ett steg i att skapa ett sammanhängande grönstråk utmed Södertälje kanal. Exploateringen ger möjlighet till att åtgärda den kraftigt förorenade marken.

Miljöpåverkan

Allmänt

Detaljplanens genomförande innebär en betydande förändring av miljön i området. En exploatering gör det ekonomiskt möjligt att åtgärda den kraftigt förorenade marken. Därefter kan den idag obebyggda tomten bebyggas och en park anläggas utmed vattnet.

Området är idag utsatt för störningar från järnväg, biltrafik, båttrafik och verksamheter. Störningarna kommer att åtgärdas med olika lösningar för att skapa en god boendemiljö.

Eventuella risker avseende farligt gods, båttrafik, Igelstaverket och markföroreningar har utretts. Skyddsavstånd tillämpas avseende risken med farligt gods och båttrafik. Avseende Igelstaverket krävs inga åtgärder enligt riskanalysen. Trots det kommer ett avstånd om drygt 350 meter finnas mellan verket och närmaste bostadshus inom området.

Markföroreningarna ska åtgärdas så att området kan användas utan risk för hälsoeffekter för människor i området. Det ska inte heller föreligga risk för att föroreningar från området påverkar vattenmiljön negativt.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen, därmed ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken som berör hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen är även förenlig med 5 kapitlet i Miljöbalken som berör miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett område.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för detaljplanen och bör läsas tillsammans med planhandlingarna. MKB:n behandlar markföroreningarna, störningssituationen, risker och Igelstaverkets inverkan. MKB:n beskriver konsekvenserna av ett nollalternativ samt två alternativa planförslag.

- Nollalternativet - ser ut som nuläget, dvs. ett huvudsakligen obebyggt område med kraftigt förorenad mark.
- Alternativ 1 - innebär att det idag obebyggda området planeras för bostäder. Det befintliga skolområdet finns kvar och ett område för en förskola planeras. En park anläggs utmed vattnet från norr till söder med en grön länk mot den planerade cirkulationsplatsen.
- Alternativ 2 - ser i norra delen ut som huvudalternativet. Södra delen av området planläggs för icke-störande verksamheter, kontor och idrott.

Efter de synpunkter som inkom under samråd har stadsbyggnadsnämnden beslutat att gå vidare med alternativ 2, vilket ligger till grund för detaljplanen.

Plandata

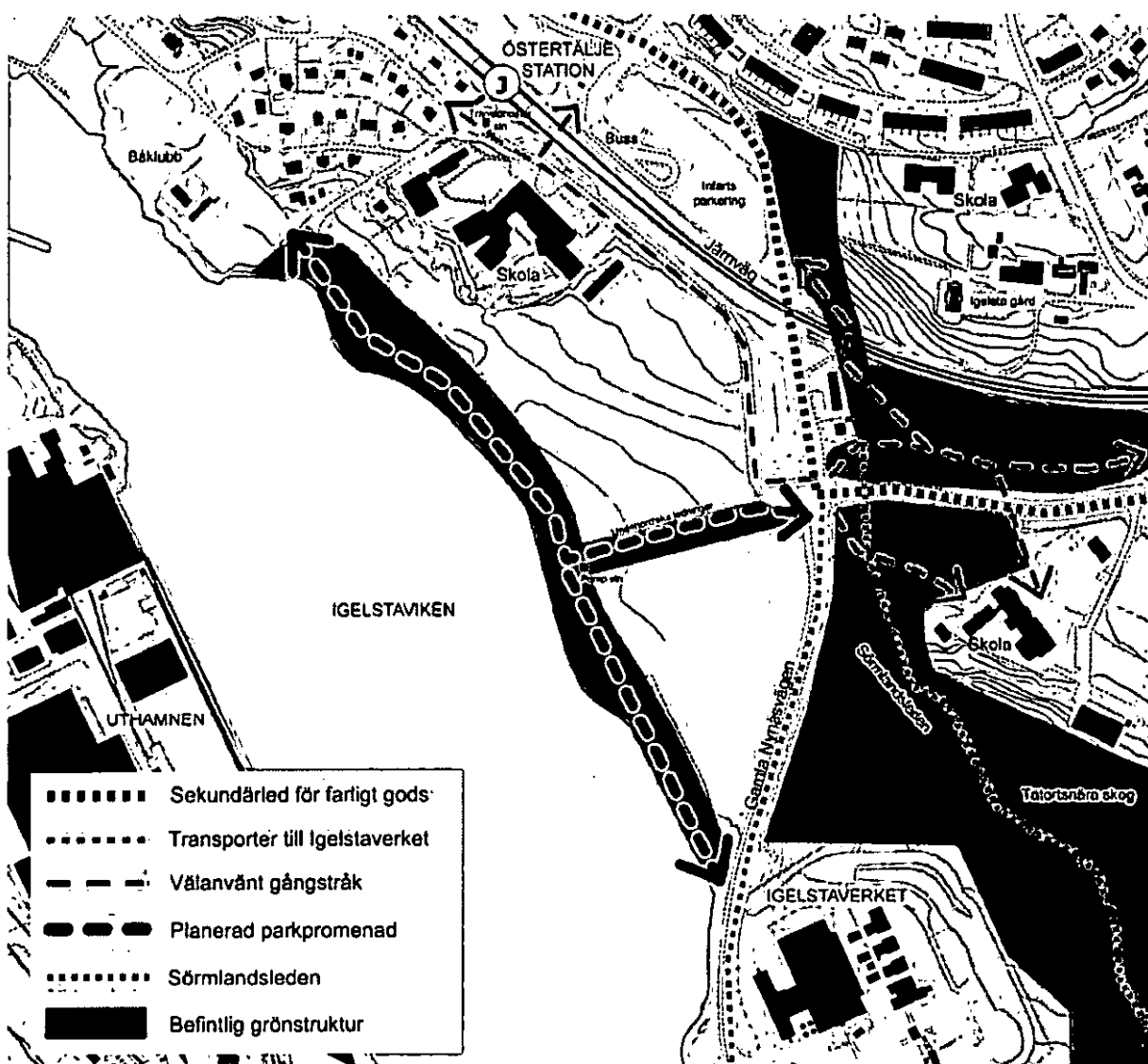
Läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Östertälje i Södertälje, intill Igelstaviken och Östertälje station. Planområdet omfattar ca 16 ha.

Markägförhållanden

Södertälje kommun är idag markägare till huvuddelen av planområdet, dvs. fastigheterna Karleby 4:1 samt Östertälje 1:15 3, 1:20, 44:1 1, 44:1 2, 44:3, 44:4, 44:7, 44:8 och 44:9.

JM AB äger idag fastigheten Sågverket 3. Sågverket 4 ägs av Telge Fastigheter AB. Sågverket 6 ägs av St:a Ragnhildgymnasium AB. Banverket äger fastigheten Södra 1:2.



Karta med vissa förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Södertälje kanal är av riksintresse för sjöfarten. Även järnvägen är av riksintresse. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena eller deras funktion.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun är planområdet markerat som ett utbyggnadsområde för bostäder vilket överensstämmer väl med detaljplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området möjliggör kontor vilket aldrig har genomförts.

Planprogram

Ett planprogram med syftet bostäder upprättades år 1999 och ligger till grund för detaljplanen.

Strandskydd

Det finns inget strandskydd inom området idag.

Strandskyddet återinträder i området när gällande detaljplan ersätts enligt nya strandskyddsregler. Kommunen har ansökt om upphävande av strandskyddet med hänvisning till de särskilda skäl som anges i miljöbalken. Nedanstående skäl motiverar ett upphävande av strandskyddet:

- Det är av angeläget allmänt intresse att marken i området saneras pga. risken för människors hälsa samt natur- och miljövården. Genomförandet av föreslagna detaljplan för området gör det möjligt att åtgärda föroreningarna.
- Området är av angeläget intresse för kommunens behov av tätortsutveckling och nya bostäder, vilket motiveras av det tätortsnära läget med god kollektivtrafikförsörjning.
- Genom att sanera marken och anlägga en park utmed vattnet får allmänheten större tillgänglighet till strandområdet än idag.

Strandskyddet har upphävts inom planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur och park

Befintliga grönområden och vegetation

Utmed stranden sträcker sig idag ett smalt stråk med vegetation som består av sly med inslag av större lövträd. Kring skolan finns ett parkområde med stora lövträd som är inventerade.

Inom planområdet finns inga särskilda naturvärden då det huvudsakligen består av tidigare industrimark som idag nyttjas tillfälligt för parkering och upplag av jordmassor. Några särskilda värden för lek eller rekreation finns inte heller, dock finns goda förutsättningar för att skapa sådana då området har ett tilltalande läge intill öppet vatten med goda solförhållanden och närhet till naturområden.

Planerad strandpark och grönsstruktur

En allmän strandpark planeras utmed vattnet vilket är ett steg i att skapa ett sammanhängande allmänt grönsstruktur utmed Södertälje kanal. Strandparken blir även ett viktigt komplement i stadens grönsstruktur som idag saknar en större offentlig park i denna del av staden. Målet är en park av hög kvalitet som blir en attraktiv plats för stadens invånare.

Strandparken ska bestå av väl anlagda parkytor med gräsytor, träd, buskar och utrustning så som parkbänkar, papperskorgar och belysta gång- och cykelstråk. En lekplats med lekutrustning och ytor för bollspel föreslås i parken. Strandpromenaden ska ansluta till befintliga gång- och cykelstråk samt intilliggande grönsstruktur för att vara tillgänglig för allmänheten och upplevas offentlig. Sörmlandsleden passerar planområdet och kan ges möjlighet till en ny sträckning genom parken istället för utmed Nynäsvägen.

Marknivåerna inom parken ska ansluta naturligt till marknivån inom kvartersmark för att undvika stödmurar etc. Markens lutning inom parken bör ej överstiga 9%.

På grund utav den förorenade sjöbotten får ej badplats eller badbryggor anordnas. Flytbryggor för utsikt, solbad och vila kan dock anordnas. För att tydliggöra att det inte är en badplats ska strandkanten utformas så att den inte inbjuder till bad.

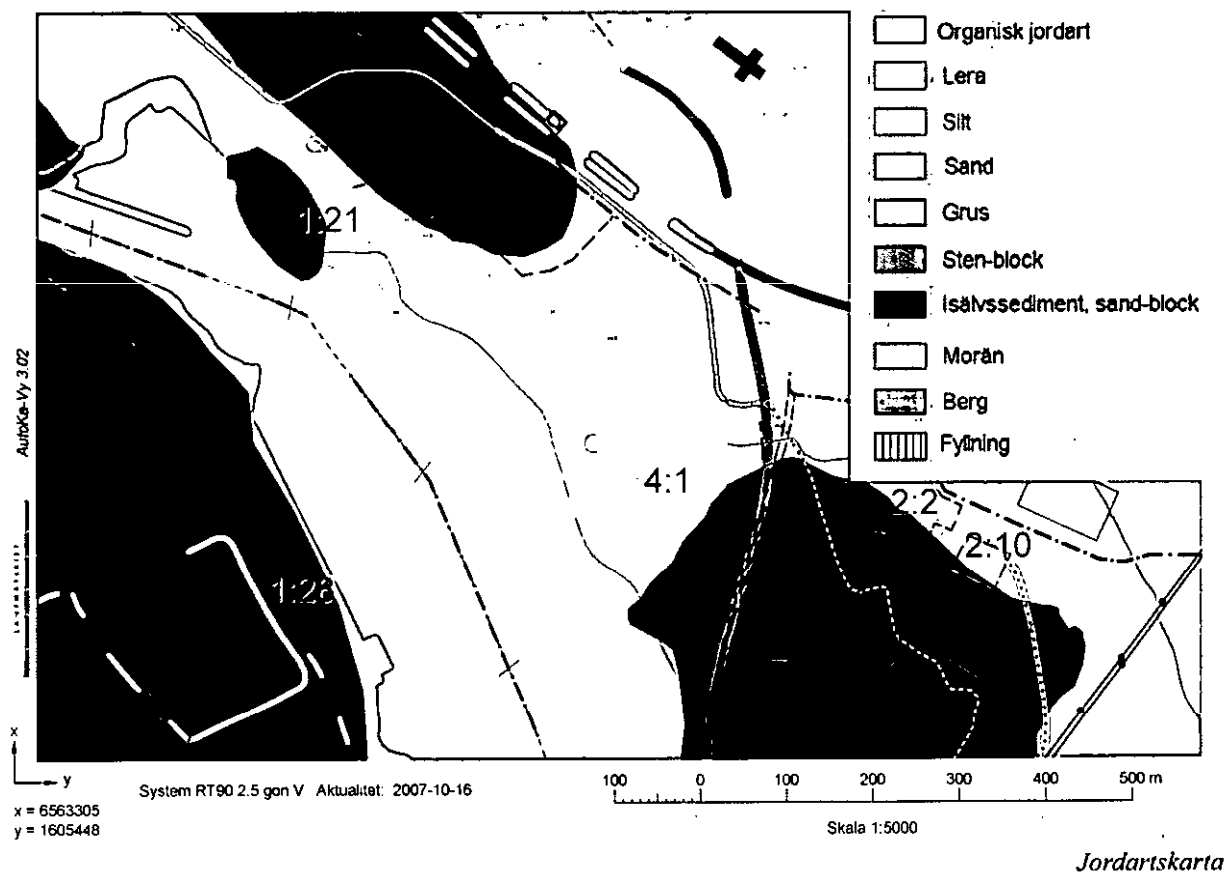
Lokalklimat

Området ligger i en sydvästvänd sluttning med svag lutning mot Igelstavikens öppna vatten. Lokalklimatet är därmed gynnsamt avseende solinstrålning vilket ger goda ljus- och värmeförhållanden.

Den dominerande vindriktningen i området är västlig vind följt av syd och sydväst samt nordväst. Minst frekvent är nordostlig vind.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inga fornlämningar är hittills funna inom området. Inget av kulturhistoriskt intresse finns kvar.



Markbeskaffenhet

Jordarter

Inom strandzonen, som sträcker sig ca 50 meter in från strandlinjen, har utfyllning utförts under lång tid. Fyllningen har en mäktighet mellan 0 och 4 meter. Under fyllningsjorden finns organisk jord i mindre mängder och lera med en mäktighet om 1 till 15 meter. Mellan fyllningen och leran, men även i leran har sand/finsand/silt påträffats. Under leran finns friktionsjord som utgörs av silt, sand och grus. Berg har konstaterats på nivåer mellan -21 till -42 meter.

Inom den östra delen av området förekommer mindre mäktigheter lös lera lokalt. I övrigt finns fyllningsjord på torrskorpelera ovan stora mäktigheter av silt, sand och grus. Bergnivån varierar mellan -3 till -37 meter.

Block förekommer inom planområdet!

Risk för skred och sättningar

Bärigheten i strandzonen är dålig utmed vissa sträckor vilket medför risk för skred. Sättningar kan uppkomma i den delvis lösa leran och i det organiska materialet som finns i strandzonen. Längre in från stranden har marken tillfredställande hållfasthet, men även i de inre delarna av området kan marksättningar uppkomma i samband med påslagning, packning och liknande verksamheter.

Åtgärder: Vid uppförande av ny bebyggelse krävs troligen pålning inom en stor del av området. Den mark utmed stranden som inte är lämplig att bebygga är istället attraktiv för en parkanläggning. För att uppnå acceptabel säkerhet mot ras och skred i strandzonen krävs stabilitetshöjande åtgärder. Marknivån ska sänkas och geonät installeras. Sprängsten ska placeras i strandkanten för att förhindra erosion.

Massupplag

Stora delar av fastigheten Karlëby 4:1 nyttjas idag tillfälligt för upplag av jordmassor. Dessa jordmassor kan nyttjas som utfyllnad när markföroreningarna i området avhjälpas.

Radon

Radonhalt kan inte bestämmas i dagsläget då stora delar av området kommer att täckas med nya jordmassor. Vid bygglov ska det redovisas hur radonhalter i nya bostäder begränsas.

Föroreningar i mark och vatten

Marken inom delar av planområdet är idag kraftigt förorenad av tidigare verksamhet (träimpregnering). Föroreningar i marken består huvudsakligen av arsenik, koppar, krom och zink samt klorfenoler och dioxiner. I delar av området finns dessa föroreningar i höga halter som medför risker för människors hälsa vid exponering och risker för miljön. Föroreningarna förekommer även i grundvattnet.

Åtgärder: Markföroreningarna ska innan exploatering åtgärdas så att området kan användas för utan risk för hälsoeffekter för människor i området. Växtlighet ska kunna etableras och det ska inte föreligga risk för att föroreningar från området negativt påverkar det akvatiska livet i Igelstaviken och nedströms negativt.

Vattenområden

Planområdet ligger direkt intill Igelstaviken som leder in till Södertälje kanal och Mälaren. Det öppna vattnet är en stor tillgång som uppskattas av boende utmed kanalen.

Förorenad sjöbotten

Hela Igelstaviken och Södertälje kanal är klassad som förorenad sjöbotten, vilket har påvisats genom sedimentprover. Därmed är inte bad eller lek i vattnet lämpligt.

Åtgärder: Badplats får inte anordnas och strandkanten ska uformas så att den försvårar bad.

Översvämning - höga vattenstånd

Vid planering inom strandnära områden måste hänsyn tas till risken för översvämning. Sammanhållen bostadsbebyggelse bör placeras ovan nivån för högsta dimensionerande flöde. Då vattennivån i Mälaren når den dimensionerande nivån (dvs. högsta tänkbara nivå) kan vattennivån stiga till +5,2 meter ovan nollplanet närmast nedströms slussen.

Åtgärder: Dagens marknivå kommer att höjas ungefär en meter genom uppfyllnad av marken där bebyggelse planeras, vilket innebär att den planerade bebyggelsen som lägst är placerad +7,0 meter över nollplanet. Sannolikheten för översvämning är därmed låg. Byggrätten är dessutom begränsad i djupled för att undvika översvämning av eventuella källare, dvs. underkanten av dräneringslagret under källargolvet får inte nå lägre än +5,2 meter över nollplan.

Grundvattennivå

Grundvattennivån varierar mellan +1,9 och +4,8 meter över nollplanet i de mätningar som gjorts. Grundvattennivån förväntas variera med vattennivån i Igelstaviken samt med årstiden och nederbördsförhållanden. Aktuell grundvattennivå ska kontrolleras innan schakt.

Störningar

Bullerstörningarna i området orsakas idag av flera ljudkällor av olika art och från flera håll. En god ljudnivå ska uppnås med hjälp av olika åtgärder innan inflyttning.

Trafikbuller

Beräkningar av buller från spårtrafik visar att de riktvärden som avser bostäder överskrids upp till drygt 150 meter in på området från Korpudsvägen idag. Inkluderas godståg i beräkningen av den maximala ljudnivån så överskrids idag riktvärdet 70 dBA på nästan hela tomten på höjden 15 meter över mark.

Buller från vägtrafik överskrider riktvärdena avseende bostäder som mest upp till ca 50 meter in på området från gamla Nynäsvägen räknat. Den maximala ljudnivån överskrider riktvärdet längs med gamla Nynäsvägen medan riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå överskrids främst i höjd med Gärtunavägen och då längre in på området. Trafiken inom det planerade bostadsområdet bedöms inte medföra några betydande störningar.

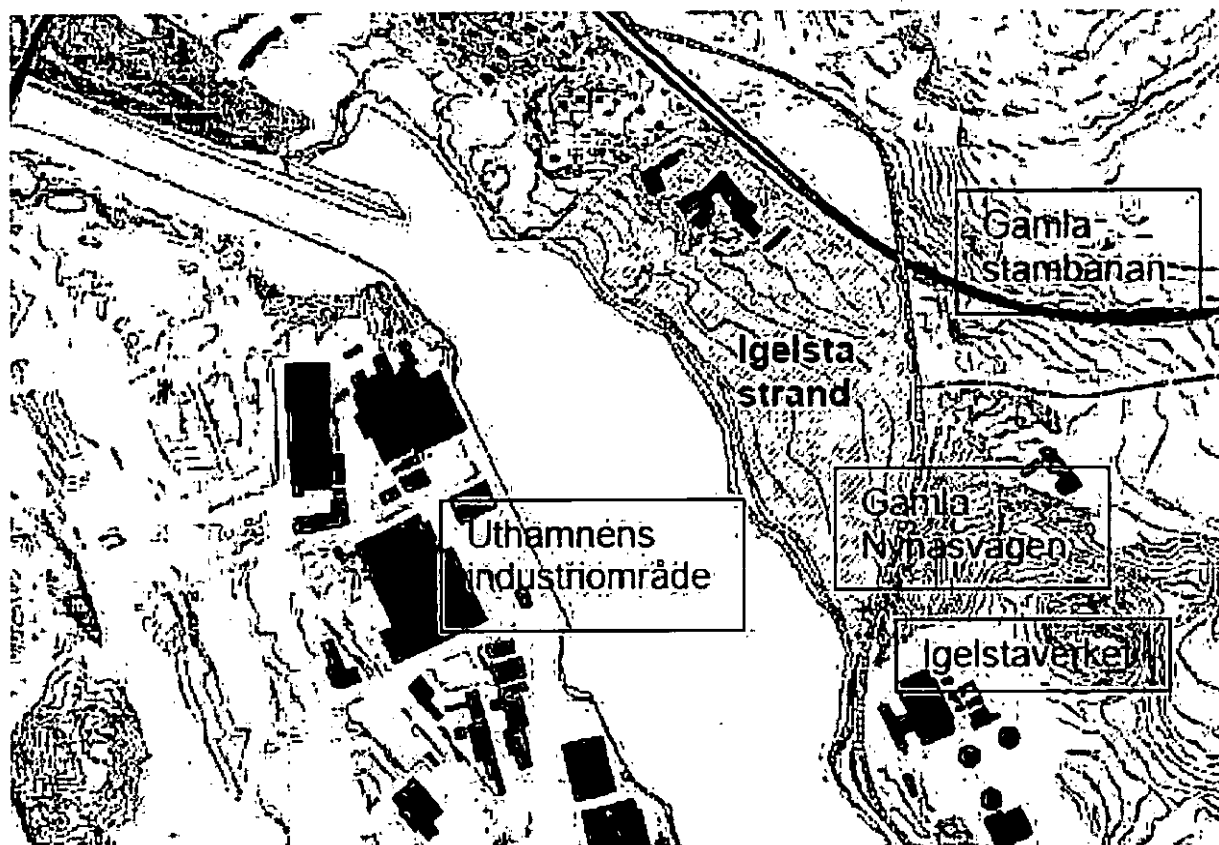
Åtgärd: Avstegsfall från rekommenderad riktvärden för trafikbuller kan enligt Länsstyrelsen i Stockolms län motiveras med ny tätare bebyggelse (till exempel ordnad kvartersstruktur) längs kollektivtrafikstråk i större städer, eller om det kan påvisas att tillkomsten av nya bostäder kan innebära påtagliga fördelar för den långsiktiga samhällsutvecklingen, trots att huvudregeln i dessa allmänna råd uppfylls i alla delar.

Den planerade bebyggelsen består av tät bebyggelse med kvartersstruktur i direkt anslutning till kollektivtrafikstråket vid Östertälje station och befintlig tätortsbebyggelse. I stadsdelen Östertälje planeras även för en utbyggnad av handel och service i närområdet. Detta motiverar tillämpningen av länsstyrelsens avstegsfall från de riktvärden som avser trafikbuller.

En sk. "tyst sida" med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skapas med hjälp av bebyggelsens struktur. De fem (5) våningar höga kvarteren närmast järnvägen är U-formade med sluten sida mot banvallen och utformas med ljuddämpande fasader och fönster. Därmed skärmar bebyggelsen av bullret mot resten av området. Även störningar från trafik på gamla Nynäsvägen avskärmas med hjälp av bebyggelsen. Störningsskydd med bestämmelser som reglerar bostadskvarterens u-form, ljudnivåer samt att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska vara vända mot gård med betydligt lägre ljudnivåer än 55 dB(A) har införts på plankartan. Även bestämmelse om att varje lägenhet ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats som uppfyller rekommenderade riktlinjer för buller har införts på plankartan.

Buller från verksamheter

Ca tre veckor om året vid torkning av säd orsakar Lantmännens silo i Uthamnen störningar som överskrider riktvärdena avseende buller vid bostäder med 5 dB dagtid och 10 dB nattetid. Beräkningar visar att även Lindbergs skrot i Uthamnen kan ge ljudnivåer som överstiger



Översiktskarta från bullerutredningen som visar de närmaste ljudkällorna.

riktvärdena. Igelstaverkets äldre anläggning orsakar störningar som överskrider riktvärdet inom planområdet under kvällstid. Den nya anläggningen har 5 dB hårdare krav och är placerad på ett större avstånd ifrån Igelsta strand och bör därför inte öka ljudnivån på tomten.

Åtgärd: De verksamheter som behöver åtgärdas för att innehålla riktvärdena är Igelstaverket, Lantmännens silo och Lindbergs skrot. Störningarna kan minskas med åtgärder vid källan, t ex nya fläktar, inbyggnad av transportband, bullerskärmar mm. Kommunens mål är att nå överenskommer avseende bulleråtgärder med samtliga verksamheter som berörs.

Uthammen ska enligt översiktsplanen planeras för bostäder, kontor, service och hantverk, vilket skulle förändra situationen med störningar till det bättre i framtiden.

Buller från fartygstrafik och lågfrekvent ljud

Södertälje stad är byggd utmed en kanal mellan Östersjön och Mälaren. Ca 10 fartygspassager per dygn sker genom Södertälje kanal och Igelstaviken varav de flesta nattetid. Riktvärden som avser buller från fartygstrafik i farled saknas idag. Fartygspassagerna är del av infrastrukturen och kan liknas vid en lastbil som passerar på en landsväg där båda bullerkällorna orsakar lågfrekvent buller och passerar under en begränsad tid, enligt "Miljöutredning för Södertälje kanal". Det bedöms därmed vara ändamålsenligt att tillämpa bedömningsgrunderna för väg- och järnvägstrafik även för fartyg i farled.

Riktvärdet för dygnsekvivalent och maximal ljudnivå (dBA) utomhus innehålls i området. Riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus kan komma att överskridas. Hittills har inga

klagomål på fartygstrafiken inkommit till miljökontoret vilket tyder på att störningen är obetydlig.

Åtgärd: Bullerkällan på fartyg är högt placerad och därför svår att skärma av. Att skärma av med höga plank eller byggnader mot vattnet bedöms inte vara rimligt, särskilt då man skulle förlora vattenkontakten. Att dämpa ljudet vid källan är i ett kortsiktigt perspektiv inte möjligt då frågan inte ägs av Södertälje kommun utan av Sjöfartsverket.

Närheten till vattnet och båttrafiken på kanalen är något som många Södertäljebor ser som en kvalitet i sitt boende vilket framhävs i utformningen av området och bostäderna. Att känna sig positivt inställd till bullerkällan kan vara bidragande till om man upplever att man störs eller inte.

Vibrationer

Enligt trafikverkets och naturvårdsverkets långsiktiga planeringsmål ska det alltid eftersträvas att vibrationsnivån aldrig överskrider riktvärdet 0,4 mm/s (RMS-värde) vid nybyggnation av utrymmen där människor stadigvarande vistas.

Inom planområdet är uppmätta vibrationer i marken lägre än riktvärden för skaderisk på hus och för komfort.

Åtgärd: På plankartan har störningsskydd om att högsta tillåtna vibrationsnivå är 0,4 mm/s (RMS-värde) inom områden för bostadsändamål.

Damm och lukt

Vid vissa vindförhållande kan Igelstaverkets bränslehantering sprida damm och/eller lukt till området. Störningarna är inte farliga eller giftiga. Avståndet från platsen där bränslet hanteras utomhus till planområdet är ca 350 meter och till närmaste bostäder ytterligare ca 300 meter, vilket bedöms hindra en stor del av dammet från att spridas till bostäderna. På mycket nära håll har bränslekrosspellets en viss lukt men detta märks inte vid lagring inomhus enligt "Detaljplan för Igelsta Kraftvärmeverk".

Åtgärd: Några åtgärder är inte nödvändiga då eventuella störningar i form av damm eller lukt bedöms vara av liten omfattning och inte specifikt drabbar planområdet.

Risker

Riskenivån (både avseende individrisk och samhällsrisk) vid planområdet med föreslagen placering av bebyggelse är så låg att den direkt bör kunna anses vara acceptabel.

Farligt gods

På järnvägen, Södertälje kanal och gamla Nynäsvägen transporteras farligt gods utmed planområdet. På gamla Nynäsvägen går transporter till Igelstaverket. Risker förknippade med olycka med farligt gods är låga för samtliga transportssträckor. Den slutgiltiga sannolikheten för att olyckor inträffar, med konsekvenser som leder till att personer inom planområdet omkommer, är vid väg och järnväg är beräknad och vid Södertälje kanal uppskattad till lägre än 1×10^{-7} eller en gång per 10 miljoner år.

Åtgärd: Mellan järnväg och planerade bostäder blir avståndet minst 50 meter vilket även minimerar risken för att urspårade tåg ska påverka planområdet. Mellan bostäder och gamla

Nynäsvägen är avståndet som minst ca 30 meter. Transporter till Igelstaverket har möjlighet att istället ta väg 225 och därmed undvika att passera planområdet, detta är dock inte möjligt att reglera i en detaljplan.

Några särskilda åtgärder avseende farligt gods på lastfartyg bedöms inte vara nödvändiga med hänvisning till den låga risken och avståndet mellan bebyggelsen och farleden. Kanalen är bred på den aktuella sträckan och avståndet från mitten av farleden till strandkant är alltid mer än 100 meter, till största delen runt 150 meter. Sannolikheten för att en olycka som väl inträffar på kanalen ska påverka byggnader och personer inom planområdet är därmed mycket låg.

Risker förknippade med verksamheter

Några betydande risker förknippade med närliggande verksamheter bedöms inte förekomma vid planområdet. Ammoniakolyckor vid Igelstaverket bedöms inte kunna påverka planområdet. En eventuell brand vid närliggande industriområden bedöms enbart kunna leda till obehag i form av brandgaser.

Påsegling

Om byggnader uppförs mer än 15 meter från Södertälje kanal bedöms risken för påsegling vara så låg att inga ytterligare åtgärder är nödvändiga.

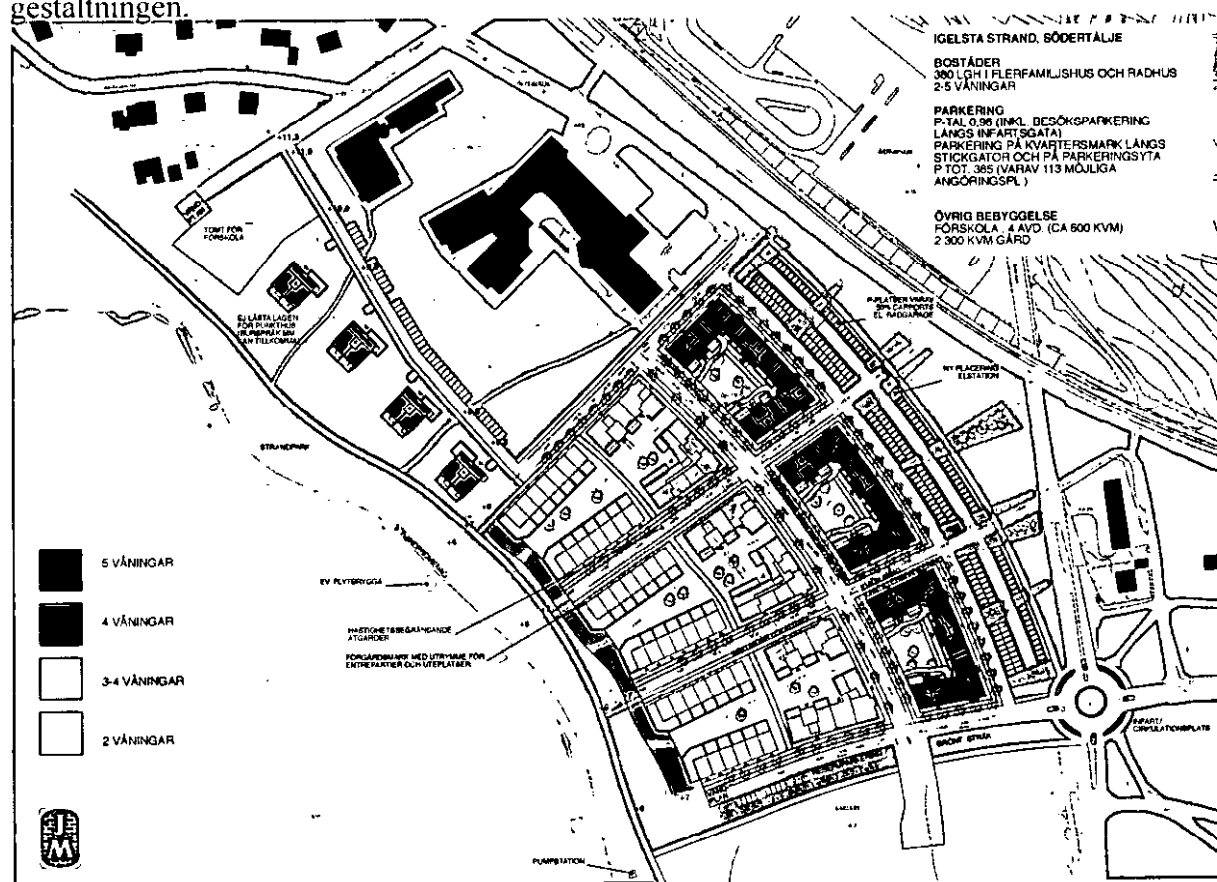
Åtgärd: Byggnaderna uppförs mer än 15 meter från Södertälje kanal.

Befintlig bebyggelse

Ny bebyggelse

Bebyggelsestruktur och gestaltning

En tydlig kvartersstruktur med varierad skala föreslås för bostäderna. En väl balanserad relation mellan offentliga och privata zoner är viktigt för trivsel och attraktivitet. Tydliga gränser mellan offentliga (strandpark, primär lokalgata), halv-offentliga (sekundära lokalgator, förgårdsmark), halv-privata (gårdar) och privata områden (uteplatser) utgör en grund i gestaltningen.



Bostädernas kvartersstruktur tar väl vara på närheten till det öppna vattnet och de goda ljusförhållandena genom att trappa ned i höjd mot sydväst med öppna gårdar mot Igelstaviken. De öppna gårdarna och siktlinjerna i gatornas förlängning ger visuell kontakt med vattnet i större delen av området. Utblick över vattnet erbjuds från flertalet av bostäderna. Gatorna når ända ned till stranden vilket ger boende och besökare i området god tillgänglighet till vattnet och strandparken.

Den tillkommande bostadsbebyggelsen ska ha en sammanhållen utformning och färgsättning. För en balanserad inbördes skala trappas bostadshusen ned en våning i taget mot Igelstaviken, från fem (5) till två (2) våningar. De högre U-formade kvarteren närmast järnvägen skärmar av störningar från tågtrafiken och hindrar bullret från att nå in på gårdarna. Entréer till bostäderna ska vara vända mot gatorna för att förstärka karaktären av levande gaturum och ge trygghet. Genomgående entréer förordas.

Den planerade förskolebyggnaden ska inordnas väl i bostadsbebyggelsens struktur och gestaltning genom placering, val av fasadmateriell och färgsättning.

Byggnader för icke-störande verksamheter i södra delen av planområdet ska utformas med anpassning till bostäderna avseende skala, placering, färgsättning mm.

Offentlig och kommersiell service

Östertälje station är en stor knutpunkt för kollektivtrafiken i Södertälje och ligger precis intill den planerade bebyggelsen. Vid stationen finns idag kiosk och pizzeria. Stadsbyggnadsnämnden har tagit beslut (2009-10-05 § 163) om att det ska planeras för att utveckla den kommersiella servicen vid Östertälje station i form av butiker och verksamheter för att tillfredsställa det ökande behovet av service i området. Ny bebyggelse vid Igelsta strand skapar i sin tur kundunderlag för handel. Östertälje centrum ligger ca 500 meter nordväst om planområdet utmed Grödingevägen, där finns bl.a matbutik och uttagsautomat. Förutom Igelstavikens- och S:ta Ragnhilds gymnasium finns en friskola (åk 1-9) samt två kommunala förskolor inom gångavstånd. Ytterligare en förskola planeras inom området. En idrottsanläggning samt motionsspår i skogsmiljö finns strax sydöst om planområdet. Till Södertälje centrum och dess service är det ca 2,5 km vilket tar ca 30 minuter att gå eller 9 minuter med pendeltåget.

Övriga verksamheter

Söder om planområdet ligger Igelstaverket som är ett kraftvärmeverk av regionalt intresse. Norr om planområdet ligger en småbåtshamn.



Sektionen redovisar hur bostadskvarteren trappas ned mot vattnet, illustration ÅWL arkitekter.

Gator och trafik

Trafikflöde

Antalet fordon på gamla Nynäsvägen har minskat kraftigt sedan väg 225 öppnades för trafik. Idag passerar främst trafik till Igelstaverket utmed planområdet på gamla Nynäsvägen. År 2006 var årsmedelsdygnstrafiken på gamla Nynäsvägen 6000 fordon norr om Gärtunavägen och drygt 2000 fordon söder om Gärtunavägen. Korpudsvägen nyttjas idag främst för att ta sig mellan Östertälje station och närliggande skolor samt bostäder, ofta till fots.

Den nya bebyggelsen ansluts till korsningen Gärtunavägen/gamla Nynäsvägen. Inom bostadsområdet kommer främst trafik till och från de planerade bostäderna att röra sig. Viss trafik till gymnasieskolan, den planerade förskolan och det intilliggande villaområdet kommer att passera planområdet. Se rubriken "Störningar" för information om trafikbuller.

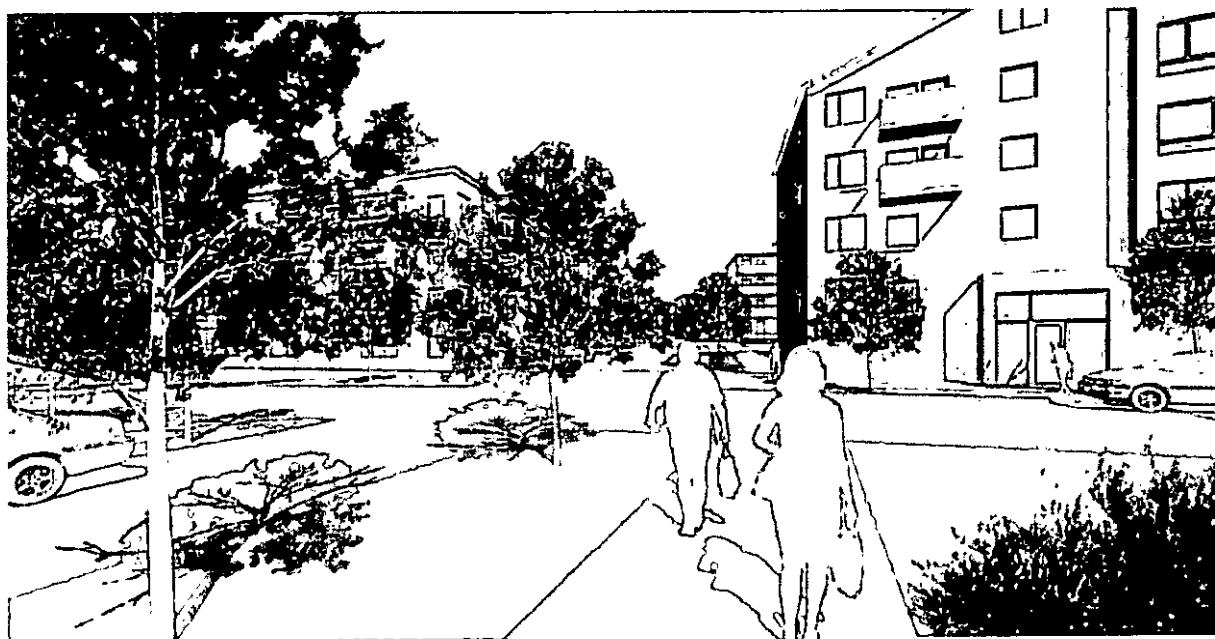
Kollektivtrafik

Närheten till kollektivtrafiken vid Östertälje station ger god förutsättning för att skapa ett bostadsområde som planeras utifrån ett hållbart resande. Östertälje station trafikeras av pendeltåg mot Stockholm och Södertälje C/Gnesta, flera lokala busslinjer samt buss till Nynäshamn. Planområdet ska utformas så att stationsområdet är väl tillgängligt till fots och med cykel.

Gatunät och utformning av gatumiljön

Det planerade gatunätet inom bostadsområdet får genom sin utformning och struktur en tydlig hierarki vilket ger god orientering och en attraktiv gatumiljö. Gaturummen är väl genomtänkta med en estetisk och funktionell utformning. Målet är att skapa levande och sociala gaturum där boende, besökare och skolelever tryggt rör sig till fots, med cykel eller bil.

Korpudsvägen får en ny sträckning genom området och ansluts till den planerade



Vy mot lokalgata 1, illustration ÅWL arkitekter.

cirkulationsplatsen i korsningen Gärtunavägen/gamla Nynäsvägen. Cirkulationsplatsen ska utformas väl för att ge en vacker entré till området. Korpudsvägen (LOKALGATA 1) utformas med förgårdsmark, trottoar, trädplantering och kantstensparkering enligt sektion, se plankarta. Det svängda gaturummet avgränsas omväxlande av öppna gårdar, husfasader, förgårdsmark och tvärgator med utblickar mot vattnet.

Säckgatorna (LOKALGATA 2) har körbana, trädrad och en trottoar inom allmän plats, medan kantstensparkering, trottoar och förgårdsmark på andra sidan körbanan är inom kvartersmark, se sektion på plankartan.

Gång- och cykeltrafik

Boende i området ska ges goda förutsättningar att ta sig fram till fots och med cykel.

Området ska ansluta väl till befintligt gång- och cykelvägnät utmed kanalen, Grödingevägen, Nynäsvägen och Gärtunavägen. Vid Östertälje station finns en välanvänd gångtunnel som förbinder planområdet med pendeltågsstationen och stadsdelen Östertälje.

På lokalgatorna cyklar man i körbanan medan gångtrafik sker på trottoar. En gen gång- och cykelväg planeras utmed banvallen. Genom strandparken planeras en gång- och cykelväg som ska ansluta till den planerade cirkulationsplatsen i öster, till cykelbanan utmed Nynäsvägen i söder och stråket utmed kanalen i norr.

Parkering

Cykelparkering ska finnas intill entréer till bostäderna. Ett område för cykelparkering planeras även intill gångtunneln som leder till pendeltågsstationen.

Parkeringstalet för bilar bör vara 1,0 per bostad inklusive besöksparkering. Boendeparkering för bilar ska lösas inom planområdet på kvartersmark med parkeringsområden samt kantstensparkering. Besöksparkering finns inom allmän mark i form av kantstensparkering utmed Korpudsvägen (LOKALGATA 1). Parkering för verksamheter ska lösas inom planområdet på kvartersmark.

Höga krav ska ställas vid utformning av parkeringsområden för att de inte ska påverka stadsbilden negativt samt för att de vara trafiksäkra för gående och cyklister som rör sig igenom parkeringen. Parkeringsområdet utmed banvallen ska delas in i flera mindre ytor och utformas med gott om vegetation, se referensbilder på sidan 14.



Referensbilder på grönskande parkeringsytor.

Teknisk försörjning

Dricksvatten

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningssystem för dricksvatten.

Spillvatten

Allt spillvatten från den planerade bebyggelsen ska ledas norrut via en ny tryckledning från pumpstationen till anslutningen vid SYVAB-tunneln. En befintlig pumpstation som tar emot spillvatten från Igelstaverket och närliggande bebyggelse finns idag inom planområdet. Pumpstationens kapacitet måste utökas för att försörja den nya bebyggelsen. Ett nytt läge för pumpstationen ska flyttas planeras intill stranden vilket ger ca 50 meter skyddsavstånd till närmaste bostäder avseende lukt och andra störningar.

Dagvatten

Området avrinner naturligt mot Igelstaviken (dvs. Östersjön). Dagvatten från grönytor förutsätts infiltrera naturligt. Beräknade föroreningshalter i dagvattnet visar att viss rening bör genomföras vid större parkeringsområden med hjälp av lokala åtgärder innan avledning till det kommunala dagvattennätet. Exempel på lokala åtgärder är permeabla ytor på parkeringsplatserna eller småskalig fördröjning. För att minimera risken för fortsatt spridning av föroreningar till Igelstaviken kan lösningarna anpassas med tätskikt och styrd dränering. I gatumiljön föreslås dagvattnet huvudsakligen avledas till ett tätt system.

Om föreslagna åtgärder genomförs kan resterande dagvatten från norra delen av planområdet släppas ut i Igelstaviken utan åtgärd. Beroende av vilket typ av verksamhet det blir i södra delen kan ytterligare åtgärder krävas.

Befintliga ledningar

Flera jordförlagda VA-ledningar löper genom planområdet, dessa områden får ej bebyggas enligt plankartan. En stor dagvattenledning som avvattnar Astra Zenecas anläggning i Gärtuna löper från den planerade cirkulationsplatsen mot stranden. Ledningarna som löper parallellt med strandlinjen ska vara i drift under byggtid. Eventuellt kan delar av ledningsträckningen behövas justeras för att möjliggöra bostadskvarter.

Ventilation

Med hänsyn till risken för brand vid Igelstaverket kan bostädernas tilluftsintag placeras i riktning bort från verket om möjligt. Därmed kan eventuellt obehag vid en olycka minimeras för de boende.

Värme och energi

Husen ska utföras välisolerade och täta med energieffektiv utrustning. God möjlighet till fjärrvärme finns inom området vilket förordas för uppvärmning av husen. Fönster och eventuell solavskärmning ska placeras så att den lågt stående vintersolen kan tränga långt in i

lägenheterna medan sommarsolen avskärmas.

Elförsörjning

Området ansluts till befintlig elnät. En befintlig transformatorstation står intill gångtunneln vid Östertälje station. Ytterligare två stationer krävs för att försörja området vilka placeras utmed Korpuddsvägen.

Avfall och återvinning

Avståndet från bostadshusentré till inkast för hushållsavfall får vara max 50 meter och ska vara väl tillgängligt för de boende. Kortare avstånd bör eftersträvas. Återvinningsstationer (soprum) för hushållsavfall ska anordnas inom kvartersmark.

Avfallshanteringssystemet ska vara väl tillgängligt för de fordon som hämtar avfallet. Sopbilen ska ges möjlighet att köra genom de bostadskvarter som krävs för att slippa vända eller backa. Bebyggelsen struktur är anpassad för detta. Minsta bredd på körbar yta för sopbil inom kvartersmark ska vara 4,5 meter.

Belysning

Vid planering av belysningspunkter skall hänsyn tas så att dessa inte bländat sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Detaljplanens genomförande innebär en betydligt bättre miljö i området än idag. Genom att föroreningarna i marken åtgärdas vid genomförande minskar risken för negativ påverkan på miljö och människors hälsa. Störningar från trafik och verksamheter ska åtgärdas till en acceptabel nivå för att ge en god boendemiljö. Konsekvenserna för miljö och hälsa utreds utförligare i miljökonsekvensbeskrivningen som tillhör detaljplanen.

Säkerhet, tillgänglighet och trygghet

Enligt riskanalysen finns ingen särskild individrisk eller samhällsrisk inom området avseende farligt gods, båttrafik och Igelstaverket. Den nya bebyggelsen medför att det upplevs tryggare att röra sig igenom området tack vare mer människor i området, belysning och anordnad omgivning. Trafikmiljön kommer att bli säkrare och området blir mer tillgängligt efter att planerad cirkulationsplats, nytt gatunät samt nya gång- och cykelvägar anlagts.

Konsekvenser för Igelstaverkets verksamhet

Kommunen har eftersträvat att detaljplanens genomförande inte ska begränsa Igelstaverkets verksamhet eller möjlighet till framtida expansion. Om en expansion av verksamheten orsakar ytterligare störningar för boende i området kan dock en expansion försvåras.

Barn och ungdomar

För barn och ungdomar är konsekvenserna av detaljplanen positiva. Området är attraktivt för barnfamiljer för att det ligger nära flertalet skolor och kollektivtrafik. En strandpark för lek och rekreation samt en förskola planeras. Ytor för lek kommer även att finnas inom kvartersmark för bostäder.

Friluftsliv och rekreation

Genom att ett parkområde anläggs utmed vattnet samt ansluts till intilliggande grönstruktur och rörelsestråk förbättras förutsättningarna för friluftsliv och rekreation inom området. Sörmlandsleden får möjlighet till en ny sträckning genom parken istället för utmed gamla Nynäsvägen. Närliggande grönområden blir väl tillgängliga.

Stadsbild

Detaljplanens genomförande medför en positiv förändring av stadsbilden då en obebyggd gammal industritomt i ett centralt och öppet läge mot vattnet bebyggs med ett attraktivt bostadsområde och en allmän park anläggs utmed vattnet.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 (tio) år.

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det kommunala bolaget Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till tomtgräns.

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

David Persson, projektledare (Swepro).

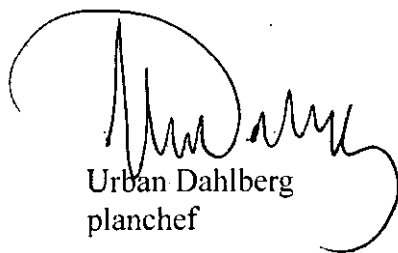
Patrik Wirsenius, trafikstrateg.

Benny Karlsson, exploateringsingenjör.

Åsa Hansson, exploateringsingenjör.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
planchef

Heléne Hallberg (Tema planavdelning)
planeringsarkitekt FPR/MSA



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Arkivnummer: 0181K-P1668C
Dnr: 2009-00026-214 (P07025)

Detaljplan för

Igelsta strand

inom Östertälje
i Södertälje

Upprättad	2010-05-11
Reviderad	2011-11-21
Laga kraft	2014-11-28

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna genomförandebeskrivning
- planbeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning, MKB
- utlåtande

Övrigt planeringsunderlag

- *Bullerutredning för flerbostadshus, WSP 2007*
- *Övergripande riskbedömning vid fysisk planering, transporter och hantering av farligt gods, WSP 2007*
- *Miljöutredning för Södertälje kanal, buller från fartyg i farled, WSP 2007*
- *Riskbedömning, Igelstatomten, Södertälje, Kemakta 2008*
- *PM Geoteknik, WSP, 2008*
- *Dagvattenutredning för Igelsta strand, Södertälje kommun, Sweco 2009*
- *PM Externbullerutredning för planområdet, WSP 2010*

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bebygga området med ca 400 bostäder samt icke-störande verksamheter i form av idrott, kontor och/eller småindustri. Planen omfattar även ett befintligt skolområde och en ny förskoletomt. En strandpark planeras utmed Igelstaviken vilket är ett steg i att skapa ett sammanhängande grönstråk utmed Södertälje kanal. Exploateringen ger möjlighet till att åtgärda den kraftigt förorenade marken.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Utställning:	2:a kvartalet 2010
Antagande:	4:e kvartalet 2011
Genomförande:	2012-2022

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio (10) år från den dag att planen vunnit laga kraft. 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 planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Markägare

Södertälje kommun är idag markägare till huvuddelen av planområdet, dvs. fastigheterna Karleby 4:1 samt Östertälje 1:15 3, 1:20, 44:1 1, 44:1 2, 44:3, 44:4, 44:7, 44:8 och 44:9.

JM AB äger idag fastigheten Sågverket 3. Sågverket 4 ägs av Telge Fastigheter AB. Sågverket 6 ägs av St:a Ragnhildsgymnasium AB. Banverket äger fastigheten Södra 1:2.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats (gator och parkmark).

Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet.

Ansvarsgränsen till fastigheternas privata nät ligger i regel vid tomtgräns.

Astra Zeneca är huvudman för deras dagvattenledning genom planområdet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen, exploatören bekostar den.

Bulleråtgärder vid befintliga verksamheter

Södertälje kommun ansvarar för genomförandet av de bullerreducerande åtgärder som kommunen bedömer krävs vid Igelstaverket och befintliga verksamheter i Uthamnen.

Utbyggnad och förvaltning

Blivande exploatör/fastighetsägare ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark samt den framtida förvaltningen av densamma.

Blivande fastighetsägare alternativt kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar på allmän plats (gator, gc-vägar, parkområden mm). Ansvarsfördelningen kommer att regleras mellan parterna i kommande exploateringsavtal för området. Efter utbyggnad kommer kommunen att ansvara för drift, underhåll och skötsel av de allmänna områdena.

Ansvar för utbyggnaden av allmänna VA-ledningar kommer att regleras mellan Telge Nät och blivande exploatör i kommande exploateringsavtal eller i separat överenskommelse.

Ansvar för utbyggnad och förvaltning av dagvattenanläggningar tillhörande planområdet kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Avtal

Samarbetsavtal

Ett samarbetsavtal angående planarbetet, daterat 2007-09-28, har upprättats mellan kommunen och JM AB. Syftet med detta samarbete är att kommunen och JM gemensamt ska verka för att planområdet på ett kostnadseffektivt sätt kan saneras så att det tillskapas ett attraktivt bostadsområde innehållande ca 450 lägenheter.

Exploateringsavtal

Ett eller flera exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och blivande exploatör/fastighetsägare. Avtalet kommer att reglera köpeskilling, fastighetsregleringar, genomförandefrågor så som marksanering, utbyggnad av allmänna anläggningar och teknisk försörjning (inkl. dagvattenhantering) samt uppförande av bebyggelse inom planområdet enligt detaljplan.

Exploateringsavtalet bör godkännas av kommunen samtidigt som detaljplanen antas efter utställningsskedet.

Områdets omfattning medför sannolikt att utbyggnaden kommer att pågå under en längre tidsperiod. Första etappen av utbyggnaden bör påbörjas närmast det befintliga skolområdet. Kommande etapper fortsätter söderut. Etapputbyggnaden och tidpunkt för fastighetsbildning bör regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Kvartersmark kommer att överlåtas efter avstyckning eller fastighetsreglering till blivande exploatör/fastighetsägare.

I den mån gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att behövas inom planområdet kommer dessa att upprättas i samband med fastighetsbildningen.

Inlösen, ersättning

Detaljplanen förutsätter att de delar av Banverkets fastighet Södra 1:2 som ligger inom planområdet överförs till kvartersmark respektive allmän platsmark.

Tillstånd enligt miljöbalken

Vid sanering av den förorenade marken krävs tillstånd hos Länsstyrelsen.

Arbete i mark eller vattenområde som definieras som vattenverksamhet kräver anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen eller tillstånd från Miljödomstolen.

Verksamhetsutövaren (exploatören) ansvarar för att göra anmälan eller söka tillstånd samt ta fram det underlag som krävs.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen och JM har gemensamt tagit fram underlag till detaljplanen och tillsammans svarat för kostnaderna för dessa. Intäkter och kostnader för detaljplanens genomförande kommer att regleras i exploateringsavtal. Då kostnaderna för marksanering mm förväntas bli höga är det ekonomiska utfallet av detaljplanen i dagsläget osäker.

Bulleråtgärder

Fördelning av kostnader för bulleråtgärder återstår att reglera i kommande exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter mm

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

Byggandet av pumphus och en eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en geoteknisk undersökning behövas inom varje fastighet, som sedan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Nödvändiga geotekniska undersökningar på tomtmark tillkommer blivande fastighetsägare. Detsamma gäller för radonundersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Markföroreningar och sanering

Marken inom delar av planområdet är förorenad och kommer att saneras till de riktvärden som kommer att fastställas för att området ska kunna användas utan risk för hälsoeffekter för människor i området. Ansvar för genomförande och ansvar för saneringen kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Energiförsörjning

Bebyggelsen rekommenderas att ansluta till fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät i tomtgräns. Ledningssystem inom tomtgräns blir enskilda, d v s ligger utanför VA-huvudmannens ansvarsområde. Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och gällande riktvärden.

Avfallshantering

Områdets avfallshantering ska utformas i samråd med Telge Återvinning AB.

Störningar och risker under byggskedet

Under byggskedet ska exploatören anordna säkra gång- och cykelstråk genom

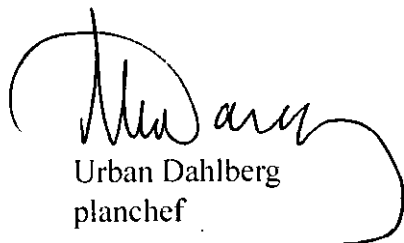
exploateringsområdet till skolor, förskolor, pendeltågsstation, arbetsplatser och eventuellt andra målpunkter.

Medverkande tjänstemän

David Persson, projektledare (Swepro)
Patrik Wirsenius, trafikstrateg
Benny Karlsson, exploateringsingenjör
Åsa Hansson, exploateringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
planchef

Åsa Hansson
exploateringsingenjör