



**Akt nr:**

**0181K-P1663B**

**\*AU\$0181K-P1663B\***



## Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

|                                                                   |                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Upprättade år<br>2014                                             | Ärendenummer<br>P 1663 B |
| Ärende<br>Detaljplan för Blåklinten 16 samt del av Mariekälla 1:1 |                          |
| Kommun<br>Södertälje                                              |                          |
| Län<br>Stockholm                                                  |                          |

Till akten hör:

- 1 band
- 24 sidor
- 1 karta (A 2 )

**0181K-P 1663 B**



## **PLANBESKRIVNING**

Arkivnummer: 0181K-P1663B  
Dnr 2013-00149-214

Detaljplan för  
**BLÅKLINTEN 16 SAMT DEL AV  
MARIEKÄLLA 1:1**

inom Södertälje stad, i Södertälje

Upprättad: 2014-04-30  
Reviderad: 2014-08-01  
Laga kraft: 2014-09-19

## **LAGA KRAFTHANDLING**



## Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta

## Övrigt planeringsunderlag

- bullerutredning- Åkerlöf Hallin akustik
- dagvattenutredning- Bjerking arkitekter och ingenjörer
- geoteknisk utredning- Bjerking arkitekter och ingenjörer

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att genom en ändring av gällande detaljplan, möjliggöra till uppförandet av bostäder på fastigheten Blåklinten 16 inom stadsdelen Mariekälla i Södertälje.

## Miljöpåverkan

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Där anges det att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I miljöbalkens 5 kapitel regleras miljökvalitetsnormer, de miljökvalitetsnormer som kan tänkas påverkas av planförslaget är för luft och vatten.

Miljökvalitetsnormer för luft regleras enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:477) som syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt gällande översiktsplan för Södertälje kommun kommer utsläppen av koldioxid i Södertälje kommun primärt från transporter

och från uppvärmning. I Södertälje överskrider inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrider miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM<sub>10</sub>, medelvärde per dygn) vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna i Södertälje. Förbud att uppföra ny bebyggelse har inte hittills varit aktuellt då kommunen har kunnat visa att det finns åtgärder att vidta, som till exempel att bygga nya genomfartsleder som Ritorpsleden och Sagoleden för att avlasta Birkakorset. Planförslaget anses inte komma att påverka miljö kvalitetsnormer för luft nämnvärt.

Enligt gällande miljö kvalitetsnormer för vatten ska alla vattenförekomster uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status 2015. I de fall detta inte är möjligt av olika skäl kan tiden förskjutas till som längst 2027. Igelstaviken som är recipient för området har under hösten 2013 klassificerats till ett kraftigt modifierat vatten (KMV) med hänsyn till den påverkan som följer av hamnverksamheten. En verksamhet leder till att en vattenförekomst blir kraftigt modifierat om verksamheten har stor samhällsekonomisk intresse. Vattenförekomsten klassificeras som kraftigt modifierat om ändringen av dess fysiska karaktär är permanent och inte tillfällig och att förändringen medför till att den ekologiska statusen försämras. För dessa vattenförekomster anges ekologisk potential istället för ekologisk status.

Miljö kvalitetsnormer för Igelstaviken enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige som fastställdes år 2009 är måttlig ekologisk potential med kvalitetskravet god ekologisk potential 2021 samt god kemisk ytvattenstatus med kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus 2015. Igelstaviken har problem med bland annat övergödning och kvicksilver. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppnår ej god kemisk status. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015.

### **Behovsbedömning**

Vid upprättandet av en ny detaljplan ska en bedömning av risken för betydande miljö påverkan utföras. Bedöms planen medföra betydande miljö påverkan ska en miljö konsekvensbeskrivning (MKB) utföras och redovisas med planförslaget. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra den betydande miljö påverkan som avses i 6 kapitlet 11§ i miljöbalken. En miljö bedömning med miljö konsekvensbeskrivning anses inte behöva upprättas och redovisas enligt Plan- och bygglagens (PBL) 4 kapitel 34§ och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.



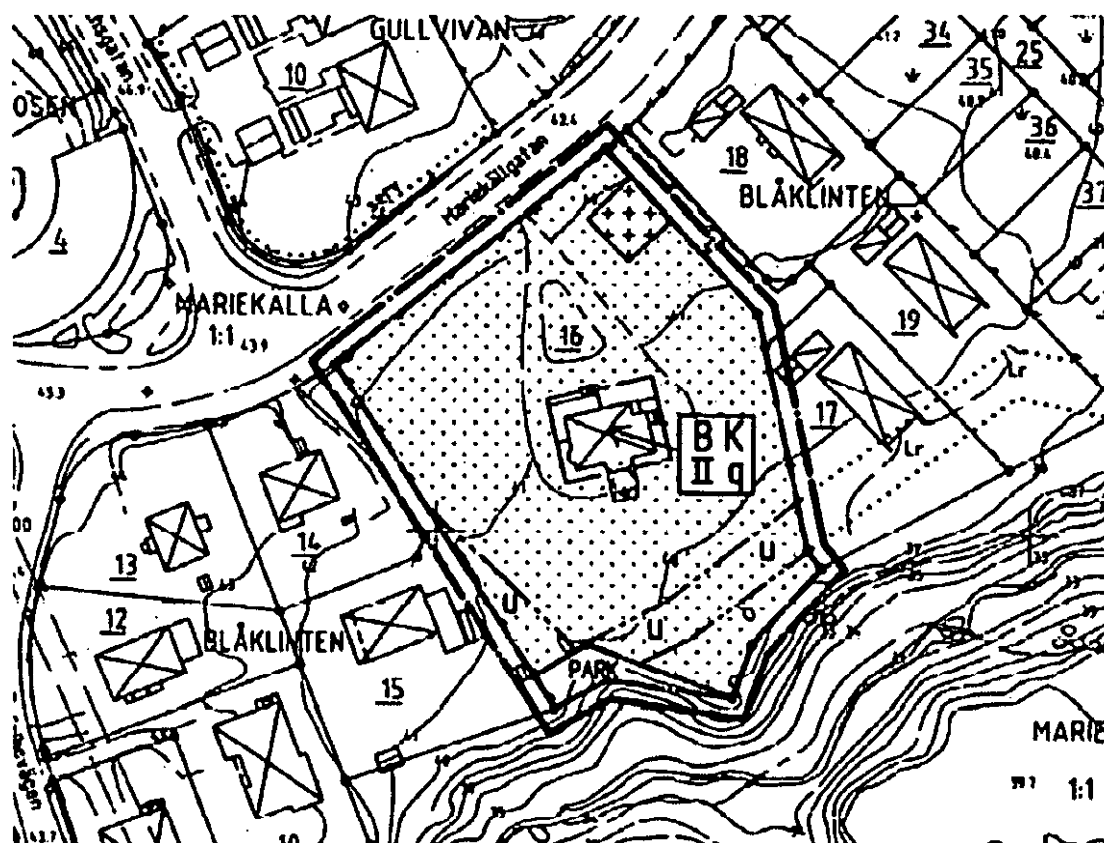
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen för Södertälje kommun *Framtida Södertälje*. Där har man som riktlinjer att nya bostäder ska tillkomma främst genom en förtätning av Södertälje stad samt att kommunen ska verka för att Södertäljes attraktivitet på den regionala bostadsmarknaden stärks, något som planförslaget kan komma att bidra till.

### Detaljplan

Gällande detaljplan (0181K-1211A) *Detaljplan för del av Blåklinten vid Mariekälla*, tillåter bostäder och kontor på två våningar. En q-märkt byggnad som har brunnit ner fanns tidigare på fastigheten. Beteckningen innebär att byggnaden ansågs ha kulturhistorisk värde, man fick därmed inte förvanska dess karaktär. Befintlig vegetation ska enligt gällande plan sparas och vårdas. Södra delen av planområdet är markerat som område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Ett område finns även markerat för parkmark där det idag står en blodbok.



Detaljplan för del av kvarteret Blåklinten

## Kommunala beslut i övrigt

### Dagvattenpolicy

För att motverka en fortsatt nedsmutsning av dagvattenpåverkade yt- och grundvattenrecipienter i Södertälje tog kommunens nämnd för miljöfrågor fram ett förslag till dagvattenpolicy, våren 2000. Dagvatten är ytavrinnande regn-, spol- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor, eller på genomsläpplig mark via diken eller ledningar till yt- och grundvattenrecipienter eller reningsverk. Kommunens dagvattenpolicy förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvatten tas om hand lokalt där den uppstår.

## Förutsättningar och förändringar

### Naturmark & Friytor

#### Terräng och vegetation

Planområdet finns centralt i Södertälje stad i anslutning till Rännillunden. Området nås med infart från Mariekällgatan som ansluter till Nyköpingsvägen och vidare mot Europaväg 20. En rad av lindar ramar in planområdet i norr, från väst mot Mariekällgatan och i öster mot vägsamfälligheten S1. Området sluttar ner mot ravinen Rännillunden. En blodbok finns i sydvästra delen av fastighetsgränsen för Blåklinten 16 med nära anslutning till Rännillunden. Rännillunden anses ha ett högt naturvärde med potential att bli ett ännu mer värdefullt rekreationsområde. En skötselplan är framtagen för Rännillunden. Parkmarken som finns i gällande plan ska bevaras. Krav ställs på att man vid exploatering tar hänsyn till blodboken.



*Blodbok och lindallé inom planområdet*

## Lek och rekreation

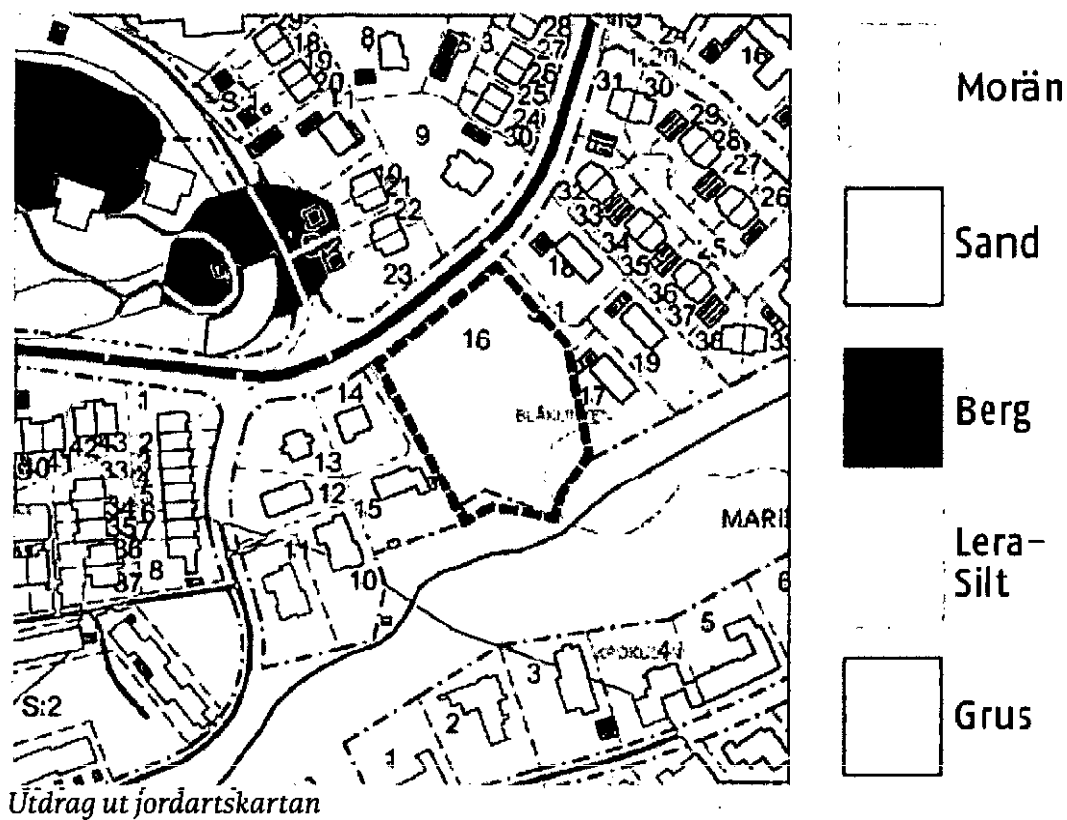
Byggnaden som tidigare stod på fastigheten Blåklinten 16 har sedan flera år tillbaka brunnit ner, vilket har lämnat en gapande husgrund som gjort området farligt för lek och rekreation. Området har blivit en öppen men ovårdad grönyta i stadsdelen. En exploatering av området innebär ny bebyggelse som tar den gröna ytan i anspråk men kan leda till att området upplevs som mer attraktivt. Planområdets utformning bör ske på ett sätt som ger god tillgänglighet till Rännillundens gröna områden. Planerad lekplats och offentliga miljöer ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav, vilket beaktas vid bygglov i enlighet med plan- och bygglagen.

## Markbeskaffenhet

### Geotekniska förhållanden och jordarter

En geoteknisk markundersökning som utförts av Bjerking Arkitekter och ingenjörer visar att området generellt utgörs av sandigt siltigt material med inslag av lera. Överst utgörs jorden av fyllnadsmassor ditlagda vid tidigare byggnation. Under fyllningen finns ner till cirka 2 meters djup lera som bedöms som siltig och av torrskorpekaraktär. Torrskorpa underlagras av fastare lager av i huvudsak sand. Under sanden ligger lösare sediment som bedöms som skiktade sand, silt och lera. Lagret är vattenmättad vilket medför minskad motstånd vid sondering. Bergnivån finns enligt undersökningen 6-11 meter under befintlig markyta.

Grundläggning föreslås utföras med platta på mark efter att cirka 2 meters fyllning och lera schaktats bort och ersatts med friktionsmaterial. Alternativt kan grundläggning utföras på pålar nedförda ner till berg. Pållängder uppskattas till ca 6 -10 meter. Beroende på konstruktionens utformning och laster ska beslut om grundläggningen fattas i samråd med konstruktören. En fördjupad utredning ska göras när man vet var föreslagna byggrätter ska lokaliseras.

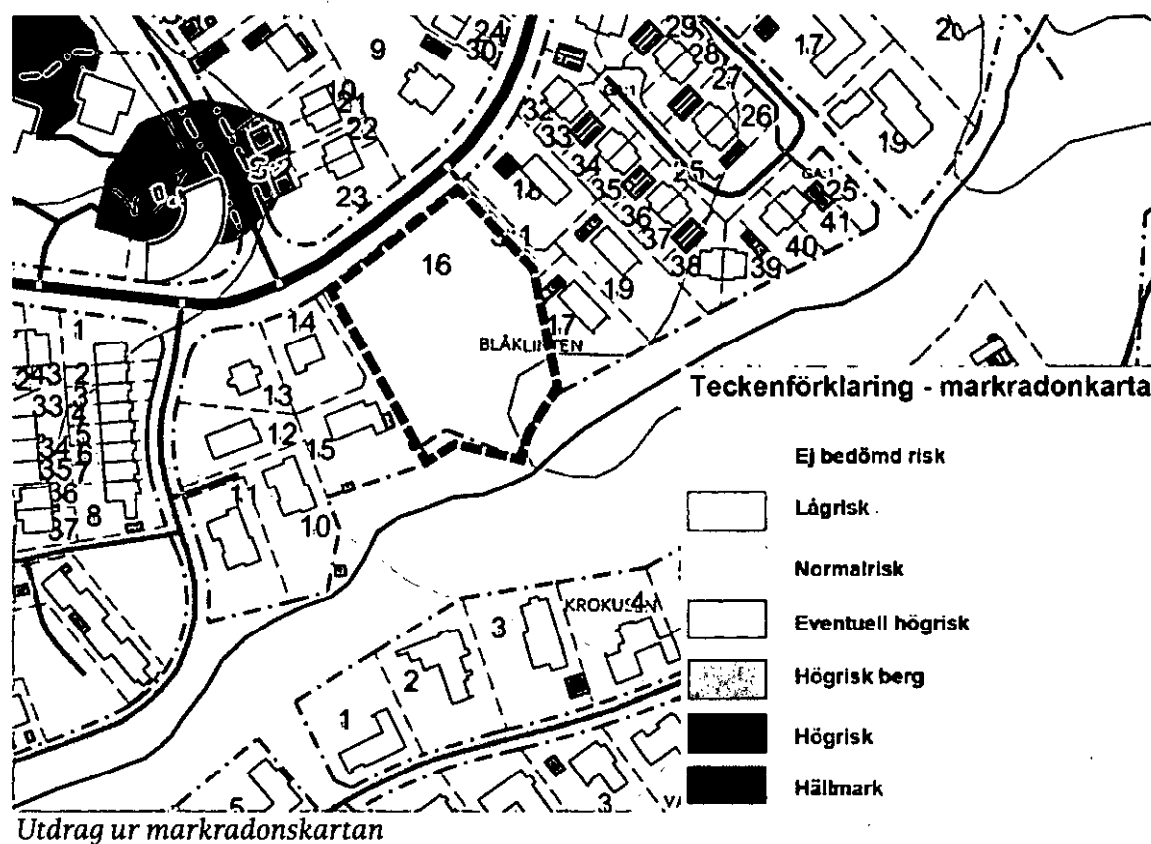


#### Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området. En miljöteknisk markundersökning anses därmed inte behövlig.

#### Radon

Planområdet bedöms som normalriskområde för markradon.



#### Risk för skred/höga vattenstånd

Befintlig slänt i söder bedöms vara stabil enligt en geoteknisk undersökning gjord av Bjerking Arkitekter och ingenjörer. Dock konstaterades pågående erosion i släntfoten som tillsammans med trolig materialurspolning kommer att underminera slänten och föra den närmare planerad bebyggelse. Släntskydd ska planeras och utföras.

#### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

#### Bebyggelseområden

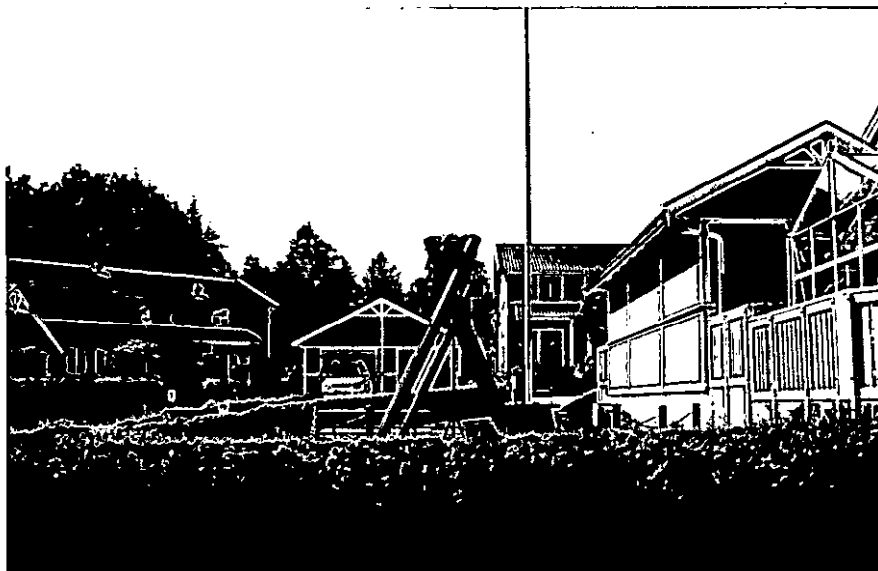
##### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse förutom resterna av husgrunden för den tidigare q- märkta byggnaden. Husgrunden som består av en suterrängvåning står idag öppen som en grop i mitten av planområdet.



*Husgrund på tomt*

I anslutning till planområdet finns friliggande villor, parhus, radhus och flerbostadshus. Det intilliggande parhusområdet har fastighetstorlekar på drygt 300 kvadratmeter och byggrätter på drygt 65 kvadratmeter för huvudbyggnad på två våningar och maximalt 30 kvadratmeter för uthus.



*Radhus inom kvarteret Blåklinten*

### Byggnadskultur och gestaltning

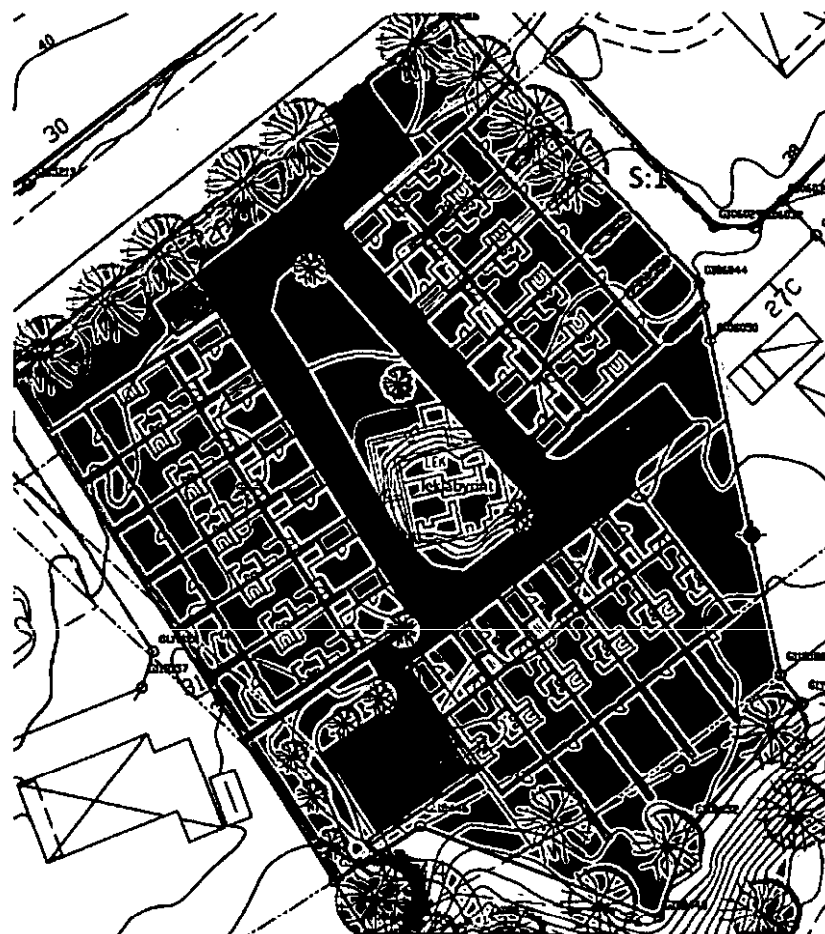
Planområdet ligger beläget i stadsdelen Mariekälla. Namnet Mariekälla kommer enligt kommunens inventering av kulturmiljöer från en källa i området. Källan som uppkom under 1700-talet sägs vara uppkallad efter Jungfru Maria. Området Mariekälla sträcker sig från Mariekällgatan till Erikshällsgatan. Området planlades

under 1880- talet och bestod som andra centrala delar i Södertälje av smågårdar och lägenheter. Södertälje var från 1800- talet till tidigt 1900- talet badort, vilket innebar uppförandet av stora villor, dem så kallade badortsvillorna. Villorna användes ibland som pensionat och uppfördes i de norra delarna av centrala Södertälje. Utbyggnaden av området tog fart i och med Vabis (Vagnfabriks-Aktiebolaget i Södertälje) etablering i staden under 1890- talet. I dem delar som inte planlades byggdes små hus på oregelbundna tomter. Radhus uppfördes vid Fribodavägen i början av 1940- talet. Efter andra världskriget byggdes flerbostadshus i stora delar av området.

Badortsvillorna från sent 1800- talet har ett samhällshistoriskt värde som viktiga spår i stadens historia som berättar om den tidiga expansionen i Mariekälla, knuten till den för staden betydelsefulla badortsepoken. Villornas säregna stilar, komplementbyggnader och fastighetsstorlekar är viktiga egenskaper i området. Blåklinten 16 med tidigare villa var en del av den stadskaraktären som beskrivs. Kvarteret Blåklinten består idag av parhus och friliggande villor. Befintlig bebyggelse är främst utformad med träfasader i ljusa eller faluröda kulörer. Taken är utformade främst som sadeltak, med takmaterial i röda eller svarta takpannor.

### Ny bebyggelse

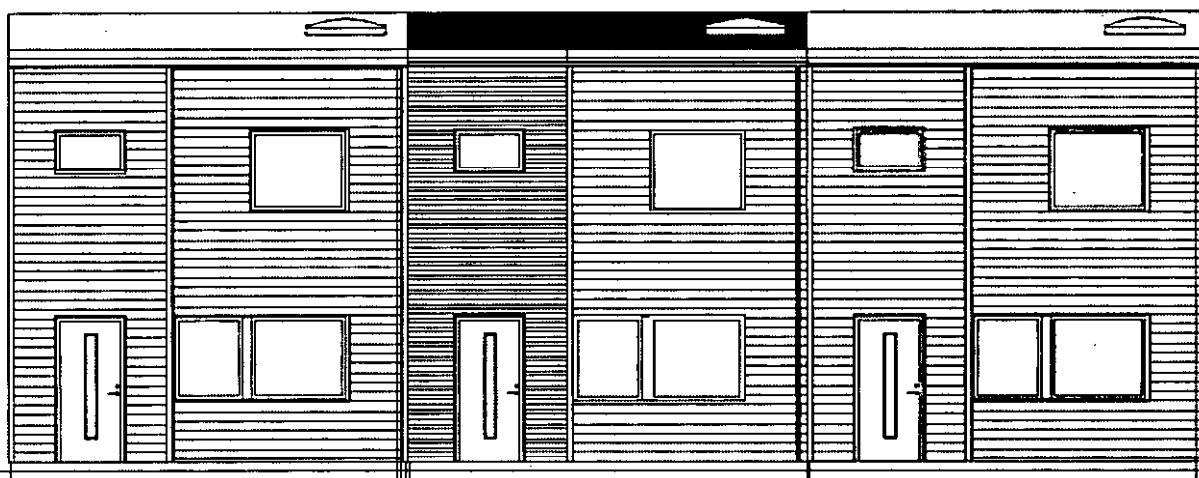
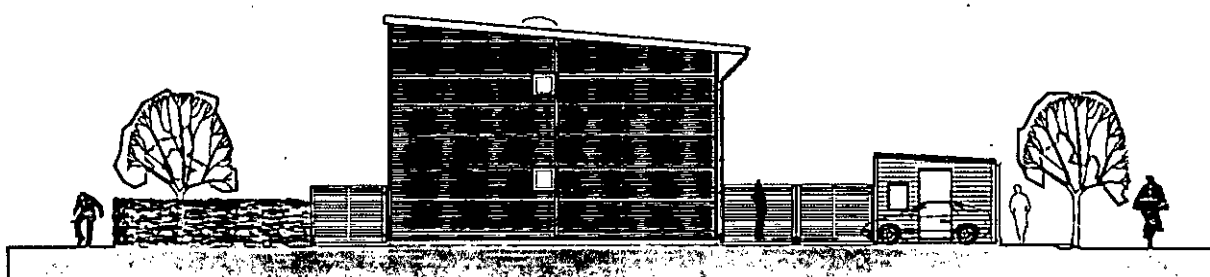
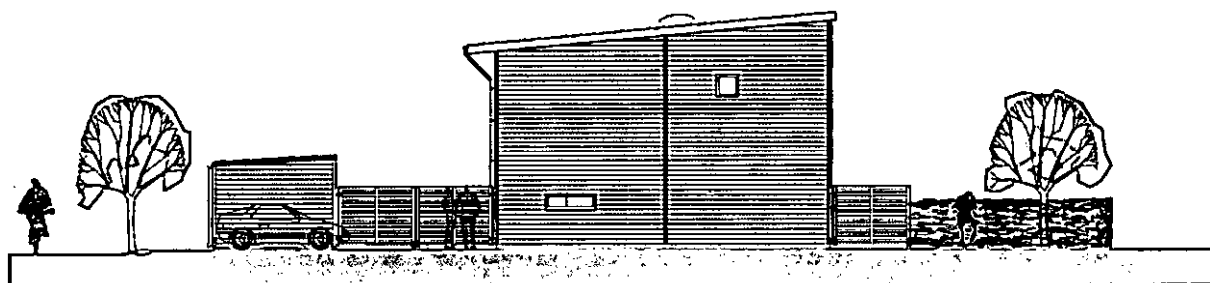
Detaljplaneändringen innebär möjlighet till uppförandet av upp till 16 radhus i två våningar. Huvudbyggnader som ska vara sammanbyggda kommer att placeras minst 6 meter från tomtgräns mot väg, för att ge plats för parkering samt minst 4 meter från fastighetsgräns. Största sammanlagda byggnadsarean är 45 % av fastighetens area. Fastigheten får endast bebyggas med 16 huvudbyggnader, tomtplatsstorlekarna ska vara minst 170 kvadratmeter med en byggnadsarea på högst 75 kvadratmeter. Huvudbyggnaderna, som ska vara sammanbyggda planeras att uppföras till högst 60 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjden begränsas till 7 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad, med en minsta och största taklutning på 5 respektive 27 grader.



Möjlig kvarterstruktur

Planerade radhus väntas uppföras med pulpettak för att ge låga lutningar som ska framhäva byggnadernas kubistiska form och ge husen ett stilrent uttryck. Fönsteromfattningarna och andra detaljer förenklas för att förstärka det minimalistiska utseendet. Fönster placeras på ett sätt som skapar variation i fasaden samt ger ljusa rum som ändå är lätta att möblera. Radhusen bör placeras så att trädgården hamnar i sydvästläge.

Planerade bebyggelse antas som mest komma skugga till väst under förmiddagen och till öst under eftermiddagen. Eftersom husens byggnadshöjd begränsats till sju meter kommer dessa troligen mest skugga den samfälliga vägen S:1 och infartsvägen till fastigheten Blåklinten 15. Resterande delen av skuggningen antas hamna inom fastigheten Blåklinten 16.



*Exempel på fasad för ny bebyggelse*

### Service och arbetsplatser

Planområdet ligger i området Mariekälla, drygt 1 kilometer från Södertälje centrum med diverse service och arbetsplatser. Intill planområdet finns en lokal som bland annat huserar en hemelektronikbutik. Närmaste grundskola och gymnasieskola, Soldala skolan respektive Naturvetargymnasiet i Västergård ligger drygt 1 kilometer från planområdet. Campus Telge med varierande högskoleutbildningar ligger drygt 500 meter från planområdet.

## **Tillgänglighet**

En väg planeras inom planområdet. Det kommer också finnas gångstigar som tillgängliggör Rännillunden med tillhörande grönområden. Utformningen av byggnader och offentliga miljöer hanteras vid bygglov, i enlighet med plan- och bygglagen.

## **Vattenområden**

Planområdet ligger i anslutning till vattendraget i Rännillunden, som rinner ut i Igelstaviken. Igelstaviken har under hösten 2013 klassificerats till ett kraftigt modifierat vatten (KMV) med hänsyn till den påverkan som följer av hamnverksamheten. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar uppnår ej god kemisk status. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015. En dagvattenutredning har tagits fram för hantering av tillkommande dagvatten.

## **Gator och trafik**

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås med infart från Mariekällgatan. Gatan trafikeras under vardagar av cirka 4100 bilar per dygn. Gångvägar finns i anslutning till gatan. Infarten till planområdet ska placeras drygt 50 meter från korsningen Mariekällgatan och Liljevalchgatan. Befintlig utfart bibehålls. Vägen in till planområdet bör planeras så att goda vändmöjligheter kan uppnås. Detta innebär en vändradie på minst 9 meter och en gatubredd på minst 5 meter. På plankartan sätts en bestämmelse om gemensamhetsanläggning som ska möjliggöra för bildandet av gemensamhetsanläggning för bland annat gata.

## **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger centralt i Södertälje, drygt 1 kilometer från Södertälje centrum. Från Södertälje centrum når man övriga Södertälje kommun samt Stockholms län med buss och tåg. Pendeltåget mot Stockholm Central och vidare till Märsta går från stationen Södertälje centrum. Närmaste busshållplats är Fribovägen mindre än 20 meter från planområdet. Där går buss 751 som trafikerar mellan Hovsjö och Ritorp med stopp vid Södertälje centrum.

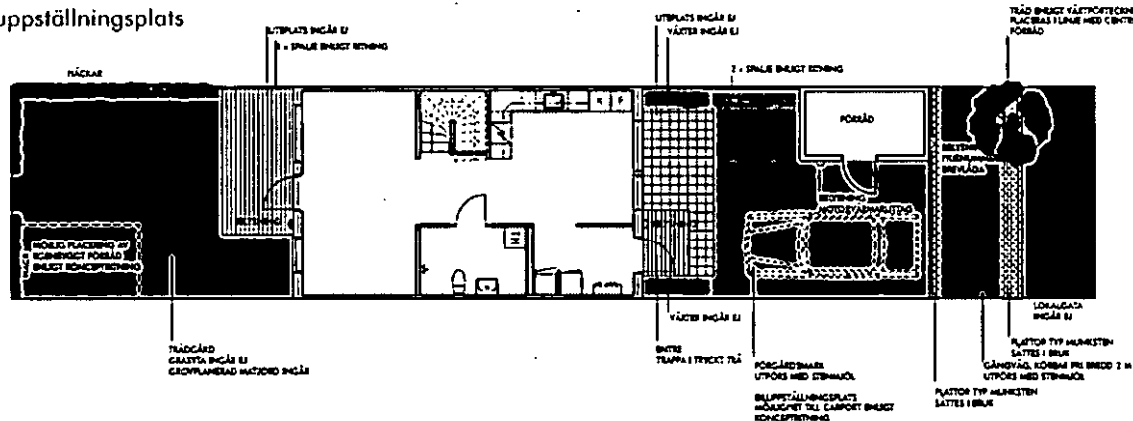
|                                        |                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Bebyggelse</b>                      | <b>Verkligt gångavstånd* till<br/>SL- Trafik(till hållplats)</b> |
| <b>Bostadshus</b>                      |                                                                  |
| Flerbostadshus, med fler än 3 våningar | 400 m                                                            |
| Flerbostadshus, med högst 3 våningar   | 400 m                                                            |
| Radhus                                 | 700 m                                                            |
| Villor i gruppbebyggelse i tätort      | 900 m                                                            |
| Enstaka villor på landsbyggden         | 2000 m                                                           |
| <b>*Fågelvägen x3</b>                  |                                                                  |

**Tabell för högsta rekommenderad gångavstånd till hållplats**

## Parkering och utfarter

Boendeparkering anordnas inom fastigheten med infart från en väg som ansluter till Mariekällgatan. Boendeparkeringen är tänkt att ligga framför ingången till bostaden. Utrymme ges för parkering inom fastigheten genom bestämmelsen om att huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata.

**Tomt med biluppställningsplats**



### Exempel på tomtutformning

Inom planområdet planeras 16 boendeparkeringar på egna tomter samt 6 besöksparkeringsplatser vilket ger ett parkeringstal på drygt 1,4 platser.

## Störningar och risker

### Trafikbuller

I samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53, antog riksdagen år 1997 "riktvärden som normalt inte bör överskridas vid ny bebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur". Riktvärdena är enligt följande.

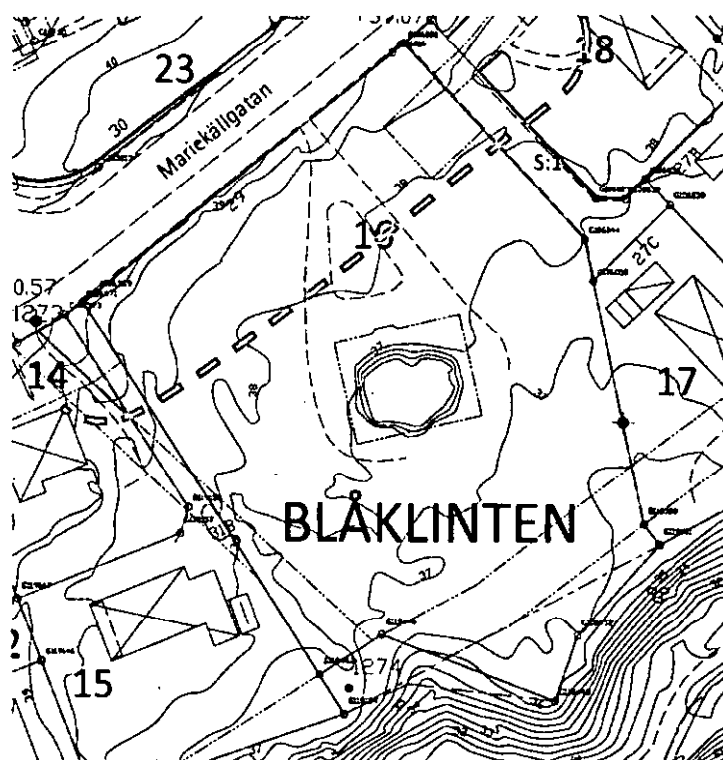
Riktvärden för buller (ur prop 1996/97:53)

Vägbunden trafik

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Planområdet ligger i anslutning till Mariekällgatan. Vägen trafikeras under en vardag av drygt 4100 bilar. En trafikbullerutredning har därför tagits fram för planförslaget av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB. Utredningen för planförslaget visar att den maximala ljudnivån vid fasad mot Mariekällgatan når upp till 78 dB(A) maximalt ljudnivå. Den ekvivalenta ljudnivån på den mest utsatta delen av byggnaderna i projektet är 50-60 dB(A) medan ljudnivåerna på den bullerdämpande sidan är högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. På uteplatser i anslutning till bostäderna är maximalnivån högst 70 dB(A). Byggnader ska därmed utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Trafikbullernivån inomhus i boningsrummen får inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats med en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A) och en maximal ljudnivå som inte överstiger 70 dB(A).

Det bedöms vara mycket svårt att uppnå ekvivalenta ljudnivåer lägre än 45–50 dB(A) på någon sida av bostäder i tätbebyggelse eller inom några kilometers avstånd från större trafikleder. Bakgrundsnyvån, "bullerregnet" från mer avlägsna trafikleder är ofta högre än 45 dB(A). Man tillämpar därmed avstegfall B. Som kompletterande skydd mot buller får lämplig bullerskydd uppföras för uteplatser längsmed Mariekällgatan.



Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark  
 --- 55 dB(A)  
 Utdrag ur bullerutredning

### Störningar under byggnation

Vid genomförandet av detaljplanen kan byggnadsarbete samt byggtrafik till och från planområdet periodvis komma att ge upphov till störande buller. Byggherren ska i största möjliga mån minska störningar för grannar. Naturvårdsverkets allmänna råd för buller från byggplatser (NFS 2004:15) med mera kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Särskilt viktigt att beakta är att information till kringboende ska alltid ske om arbetet förväntas orsaka mycket höga bullernivåer. Byggtrafiken och leveranser planeras att ske från befintlig infart till fastigheten från Mariekällgatan.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Ny bebyggelse ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar. En dagvattenutredning som tagits fram av Bjerking arkitekter och ingenjörer visar att marken inom fastigheten utgörs av 2-5 meter sand, som överlagras av cirka 2 meter fyllning och torrskorpelera. Grundvattnet ligger på cirka 4,5 meter under markytan. Området

är beläget utanför yttre skyddszon för Malmsjöåsens vattenskyddsområde. Befintlig recipient är ett mindre vattendrag som angränsar till planområdet och som så småningom mynnar ut i Igelstaviken. Dagvattenflödet från området före utbyggnad beräknas vara cirka 3 l/s vid ett 2-års regn, 5 l/s vid ett 10-års regn samt 11 l/s vid ett 100-års regn. När området bebyggs ersätts en del av de ytor som idag är grästäckta av hårdgjorda ytor, vilket leder till ett större dagvattenflöde. Dagvattenflödet från området efter utbyggnad beräknas vara cirka 25 l/s vid ett 2-års regn, 42 l/s vid ett 10-års regn och 90 l/s vid ett 100-års regn. Det innebär en ökning med 22 l/s vid ett 2-års regn, 37 l/s vid ett 10-års regn samt en ökning på 79 l/s vid ett 100-års regn.

Som lösning på fördröjning och rening av dagvattnet inom planområdet föreslås perkulationsbrunnar med kringfyllning för infiltration. Dagvatten från infartsvägen och gästparkeringar avleds via ytavrinning till dagvattenbrunnar vidare via ledning till perkulationsbrunnarna. Ytorna framför radhusen avvattnas genom självfall ut mot infartsvägen och vidare till dagvattenbrunnarna. Takvatten leds via stuprör och stuprörsledning till perkulationsbrunnarna. För att ta hand om ytvatten som vid kraftiga regn kommer från angränsande fastigheter föreslås dräneringsstråk längs med fastighetsgränsen. Vid stora regnmängder och 100-års regn kommer föreslagen lösning inte kunna avleda allt vatten. Därför bör en bräddledning anslutas till perkulationsbrunnarna. Bräddledningen kan vara dränerande och läggas enligt samma princip som dräneringsstråken. Bräddledningen leder vattnet vidare ut till slänten vid ån.

Beräknad magasinvolym för 10-års regn med ett in och ut flöde på 42 respektive 5 l/s är 34 kubikmeter. Ett uppskattat hålrum i makadamfyllning är cirka 30 %. Perkulationsbrunnarnas kringfyllnad (makadam) på 20 kubikmeter ger en magasinvolym på cirka 6 kubikmeter. Dräneringsstråkens kringfyllnad (makadam) på 100 meters dräneringsstråk med en tvärsnittsarea på 1 kvadratmeter ger en motsvarande magasinvolym på cirka 30 kubikmeter. Om bräddledningarna också utförs som dräneringsstråken ger de ytterligare en magasinvolym på cirka 20 kubikmeter. Det är viktigt att man i detaljprojekteringen anpassar markens höjdsättning så att vattnet kan ytavrinna mot ån och inte ansamlas i lokala lågpunkter.

Beräkningar visar att infiltration ger god rening av föroreningar och samtliga värden hamnar under gällande riktvärden. Ytterligare rening kommer att ske när vattnet fortsätter filtreras i det sandbemängda jordlagret efter att det passerat föreslagen lösning. Läge, utformning och storlek på föreslagna lösningar fastställs mer precist vid detaljprojekteringen. Höjdsättningen i detaljprojekteringen ska anpassas så att dagvatten med självfall kan rinna bort från husen och förhindra vattensamlingar. Materialval bör noga begründas för att förhindra föroreningar från att nå dagvattnet. Särskilt bör tungmetaller såsom bly, koppar och zink undvikas. Exploateringen av planområdet bedöms inte påverka Igelstavikens status eller Igelstavikens möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

## El och värme

Möjlighet finns att ansluta till Telge Nätets elledningar, som passerar planområdet. Gällande värme har kommunen som riktlinje att fjärrvärme ska vara den huvudsakliga uppvärmningsmetoden om uppvärmningsbehov finns för tillkommande bebyggelseområden. Den fysiska planeringen ska även möjliggöra nya lösningar för förnyelsebar energiförsörjning och alternativa energikällor samt ny teknik inom området teknisk försörjning, som bidrar till att ekologisk och ekonomisk långsiktig hållbarhet uppmuntras.

## Avfall och återvinning

Avfallshanteringen bör helt skötas vid infarten till området i gemensamt sophus och om möjligt med bostadsnära källsorteringssystem. Närmaste återvinningstation finns på Kolonigatan i Mariekälla.

## Administrativa frågor

### Konsekvenser

#### Miljö och hälsa

Området anses i dagsläget inte komma att påverka människors hälsa och miljön i någon större utsträckning. Exploatering kan dock komma att bidra till ett högre utsläpp av växthusgaser i samband med ökad trafik i området, samt en mer koncentrerad mängd dagvatten i samband med byggandet av hus och hårdgjorda ytor.

## Säkerhet och trygghet

Planområdet är idag till största delen ett ovårdat grönområde. Mitt i området finns husgrunden från en sedan länge nedbrunnen villa. Villans husgrund står som en öppen och oskyddad grop. Området som är obevakad och obelyst bidrar till en miljö som inte upplevs som tryggt eller säker. En exploatering av området innebär en bättre skötsel av marken. Området kommer att upplevas som mer tillgängligt, säkert och tryggt med upplysta och bevakande platser.

## Barn och ungdomar

Planområdet ligger centralt i Södertälje stad. Möjligheter för skolgång, från förskola till gymnasieskola finns inom rimlig avstånd från planområdet. Området har goda kommunikationer med busshållplats i närheten och välutbyggda gång- och cykelvägar. En lekplats planeras inom området.

## Naturmiljö och friluftsliv

Inom planområdet finns ett antal lindar som går längs Mariekällgatan och den samfälliga vägen, strax väster om planområden. Lindarna anses vara bevarandevärda. En bestämmelse finns därför på plankartan om att marklov krävs för schaktning, fyllning samt fällning av träd. Vid en eventuell fällning av träd ska återplantering ske med likvärdiga träd med ett stamomfång på minst 0,4 meter på 1,3 meters höjd. Den planerade infarten till området kan dock innebära fällning av en av lindarna. Området i anslutning

till Rännillunden som idag är parkmark, kommer att förbli parkmark. Blodboken i området anses vara bevarandevärd. En bestämmelse sätts in på plankartan om att trädet ska vårdas och bevaras, samt att varsamhet ska iakttas vid markarbeten.

Rännillundens ravin som ligger i anslutning till planområdet erbjuder en naturmiljö med en stor variation av växt- och djurarter. Området omfattar ungefär 7,6 hektar och avgränsas av Nyköpingsvägen i öster och Genetaleden i söder. För att öka friluftslivet i området genom ett högre antal besökare krävs bättre stigar och entréer till området samt bättre stigar längs med ravinen. En entré till Rännillunden planeras från det framtida bostadsområdet.



Rännillunden

### Stadsbild

Detaljplanens genomförande anses inte påverka stadsbilden negativt. Den föreslagna exploateringen anknyter till befintlig bebyggelse och stadslandskap. Den fyller även ett tomrum då tomten i flera år varit som ett öppet ovårdat område med en gapande husgrund.

### Genomförandefrågor

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna som genomförandeåtgärderna får för fastighetsägarna och andra berörda redovisas.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen(2010:900).

Samråd 4:e kvartalet 2013

Granskning 2:a kvartalet 2014

Antagande 3:e kvartalet 2014

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### Markägoförhållanden

Fastigheten Blåklinten 16 är i privat ägo. En del av fastigheten Mariekälla 1:1 som tillhör Södertälje kommun ingår i planområdet.

### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan och den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje ansvarar för fastighetsbildning efter ansökan från fastighetsägare.

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder för projektets genomförande på kvartersmark samt framtida förvaltning av anläggningarna. Södertälje kommun ansvarar för genomförande och skötsel av parkmark inom allmän platsmark.

Ansvar för utbyggnad och flytt av allmänna VA-ledningar samt elledningar ska regleras mellan Telge Nät AB och fastighetsägaren i separat överenskommelse.

### Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet samt fjärrvärme, fjärrkyla och stadsnät.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheten är idag planlagd (0181K- P1211A) för bostäder och kontor med särskilda skyddsbestämmelser för den kulturhistoriska miljön. Den nya detaljplanen innebär att den möjliga exploateringsgraden ökar betydligt.

### **Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning**

Kvartersmarken inom detaljplanen ligger inom fastigheten Blåklinten 16. Planen medger möjlighet att bilda en eller flera fastigheter inom kvartersmarken. Fastighetsägaren ansvarar för att bilda nödvändiga samfälligheter och gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

### **Fastighetsplan**

Gällande tomtindelning(0181K-90/1976) för del av kvarteret Blåklinten som fastställdes 12 augusti 1976 upphör att gälla i samband med ändring av gällande detaljplan.

### **Servitut och ledningsrätt**

Två u- områden finns utsatta på plankartan inom södra delen av planområdet, där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Området får därmed inte bebyggas. Befintliga ledningar som går igenom planområdet ska lokaliseras till dessa områden.

Rätten att dra ledningar inom planområdet regleras genom ledningsrätt eller servitut, vilka tecknas mellan ledningsägare och markägare.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomi**

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplan i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

#### **Anslutningskostnader/Avgifter och kostnader**

Fastighetsägaren betalar behövliga anslutningsavgifter för fjärrvärme, fjärrkyla, vatten, spillvatten, dagvatten, el med mera enligt gällande taxa, eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägare. Fastighetsägaren betalar avgifter för lantmäteriförrättning, bygglov, bygganmälan samt övriga tillstånd nödvändiga för genomförande av exploateringen enligt gällande taxa till kommunen.

#### **Anläggningskostnader**

Anläggande inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren och anläggningar inom allmän platsmark ska bekostas av Södertälje kommun. Fastighetsägaren ska anlägga en ny infartsväg inom kvartersmark.

### Drift och skötsel

Trädallén inom området, betecknat med n2 på plankartan som finns längsmed Mariekällgatan och samfälligheten s:1 ligger inom kvartersmarken och underhålls av markägaren/markägarna. Parkmark inom allmänplatsmark underhålls av kommunen.

### Exploatering

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader i samband med exploatering av den nya bostadsfastigheten.

### Tekniska frågor

#### Yt- och dagvatten

Yt- och dagvatten inom kvartersmarken ska i första hand renas och infiltreras alternativt fördröjas på tomtmark innan det avleds, detta enligt framtagna dagvattenutredning.

#### Park

Södertälje kommun ansvarar för planering och skötsel av parkmark i detaljplanen.

#### Vatten- och avlopp

Fastigheten får en anslutningspunkt för vatten och spillvatten i kvartersgräns. Fastigheten kommer även att få anslutningspunkt för dagvatten. Ledningar inom kvartersmarken byggs ut och förvaltas som samfälliga. Ansvar för utbyggnad och flytt av ledningar ska regleras mellan Telge Nät AB och fastighetsägaren i separat överenskommelse.

#### Elledningar

Ansvar för utbyggnad ska regleras mellan Telge Nät AB och fastighetsägaren i separat överenskommelse.

#### Värme

Möjlighet finns för anslutning till befintligt fjärrvärmenät. I enlighet med kommunens energiplan bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

#### Avfallshantering

Telge Återvinning är huvudman för omhändertagande av hushållsavfall inom Södertälje kommun.

I samråd med Telge Återvinning planerar kommunen tillsammans med fastighetsägaren för en lämplig avfallshantering för den nya bebyggelsen.

### Parkering

All parkering erforderlig för kvarteret ska lösas inom kvartersmark. Inom planområdet planeras 16 boendeparkeringar på den egna tomten samt 6 besöksparkeringsplatser vilket ger ett parkeringstal på drygt 1,4 platser.

### Radon

Fastighetsägaren ansvarar för utförande av markradonundersökning inför inlämnade av bygglov samt de eventuella särskilda åtgärder som kan vara nödvändiga om markradon förekommer på platsen.

### Dokumentation och kontroll

Inga fastighetsgränser kommer att ändras.

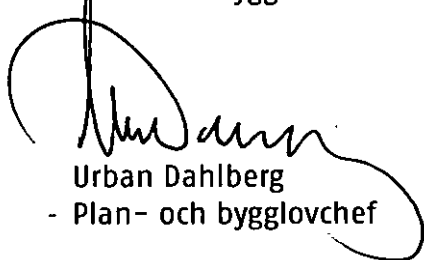
### Medverkande tjänstemän

#### Kommunen

Martin Ivarsson (exploateringsingenjör), Sargon Ablahad (bygglovsarkitekt), Annelie Johnson (landskapsarkitekt), Eva Rydblad (miljöingenjör), Elisabet Granbacka (lantmätare) och Anders Eklind (utredningsingenjör).

#### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

#### Plan- och bygglovsenheten



Urban Dahlberg  
- Plan- och bygglovchef



Assienah Mooki Morosini  
Planarkitekt