



Dnr: SBN-2015-00514

Upprättad | 2020-03-16

Reviderad | 2020-05-19

Planbeskrivning

Detaljplan för

Repet 4 m.fl., del av Västra Blombacka

inom Södertälje, Södertälje kommun

LAGA KRAFTHANDLING

Arkivnummer: 0181K-P 1763 C

Laga kraft: 2020-05-14



Vad är en detaljplan

Detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I detaljplaner ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Genom planläggning prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål som området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget med alla berörda.

Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökat- eller samordnat förfarande tillämpas. Under vissa förutsättningar kan begränsat förfarande tillämpas som innebär endast ett kommunikationssteg. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Standardförfarande

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. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.



Samråd: Inför samrådet ska kommunen kungöra i ortstidning och anslå på kommunens anslagstavla. Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Under samrådstiden, som ska pågå i minst tre veckor, ska kommunen samråda planförslaget med bland annat länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Samrådsredogörelse: Alla inkomna synpunkter som har kommit in under samrådsskedet ska redovisas och sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar.

Granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst tre veckor. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har

yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplanen revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Efter granskningen gör kommunen en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Detaljplan antas normalt i kommunfullmäktige men beslutet kan också delegeras till kommunstyrelsen eller stadsbyggnadsnämnden. 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 har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges. Det är här detaljplanen är nu.

Innehållsförteckning

INLEDNING	5
Planhandlingar	5
Övrigt planeringsunderlag	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	5
Tidigare ställningstaganden	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Plandata	9
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	9
Pågående markanvändning	11
Stads- och landskapsbild	12
Natur, kultur och rekreation	12
Bostäder	14
Offentlig och kommersiell service	14
Tillgänglighet	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	16
Geotekniska förhållanden	16
Hydrologiska förhållanden	17
Hälsa och säkerhet	19
PLANFÖRSLAG	22
Bebyggelse	22
Grönstruktur	27
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	31
Geotekniska frågor	35
Hälsa och säkerhet	35
KONSEKVENSER	38
Behovsbedömning för MKB	38
Sociala konsekvenser	38
GENOMFÖRANDE	40
Organisatoriska frågor	40
Ekonomiska frågor	40
Fastighetsfrågor	41
Tekniska frågor	42
MEDVERKANDE	44
BILAGOR	44
Utredningar	44

INLEDNING

Planhandlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 (A1) med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övrigt planeringsunderlag

- Dagvattenutredning Repet 4, Blombacka, Sweco Environments AB, 2017-05-12
- Reviderad dagvattenutredning Repet 4, Norconsult AB, 2019-10-10, rev 2020-03-12
- Arkeologisk utredning inom fastigheterna Repet 4 och Västergård 1:1, Arkeologistik AB, 2016
- Solstudie, Rikshem AB, 2019-09-11
- Översiktlig bullerkartering, Södertälje kommun, 2007
- PM Miljöteknisk markundersökning, Ramböll Sverige AB, 2016-12-21
- PM utökad miljöteknisk markundersökning, Ramböll Sverige AB, 2017-04-19
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Ramböll Sverige AB 2019-04-25
- Geoteknisk förstudie, Geosigma, 2017-06-28
- VA-plan för Södertälje kommun, 2017-2030 (med bilaga VA-policy)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av det befintliga bostadsbeståndet på fastigheten Repet 4 i Västra Blombacka.

Planförslaget innebär huvudsakligen ny bostadsbebyggelse i tre till åtta våningar. För att skapa förutsättningar för större utbud av lokalservice inom området möjliggörs centrumverksamhet i bottenplan på den planerade bebyggelsen längs Brolundavägen.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3 kap. reglerar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 1 § 3 kap. MB anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i MB 3 kap. med hänsyn till att området är förenligt med översiktsplanens intentioner, bostadsförsörjningsprogrammet och den

regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Inom planområdet finns inga riksintressen och planförslaget bedöms inte heller påverka några riksintressen.

SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 4 KAP MILJÖBALKEN

Miljöbalken 4 kap. reglerar värdefulla områden som är av särskilt intresse för riket. Dessa skyddas enligt detta kapitel med hänsyn till deras natur- och kulturvärden, så kallade riksintressen. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i MB 4 kap. då planen inte berör eller påverkar några riksintressen.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MILJÖBALKEN

Miljöbalken 5 kap. reglerar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Föreskrifterna är till för att varaktigt skydda och avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö. Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget innebär en förtätning av området med fler bostäder. Vid maximal utbyggnad av området bedöms inte bebyggelsen nämnvärt medföra omfattande utsläpp av föroreningar för luft, försämrad vattenkvalitet från området eller betydande alstring av buller.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Södertälje kommun 2013 föreslås att utbyggnad inom Södertälje stad ska ske genom förtätning och komplettering av redan bebyggda områden och i anslutning till befintlig bebyggelse. Vidare i översiktsplanen påpekas det bland annat att förtätning ska ske med utgångspunkt att:

- Öka utbud av offentliga mötesplatser och parker.
- Förbättra offentliga rum för att de ska bli mer användarvänliga och trygga.
- Förbättra tillgängligheten till stadskärnan och till andra bostadsområden.
- Sträva efter ett varierat bostadsutbud, funktionsblandning och förstärkning av handel och kommersiell service.
- God tillgänglighet till skola, förskola och vård- och omsorgsboende.



Bebyggelsen i Västra Blombacka definieras som medelhög och öppen, dvs typen av bebyggelse med störst förtätningsutrymme.

Det aktuella området pekas ut i översiktsplanen som ett område med medelhög öppen bebyggelse och det är i sådana områden som det största förtätningsutrymmet finns. I den medelhöga öppna bebyggelsen bedöms stor potential finnas att komplettera med nya bostäder genom förtätning.

Detaljplaneområdet är inte utpekade i översiktsplanen för ny exploatering. Men planområdet har ett bra läge med närhet till kollektivtrafik, infrastruktur och service i form av skolor, förskolor och handel. Dessutom är planområdet beläget i närheten till Södertälje centrum vilket ligger i linje med riktlinjerna i översiktsplanen och därmed motiverar vidare exploatering i området.

Gällande planer

För området gäller idag en stadsplan från juni 1964 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Västra Blombacka inom västra området av Södertälje" (0181K-P370B). Planen medger bostäder i två (7,2 m i byggnadshöjd) till tre våningar (11,0 m i byggnadshöjd) med möjlighet till källarvåning samt tillhörande markparkering. Planen reglerar även markparkeringar samt ett område för allmänt ändamål med högsta byggnadshöjd på 8,0 m. Utöver den redan utnyttjade byggrätten på fastigheten medger detaljplanen inte någon ytterligare byggrätt.

För förskolan söder om området gäller en stadsplan från augusti 1971 "Förslag till ändring av stadsplanen för Kvarteret Trossen med mera inom Blombacka i Södertälje" (0181K-P570A). Planen reglerar ett 5300 kvadratmeter stort område för allmänt ändamål med högsta byggnadshöjd på en våning (4,4 meter).

Grönplan

Grönplan för Södertälje tätort blev antagen 2011 och sammanställer de värden parker och naturmark har för människor och för växt- och djurliv i staden. Den ska utgöra ett kunskapsunderlag för den fysiska planeringen där grönstrukturen sammanvägs med andra markanspråk. Grönplanen beskriver Västergårdsskogen, som ligger i anslutning till planområdet i öster, samt släntområden söder och öster om planområdet som närnatur, dvs ett mindre område sparad natur i direkt anslutning till bostadsbebyggelse. Naturområdena inom Västergårdsskogen definieras även som tätortsnatur och tätortsnära skog. I de tätortsnära skogarna och övriga utpekade rekreationsskogar ska särskild hänsyn tas till friluftsintrösserna.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen, näringslivsprogram, strategisk plan etc. Enligt Södertälje kommuns Mål och Budget 2019–2021 ska kommunens alla stadsdelar utvecklas och växa samman för att skapa fler bostäder. Medborgarnas uppfattning om Södertälje som en plats att bo och leva ska förbättras. Det innefattar bland annat bostäder, kommunikationer, gator och vägar, gång- och cykelvägar, trafiksäkerhet och parker. 20 000 bostäder ska byggas fram till 2036, hållbart och med goda livsmiljöer. Samtidigt kräver den växande kommunen förskolor, skolor, stödboenden, andra offentliga lokaler och anläggningar samt företagsmark.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den åttonde oktober 2015 om att upprätta förslag till detaljplan för Repet 4 samt tog beslut om att skicka ut detaljplanen för samråd den andra oktober 2018 och på granskning den 19 november 2019.

Planområdet ingår inom avgränsningen för strukturplanen för Bårsta och Blombacka, vilken godkändes i stadsbyggnadsnämnden den andra oktober 2018. En strukturplan visar på ett övergripande sätt hur stadsdelar kan förändras på sikt, till exempel gator, torg, bebyggelseområden, grönområden och parker. Strukturplanerna ska ge vägledning och ligga till grund för efterkommande detaljplaner inom dessa områden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Plandata

Lägesbestämning och areal

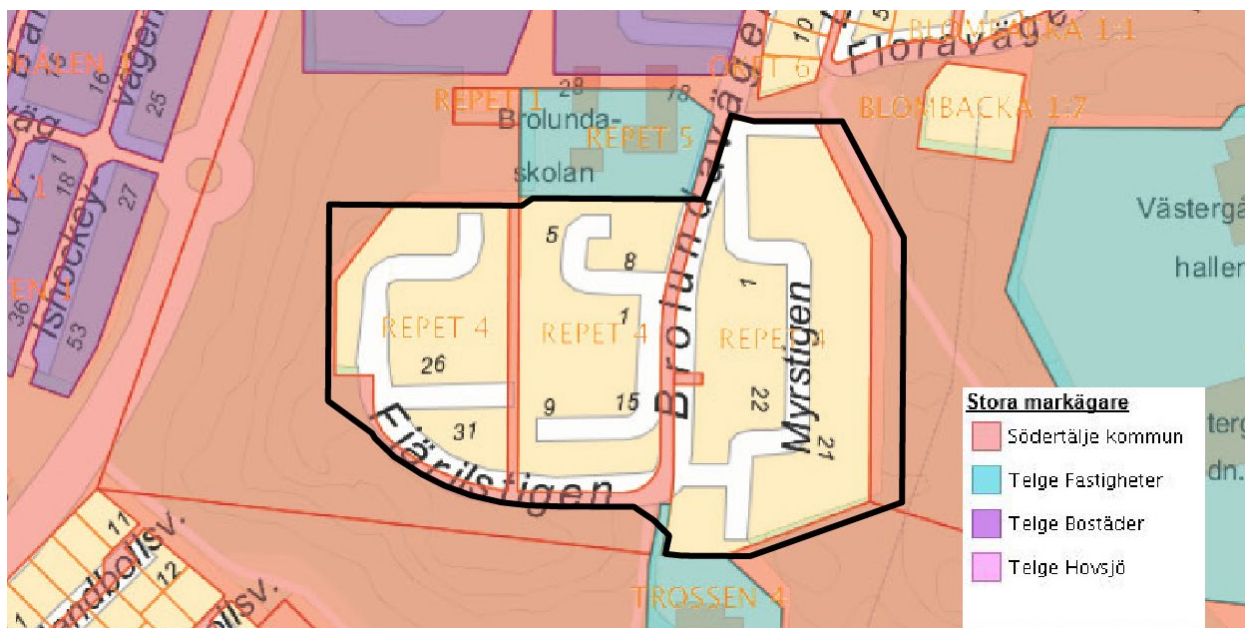
Planområdet ligger i Västra Blombacka, cirka två kilometer väster om Södertälje centrum.

Området är cirka 8 hektar stort. Planområdet omfattar fastigheterna Repet 4, del av Blombacka 1:1, Blombacka 1:5 samt del av Trossen 4.

Markägoförhållanden

Fastighet Blombacka 1:1 och 1:5 är kommunalägda och Repet 4 ägs av Rikshem. Brolundavägen samt gång- och cykelväg tillhör fastighet Blombacka 1:1 och ägs således av kommunen.

Trossen 4 ägs av Telge fastigheter.



Södertälje kommun, Telge Fastigheter och Rikshem är markägare inom planområdet i Västra Blombacka.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Skyddad natur

Planområdet omfattas inte av några särskilt utpekade eller värdefulla grönområden.

Strandskydd

Planområdet ligger inte i närheten av något vattendrag och berörs därmed inte av strandskydd.

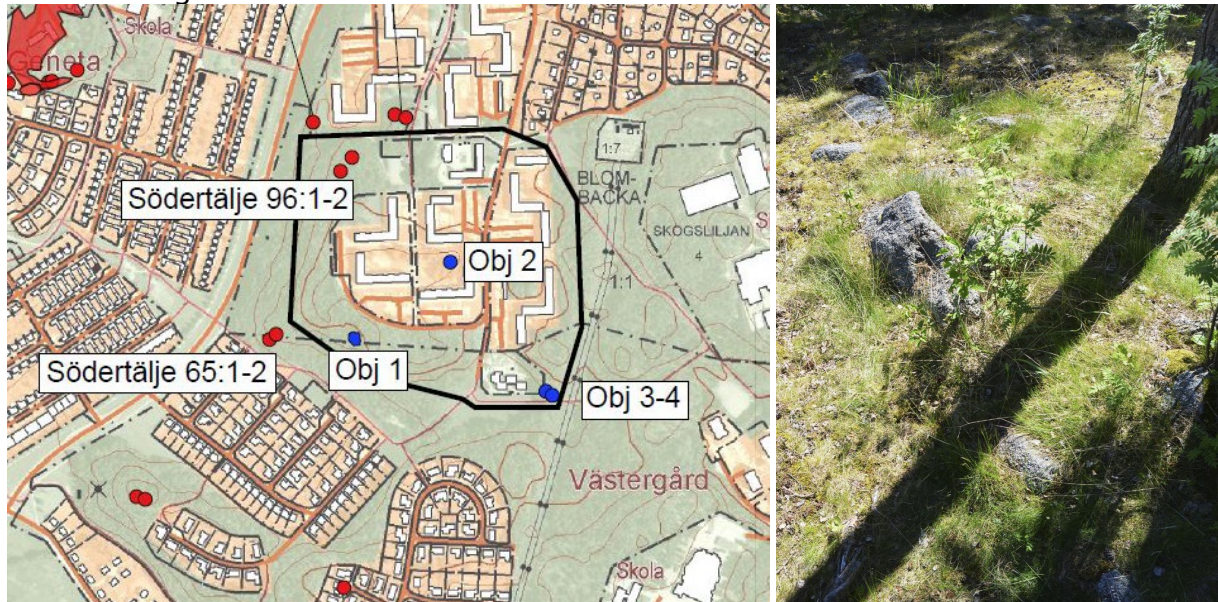
Skyddad bebyggelse/anläggning

Ingen skyddad eller särskilt utpekad värdefull bebyggelse finns inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet berörs av influensområde med höjdbegränsningar (MSA-yltor) för riksintresset flyg för Skavsta flygplats, Bromma flygplats och Arlanda flygplats (8 § 3 kap. MB). De typer av objekt som kan påverka MSA-ytan är mycket höga byggnader och skorstenar, vindkraftverk och master. Planförslaget föreslår som högst ett 8 våningar högt hus. Dessa bedöms inte riskera påverka flygproceduren vid flygplatserna. Planen bedöms inte påverka riksintresset.

Fornlämningar



Utpekade fornlämningar inom fastighet Repet 4 samt stensättningens norra kant, objekt 2 (Arkeologistik).

Det har gjorts en arkeologisk utredning för fastigheterna Repet 4 och del av fastighet Västergård 1:1, daterad april 2016. Fyra objekt har påträffats: ett boplatsläge (obj 1), en stensättning (obj 2) och två husgrunder i form av jordkällare (obj 3 - 4). Inom den utpekade boplatssytan hittades två kvartsavslag samt en kvartskärna i ett schakt. Övriga schakt var fyndtomma.

Objekt 1 klassas som fyndplats och därmed som en övrig kulturhistorisk lämning. De två husgrunderna bedöms vara övriga kulturhistoriska lämningar. Stensättningen (obj 2) bedöms vara fornlämning (RAÄ-nummer Södertälje 200). Stensättningen är rektangulär av storleken cirka 5,5 x 2,5 meter stor och 0,2–0,3 meter hög. Kantkedjan består av 0,3–1,2 m stora stenar. Stensättningen är övertorvad med enstaka 0,3–0,6 meter stora stenar i ytan i anläggningens västra del. Anläggningens östra del förefaller vara relativt stenfri, troligtvis plundrad. I västra delen växer två tallar. Fornlämningen är belägen på östra delen av en bergsrygg.

Fornlämningen som framförallt berörs av planförslaget är stensättningen (obj 2) i och med att den är belägen på bostadsgården till befintliga bostadshuset vid korsningen Brolundavägen och Fjärilsstigen. Vid placeringen av byggnad har hänsyn tagits till fornlämningens utbredning. Bostadsgården med fornlämningen och dess tillhörande fornlämningsområde är på plankartan belägen inom prickmarkerad mark till skillnad från övriga bostadsgårdar som är korsmarkerade.

Därtill reglerar planen att marken inte får hårdgöras eller att markens höjd inte får ändras. Detta är till för att skydda fornlämningen och tydliggöra att den ska finnas kvar.

Inga av de utpekade fornlämningarna bedöms därmed komma att påverkas negativt av planerad byggnation inom planområdet. Alla fornlämningar är skyddade enligt 2 kap Kulturmiljölagen tillsammans med ett tillhörande fornlämningsområde. Ingrepp som berör fornlämning får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Pågående markanvändning



Bostadsbebyggelsen inom planområdet består av flerbostadshus.

Befintlig bebyggelse m.m.

Planområdet är i dagsläget bebyggt och består av 370 lägenheter samt sex ytor för parkeringsplatser. Sammanlagt består området av cirka 35 000 kvadratmeter bebyggelse i bruttoarea (BTA).



Bostadshus och förhyrda garageplatser i Västra Blombäcka.

Flerbostadshusområdet vid Brolundavägen byggdes på sent 1960-tal. Bebyggelsen består av lamellhus i tre våningar med upphöjd och tydligt markerad sockelvåning och stenputsfasad i ljusa kulörer. Husen är arrangerade i storgårdsformation och ligger inramad av blandskog. Stora

bostadsgårdar och relativt lågskalig bebyggelse i området skapar bra förhållanden för ljusinsläpp. Bostadsgårdar med mycket grönska samt bevarade bergstoppar i området bedöms utgöra stora kvaliteter i området.

Stads- och landskapsbild

Bebyggelsestrukturen inom Västra Blombacka är relativt blandad och tydligt avgränsad i olika bebyggelsekvarter. Bebyggelsestrukturen kännetecknas av stora gårdsformationer med mycket ljusinsläpp, skyddade lekplatser och samlade stora parkeringsytor. Samma typ av hustyper av lamellhus i storgårdsformation finns i direkt anslutning till Holmfastvägen, norr om planområdet.

Direkt söder om planområdet finns en mer småskalig och enhetlig bostadsbebyggelse i form av friliggande villor och kedjehus från 1960- och 70-talen. Villor, radhus och kedjehus från samma tidsperiod finns även direkt väster om planområdet, på andra sidan Holmfastvägen.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Planområdet ligger på en höjd i jämförelse med de omgivna områdena i syd, väst och norr. Omgivande mark är kuperad och består av morän och berg i dagen. Markytan utanför bostadsområdet är blockrik.



Kala berghällar sticker upp på flera platser i området och markytan är blockrik (Geosigma).

Grönområdena bland bostadskvarteren inom planområdet består huvudsakligen av gräsytor med lövträd. Naturliga bergskullar finns sparade inom planområdet vilka utgör en stor kvalitet i området.

Planområdet avgränsas i öster av ett större skogsparti, Västergårdsskogen. Öster och söder om planområdet finns en kraftig slänt som är bevuxen med löv- och barrträd, huvudsakligen björkar och större tallar.



Naturliga bergkullar har sparats inom bostadsområdet.

Växt- och djurliv

Någon information om fynd av artsskydd eller rödlistade arter har inte påträffats.

Lek och rekreation

Det bedöms finnas goda möjligheter för rekreation och utevistelse på befintliga bostadsgårdar och i omgivningen. Idag finns det flera lekplatser med gungor, rutschkanor med andra anordningar i direkt anslutning till bostäderna.

Väster om Brolundaskolan finns en bollplan som kan användas i både förskolans verksamhet och av de boende i området. Fotbollsvägens lekplats som är inom kommunal förvaltning är belägen strax söder om planområdet.



Lekplats på en av bostadsgårdarna.

I närheten till planområdet finns det goda möjligheter till rekreation, utevistelse och friluftsliv. Västergårdsskogen direkt öster om planområdet används som strövområde av närboende och är relativt ostört av trafikbuller.

I Geneta som ligger cirka 1 km väster om planområdet ligger flera fotbollsplaner och Wasa Sporthall med hallar för bland annat innebandy, basket och volleyboll. Scaniarinkens sportanläggning med bland annat ishockey, konståkning, basket, tennis, innebandy samt fotbollsarena ligger cirka 2 km sydväst om planområdet.

Bostäder

Befintliga bostadsbeståndet inom Västra Blombacka består huvudsakligen av större hyresrätter. 62 % av lägenheterna i Västra Blombacka är 3 rum och kök mellan 73,5–93 kvm. 21 % av lägenheterna är 2 rum och kök mellan 52–71 kvm. Stora lägenheter dominerar dock, antalet 3:or, 4:or och 5:or uppgår tillsammans till 71 % av det totala antalet lägenheter.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns viss kommersiell service samt tjänsteföretag, bland annat en mindre livsmedelsbutik och målerifirma. Två större förskolor ligger i anslutning till planområdet, Brolunda och Trossens förskola.

Södertälje centrum, med dess utbud av kommunal och kommersiell service, ligger cirka 2 kilometer öster om planområdet. Kommersiell service i form av större livsmedelsbutik och bensinstation finns vid korsningen Brolundavägen och Holmfastvägen, cirka 500 meter norr om planområdet. Cirka 300 meter öster om planområdet ligger Västergårds utbildningscenter med bland annat gymnasieskola, kulturskolan, högstadieskola, förskola och vuxenutbildning. Mindre än 2 kilometer bort vid Genetaleden ligger Vasas handelsplats och Scaniarinkens sportanläggning.

Tillgänglighet

Planområdet kan lätt nås till fots, med bil och cykel samt ligger inom gångavstånd till busshållplats och livsmedelsbutik. Terrängen är kuperad och är som högst belägen i södra delen av planområdet.

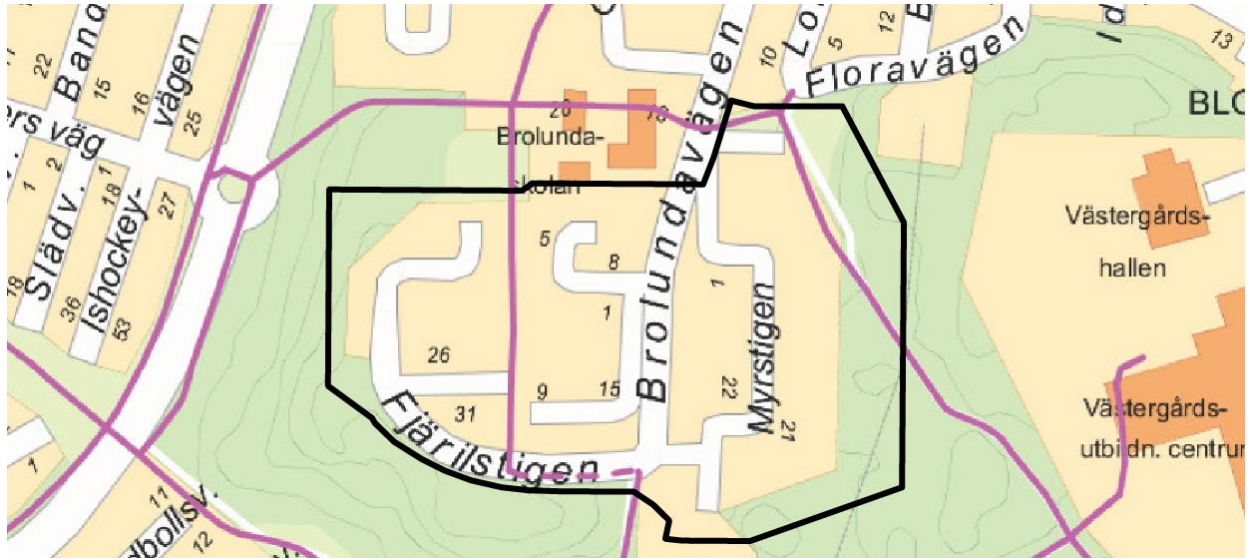
Gator och trafik

Gatunät

Brolundavägen fortsätter söder om Holmfastvägen och utgör tillsammans med Floravägen-Blomstervägen-Blombackagatan, Blombackas huvudgator.

Tillfart till planområdet sker via Brolundavägen som avslutar i en vändplan. Fjärilstigen och Myrstigen är stickgator till Brolundavägen.

Brolundavägen har en vägbredd på 9 meter och Fjärilstigen har en vägbredd på cirka 7,5 meter. Körbanan på Brolundavägen har trottoar på bägge sidor, medan Fjärilstigen har trottoar på ena sidan mot bebyggelsen.



Gatustrukturen inom planområdet. Kommunala gång- och cykelstråk i rosa streck.

Brolundavägen är en kommunal gata med kommunalt huvudmannaskap, liksom en del av Fjärilstigen som leder söder om bebyggelsen upp till en vändplats. Återstoden av Fjärilstigen, samt Myrstigen, har enskilt huvudmannaskap.

Vägnätet håller god standard både vad gäller trafiksäkerhet och bärighet.

Gång- och cykeltrafik

Området genomkorsas idag av kommunala gång- och cykelstråk genom bostadsgårdarna. Stråken utgör viktiga förbindelser mellan bostadsområden, skolor och förskolor.



Genom området går en kommunal gång- och cykelväg i nord-sydlig samt öst-västlig riktning.

Kollektivtrafik

Längs med Holmfastvägen finns hållplatser i vardera riktningen som trafikeras av busslinje 758 mellan Östertälje station - Södertälje centrum - Geneta. Bussen går cirka fyra gånger i timmen måndag- söndag men undantag för tidig morgon och kväll då den endast går två gånger i timmen. Det finns en busshållplats vid korsningen Brolundavägen och Holmfastvägen, cirka 500 meter norr om planområdet, samt en vid korsningen Mårten Bullers väg och Holmfastvägen, cirka 200 meter väster om planområdet.

Parkering

Idag har Rikshem 359 parkeringsplatser inom planområdet, bestående av fyra olika typer av parkeringsplatser: uteplats (81 %), uteplats med motorvärmare (8 %), garageplats (2 %) och garageplats med motorvärmare (9 %). Sex av dessa är dimensionerade för husvagnsparkering. Av dessa 359 parkeringsplatser är 283 uthyrda (per 2019-10-01), vilket innebär en vakans på cirka 20 %.

Befintliga antalet parkeringsplatser per 1000 kvm BTA är 10 inom planområdet, vilket ger ett p-tal på 1,0 per lägenhet. Trots relativt låg avgift per parkeringsplats finns en relativt stor vakans på platserna. Vid början av 2018 var bilinnehavet 0,53 bilar/lägenhet, med avställda bilar inräknat är siffran 75 %.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Avfallshantering

Avfall hanteras enligt kommunens renhållningsordning. All sophantering ska ske inom egen fastighet. Närmaste återvinningsstation är belägen vid vändplanen för Humlestigen.

El och värme

Södertälje kommuns *miljö-och klimatprogram 2018–2021*, antagen av kommunfullmäktige 17 december 2017 gäller vid nybyggnation. Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Öster om planområdet finns luftburna el-ledningar.

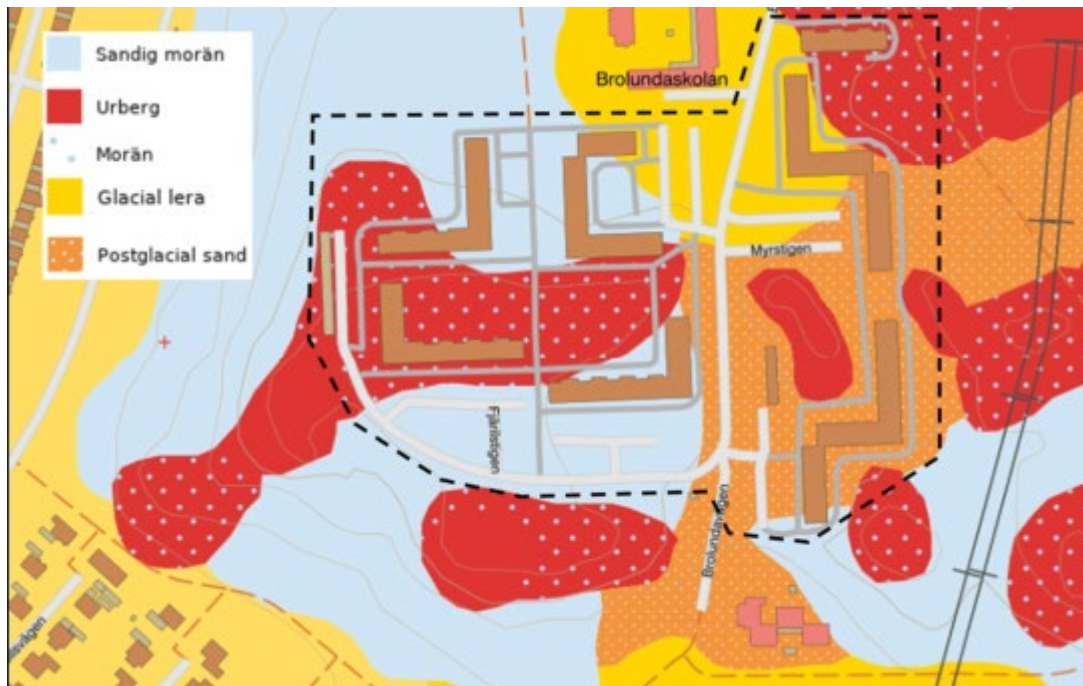
Bredband

Området är anslutet till fibernät.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består markförhållandena i väster av tunna lager morän på berg och i öster av svalsand samt lera med varierat djup till berg. Jordartklassningen från miljöteknisk markundersökning med 12 provtagningar utförda av Ramböll år 2017 bekräftar i stort bedömningen från SGU. Det har gjorts en okulär bedömning av landskapet inom och kring

planområdet samt några mindre provgropar har grävts ned till bedömt naturlig jord för att översiktligt undersöka jorden vid respektive område med lera, sand och morän.



Jordartskarta (SGU).

En utförd geoteknisk förstudie (Geosigma, 2017) indikerar goda byggförhållanden med hänsyn tagen till jordlagerföljd och markförhållanden. Det bedöms inte finnas några problem med stabilitet och sättningar inom området idag.

Väster om Brolundavägen bedöms marken i huvudsak bestå av tunna lager morän på berg. Grundläggning väster om Brolundavägen kommer sannolikt kunna ske på platta, plintar eller packad sprängbotten.

Öster om Brolundavägen är de geotekniska förhållandena mer oklara. Troligtvis utgörs ytan öster om Brolundavägen av ett lager lös sand ovan torrskorpelera eller morän. Jordmäktigheten varierar kraftigt. Grundläggning inom detta område kan troligt utföras på berg, plint eller vid djup större än cirka 3 meter på pålar.

Inför byggnation i området ska exploatören utföra erforderliga grundundersökningar med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning.

Hydrologiska förhållanden

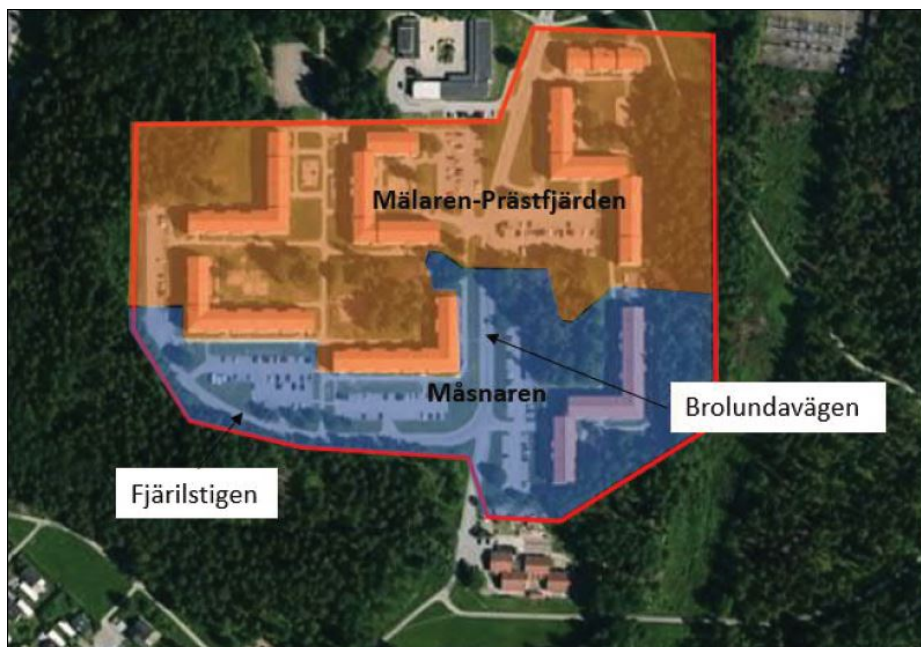
Dagvatten

Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Grundvattennivåer i området bedöms ligga lågt på grund av lokala terrängförhållanden. Enligt en översvämningsanalys gjord för Södertälje 2010-07-07 är området i dagsläget inte i riskzon för översvämnning vid extrem nederbörd.

För området har en Sweco Environment AB, 2017, tagit fram en dagvattenutredning. En uppdaterad dagvattenutredning har sedan under 2019 och 2020 tagits fram av Norconsult AB, då nya förutsättningar råder samt justeringar i planförslaget. Dagvattenutredningen har undersökt dagvattenhanteringen i samband med exploatering i området.

Dagvattenhanteringen för den allmänna platsmarken inom utredningsområdet sker idag via markavrinning till dagvattenbrunnar som är anslutna till det kommunala dagvattenledningsnätet. Inom kvartersmarken sker hantering av dagvatten via ytavrinning till dagvattenbrunnar som är anslutna till privata dagvattenledningar. Hantering av takdagvatten sker via stuprännor som är direkt anslutna till de privata dagvattenledningarna. De privata dagvattenledningarna är i sin tur anslutna till det kommunala dagvattensystemet, som enligt Telge nät är dimensionerat för ett 2-årsregn. I dagvattenutredningen, som bilaga till planhandlingen, redovisas det befintliga dagvattennätet.

Dagvattnet leds mot två olika recipienter, Mälaren-Prästfjärden och Måsnaren. I figuren nedan redovisas avrinningsområdena för recipienterna, det orange området är cirka 5 hektar och avrinner till Mälaren-Prästfjärden och det blå området är cirka 3 hektar och avrinner till Måsnaren.



Avrinningsområdena före utbyggnad. (Norconsult AB)

Måsnarens ekologiska status klassas som dålig på grund av övergödning. Den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god, utan överallt överskridande ämnen, på grund av att gränsvärdet för perfluoroktansulfon (PFOS) överskrids. Påverkanskällor för Måsnaren är förorenade områden, urban markanvändning, jordbruk, transporter och infrastruktur, atmosfärisk deposition samt enskilda avlopp.

Måsnaren omfattas av miljökvalitetsnormerna (MKN) som innefattar att god ekologisk status ska uppnås 2027 samt att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås. Exploateringen av planområdet får inte riskera att äventyra recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Mälaren-Prästfjärdens ekologiska status är klassad som god. Den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god på grund av att gränsvärden överskrids för tributyltenn (TBT) i sedimentet. Påverkanskällor för Mälaren-Prästfjärden är reningsverk, jordbruk, enskilda avlopp samt atmosfärisk deposition. MKN innefattar att god kemisk ytstatus ska uppnås år 2027 med undantag för överallt överskridande ämnen (VISS, 2019). Exploateringen av planområdet får inte riskera att äventyra recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Exploateringen bedöms inte påverka infiltrationskapaciteten i området eftersom exploateringen innebär att förtätningen sker huvudsakligen på redan hårdgjord mark d.v.s. nuvarande parkeringsplatser.

Exploateringsförslaget leder till förändrade dagvattenflöden och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet. I framtiden väntas även klimatförändringar leda till förändrade dagvattenflöden.

Mer om dagvatten och hur det föreslås hanteras presenteras under rubriken ”Dagvattenhantering” i delen ”Planförslag”.

Hälsa och säkerhet

Radon

Enligt kommunal kartering ligger området inom normalriskområde för radonförekomst. På normalriskområden för radonförekomst ska man bygga enligt normen ”radonskyddande” vilket innebär att man förebygger att markluft tränger in i huset. Radonfrågan hanteras i bygglovsskedet och i samband med byggnation i området.

Risk för skred/höga vattenstånd

Någon risk för skred eller ras bedöms inte föreligga utifrån rådande markförhållanden i området.

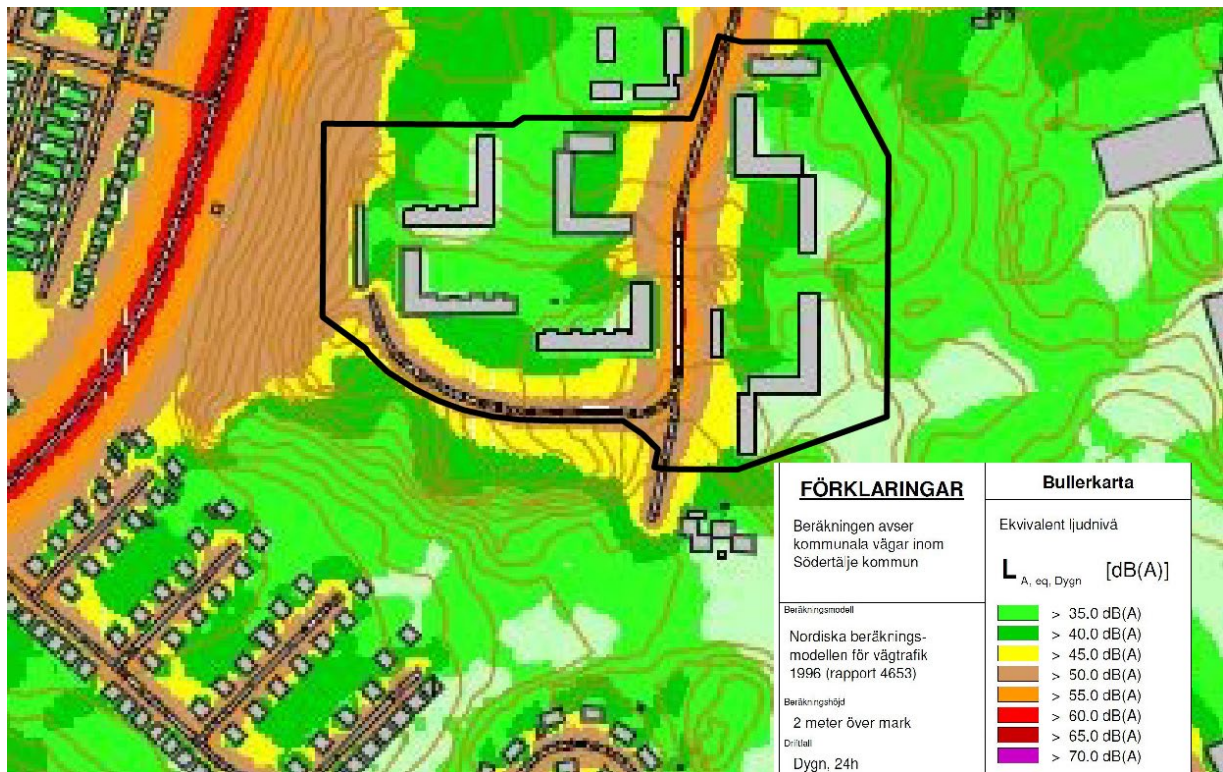
Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) gäller att följande värden för trafikbuller inte överskrids:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad,
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden,
- 65dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad för bostäder om högst 35 kvm.

I de fallen när de fastställda värdena för bullernivåer inte kan uppnås gäller att minst hälften av bostadsrummen i en bostad liksom uteplats ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent

Ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande.



Bullervärden överstiger inte 55 dBA inom planområdet.

Området har bullerkarterats av kommunen år 2007. Enligt karteringen av vägtrafikbuller överskrider inte riktvärdet för buller från väg vid en bostadsbyggnads fasad inom planområdet. Kommunen bedömer att ingen särskild bullerutredning behövs på grund av avståndet från Holmfastvägen och värdena enligt bullerkarteringen från 2007. Området bedöms vara lämplig för nybyggnation av bostäder utan några bullerskyddsåtgärder och behov av en särskild bullerberäkning bedöms inte föreligga.

Markföroreningar

I samband med en miljöteknisk markundersökning som gjordes i april 2016 av Ramböll AB, påträffades föroreningar på enstaka platser i fyllnadsmassorna på parkeringar i södra delen av planområdet. En utökad provtagning utfördes 2017. Bland annat påträffades arsenik i två provpunkter som bedömdes härröra från fyllnadsmaterial. Om ändrad användning på platsen sker ska föroreningarna hanteras. Under samrådet gjorde Länsstyrelsen bedömningen att kompletterade provtagningar krävdes. Mellan samråd och granskning utförde Ramböll AB ytterligare provtagningar för att undersöka hela planområdet. Bedömningen är att inga åtgärder krävs inom området med avseende på risker för människors hälsa och miljö. Mer om markföroreningar, de utförda undersökningarna och förslag på åtgärder beskrivs tydligare under "Markföroreningar" i delen "planförslag".

Luftföroreningar

Planområdet bedöms inte vara utsatt för skadliga luftpartiklar eller luftföroreningar.

Farligt gods

Området ligger inte i anslutning till några vägar för transporter av farligt gods.

Störande verksamheter

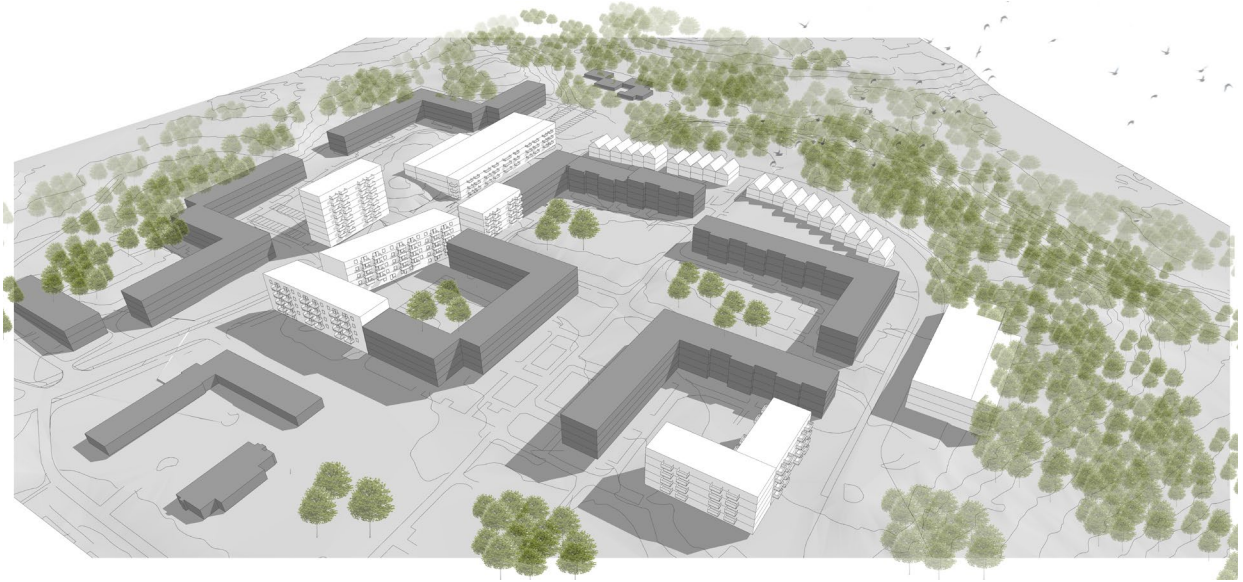
Inga bulleralstrande eller på annat störande verksamheter finns i närheten av planområdet.

PLANFÖRSLAG



Översiktlig illustration med bebyggelse, parkering och bostadsgårdar (Rikshem)

Bebyggelse



Illustrationsplan (Rikshem). Befintlig bebyggelse i grått samt planerad bebyggelse i vitt.

Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett befintligt bostadsområde genom att möjliggöra huvudsakligen för flerbostadshus i tre till fem våningar samt ett hus i åtta våningar. Det högsta huset på åtta våningar placeras i norra delen av planområdet utmed Brolundavägen. Placeringen av det högsta huset avser att skapa identitet och markera entrén till bostadsområdet.

Förtätningen i området innebär att ny bebyggelse huvudsakligen planeras längs Brolundavägen och Fjärilstigen. Det är framförallt befintliga ytor för markparkering som tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Placeringen av husen har beaktats så att gårdarna bevaras utan större förändringar.

Merparten av parkeringsplatserna föreslås ersättas med parkeringshus i västra och östra delen av planområdet. Östra delen av parkeringshuset vid Holmfastvägen ska kombineras med ett nybyggt flerbostadshus så att bostadsfasaden vetter mot Brolundavägen och parkeringarna skymms mot gatan.

Den nya bebyggelsen inom kvarteren ramar in bostadsgårdarna och skapar en mer definierad rumsbildning på gårdarna. Husen har placerats på ett sätt som bevarar de grönytor som idag används för lek, rekreation och utevistelse.

Den nya bebyggelsen vid Brolundavägen har som ambition att skapa en mer definierad lokalgata och förhoppningsvis ett mer trivsamt gaturum genom gatans utformning samt möjlighet för lokaler för kommersiella verksamheter på markplan.



Gatuvy vid entré till området norrifrån. Vy mot söder längs Brolundavägen med föreslagen torgbildning till vänster (Rikshem).

Sammantaget möjliggör planförslaget för cirka 20 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för tillkommande flerbostadshus samt radhus. I antal så innebär det en ökning med 175–230 lägenheter (beroende på rumsantal) och 18–22 radhus.

Utformning och gestaltning

Exploatörens och kommunens analys över området visar att planområdet har en låg rumslig integration, ett lågt markutnyttjande och för lite variation i bostadsbeståndet. Utmaningar inom området är topografiska och stora nivåskillnader, stora ytor impedimentsmark och byggda strukturer inte tillräckligt sammanvävda.

Idealen är en integrerad stadsdel som erbjuder flera aspekter av stadsliv: närhandel, täthet, folkliv över dygnet och blandad befolkning.

På plankartan regleras byggnaderna med högsta nockhöjd, mellan 16 till 22 meter i nockhöjd för tre till fem våningar höga, samt 32 meter för ett åttavåningshus. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om 4 meter och får ta upp högst 10 % av ytan inom egenskapsområdet.



Vy söderifrån Fjärilsstigen med föreslagna radhus (Rikshem).

Solstudie

Rikshem har tagit fram en solstudie över området som visar hur den nya bebyggelsen kommer att skugga den befintliga bebyggelsen samt gårdsmiljöerna. I figurerna nedan visas hur området skuggas i mars 15:00 och i juni 15:00. Kommunens bedömning är att placering av byggnaderna är lämplig och att samtliga gårdar och bostäder får tillräckligt ljusinsläpp.



Solstudie mars 15:00



Solstudie mars 17:00



Solstudie juni 15:00



Solstudie juni 17:00

Service, offentlig och kommersiell

Utöver befintliga verksamhetslokaler möjliggör detaljplanen för verksamheter på gatuplan på tillkommande bebyggelse längs Brolundavägen. Planförslaget möjliggör för lokaler i bottenvåningarna på utpekade lägen som vetter mot Brolundavägen, då detta kommer att vara ett av de centrala stråken genom området. Bottenvåningarna ska ges en invändig höjd som möjliggör verksamheter. Detta för att möjliggöra en struktur som kan få ett mer blandat innehåll över tid, när underlaget för service växer. För den högre byggnaden om 8 våningar reglerar detaljplanen att minst 50 % av bottenvåningen ska bestå av centrumändamål.

I användningen bostäder (B) ingår, enligt Boverket, även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement och inryms inom användningen.

Grönstruktur

Den föreslagna exploateringen innebär en viss möjlig påverkan på befintliga grönytor inom planområdet. Möjligheten att bevara grönområden som används av närboende har beaktats i planförslaget och bör även beaktas i utformningen av byggnaderna.

Bostadsgårdar

Områdets naturliga kuperade mark på bostadsgårdarna ska beaktas i utformning av bebyggelse och ska i möjligaste mån bevaras oförändrad eftersom dessa utgör en stor kvalitet i området. På

två bostadsgårdar som har naturligt kuperad mark regleras i planen via planbestämmelse n₁ som anger att marken inte får hårdgöras och att markens höjd inte får ändras. På bostadsgårdarna finns möjlighet att anlägga lekplats och sittplatser. I markplan får mindre, privata, uteplatser anordnas för lägenheterna på markplan.

Planförslaget syftar att skapa tydligare gränser mellan privata bostadsgårdar för de boende. Bostadsgårdarna delas upp och blir mindre och mer intima genom komplettering av byggnader som delar av de överdimensionerade grönyrtorna som utgör dagens bostadsgårdar. Det ska fortfarande vara enkelt att ta sig emellan gårdarna.

Naturområden

Omgivande naturområden är allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och regleras i planen via planbestämmelse Natur.

Lek och rekreation

Planförslaget är utformat med ambitionen att de befintliga bostadsgårdarna får finnas kvar och även fortsättningsvis ska kunna användas för lek och utevistelse. Placeringen av tillkommande bebyggelse på utkanten av bostadsgårdar avser att skapa tydligare struktur och gemytligare skala på gårdarna så att de blir mer överblickbara. På så sätt kommer det att finnas lekplatser i anslutning till de nya bostäderna.

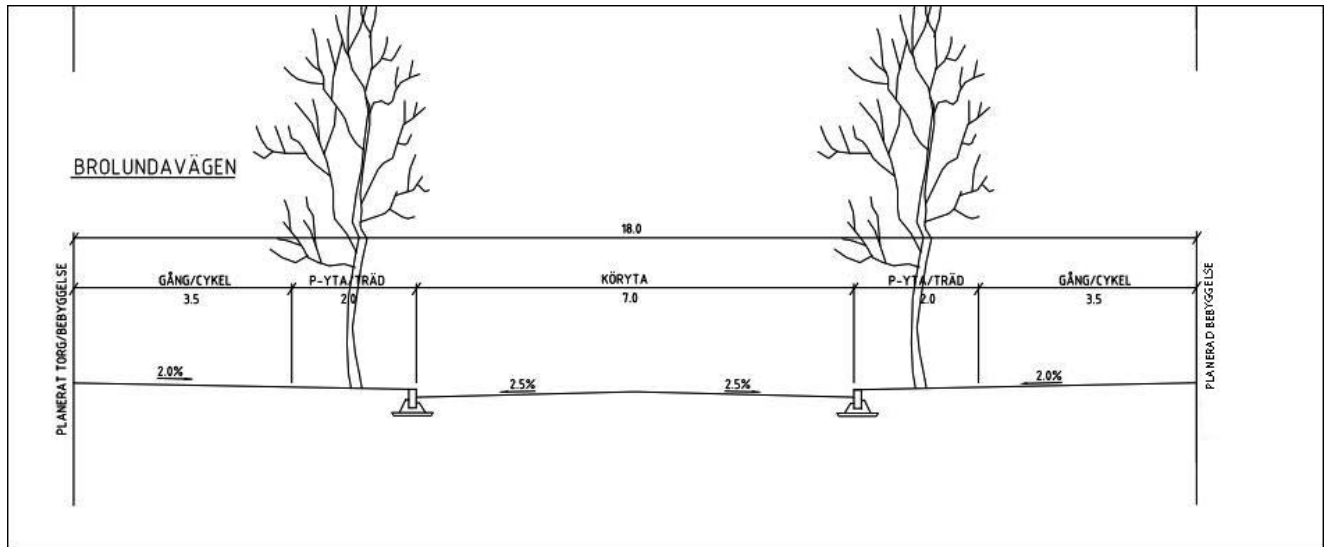
Gator och trafik

Gatunät

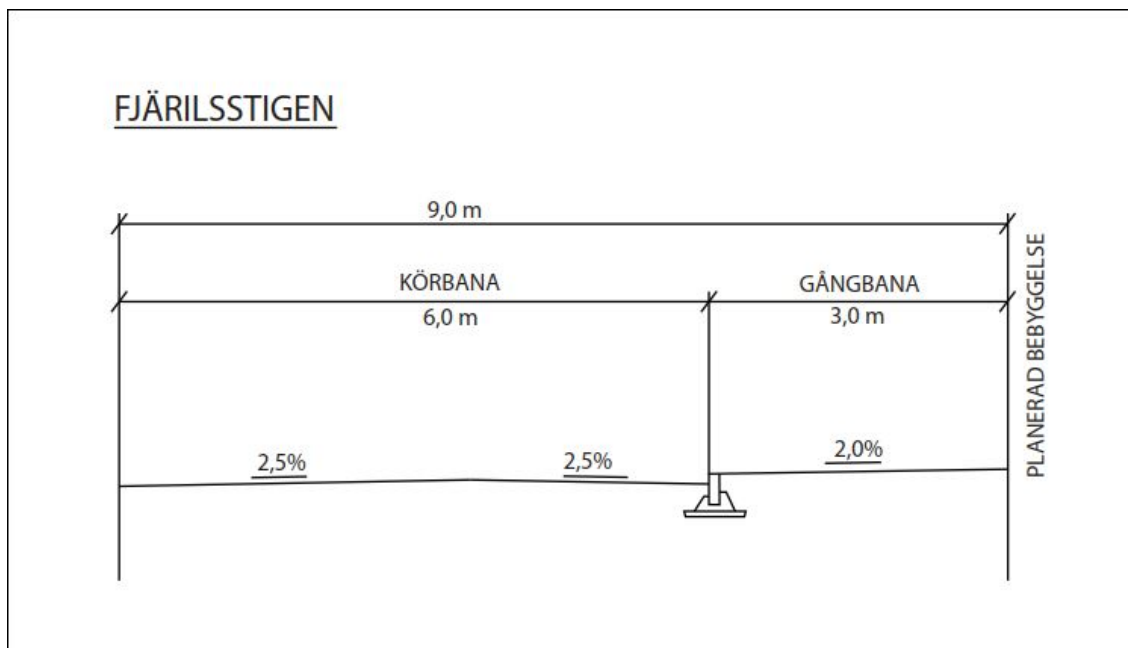
Angöring till området kommer även fortsättningsvis ske via Brolundavägen och Fjärilstigen. Brolundavägen planläggs som kommunal lokalgata. Fjärilstigen planeras utgöra lokalgata med kommunalt huvudmannaskap.

Vägområdet för Brolundavägen planeras att breddas till 18 meter från dagens cirka 9 meter. I vägområdena ska det ingå körbana på 7 meter, gång- och cykelbana på 3,5 meter på vardera sida av körbana och 2 meter på vardera sida för dagvattenhantering och vegetation samt parkering (avsett för rörelsehindrade) och eventuell rastplats.

Vägområdet för Fjärilstigen föreslås 9 meter, varav 6 meter körbana och 3 meter gång- och cykelväg. Fjärilstigen ska förlängas och förses med en vändplats. Vändplatsen kommer att ha en diameter på 21 meter men där minst 18 meter är asfalterad.



Vägsektion Brolundavägen



Vägsektion Fjärilstigen

Gång- och cykeltrafik

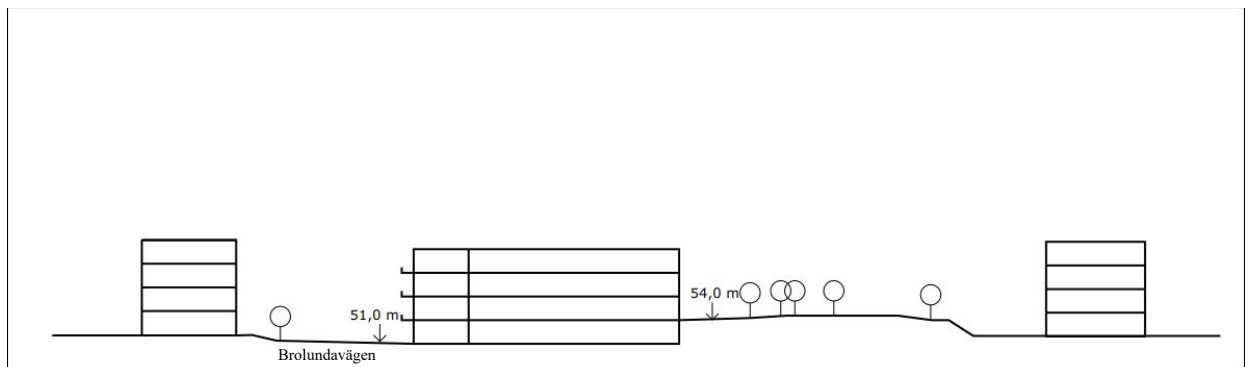
Planen innebär förbättrad tillgänglighet till området för gående och cyklister. Brolundavägen kompletteras med gång- och cykelväg. Befintliga gång- och cykelstråk i öst-västlig samt nord-sydlig riktning utgör viktiga kopplingar med bland annat omgivande bostadsområden, busshållplatser, skolor och förskolor samt verksamhetsområden.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planen föreslår för området att en parkeringsplats per bostad ska finnas, det vill säga ett p-tal på 1,0. Planen föreslår att ny bebyggelse framförallt uppförs på befintliga parkeringsytor.

Merparten av befintliga parkeringsplatserna ersätts därför med ett parkeringsdäck vid Fjärilstigen och ett parkeringshus vid Brolundavägen.

Parkeringshuset vid Brolundavägen ska kombineras med ett nybyggt flerbostadshus så att bostads- och lokalfasaden vetter mot vägen och parkeringarna skymms mot gatan. På så sätt skapas förutsättningar att bidra till ett levande gaturum. Parkeringshusets sida mot befintliga bostadshus kommer att delvis skymmas av en befintlig kulle och vegetation. Det föreslagna parkeringshuset upptar de fyra första våningarna av byggnaden och tillför området med omkring 48 parkeringsplatser per plan, fördelat på fyra plan.



Sektion på parkeringshuset vid Brolundavägen (Rikshem).

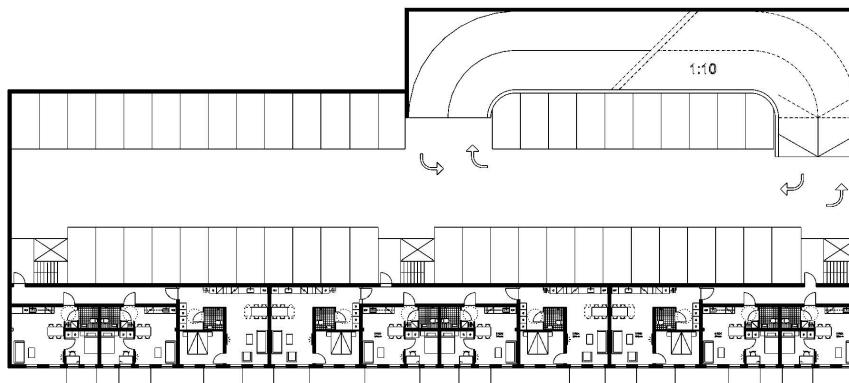


Illustration över kombinerat bostads-/parkeringshus. Bostads- och lokalfasaden vetter mot Brolundavägen.

Utöver parkeringsdäcket och parkeringshuset, föreslår planen 185 markparkeringsplatser samt underjordiskt parkeringsgarage. Sammanlagt kommer det finnas cirka 600 parkeringsplatser inom området, jämfört med befintliga antalet på cirka 350 parkeringsplatser.

Inom planområdet ska även cykelparkering anordnas.

Tillfart till parkeringshuset beslutas i samband med projektering i samråd med kommunen. Möjligheten att anpassa Brolundavägen till en kollektivtrafikförsörd gata ska kvarstå.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på lokal gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator m.m. utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebreddens vara minst 3,0 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Idag finns kapacitetsbrist och spillnätet måste förstärkas innan inflyttning kan ske. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas i projekteringsfasen. Eventuella sprinklersystem tillhör inte den allmänna va-anläggningen utan är en anläggning som varje enskild fastighet ansvarar för.

Dagvattenhantering

Enligt utredningen av Norconsult AB, 2019-10-11, rev 2020-03-12, innebär planändringen ingen större påverkan på dagvattenflödet eftersom hårdgjorda ytor efter exploateringen kommer att öka marginellt då den nya bebyggelsen anläggs huvudsakligen på redan hårdgjord mark.

Dagvatten föreslås hanteras genom växtbäddar och skelettjord för trädplantering. Dagvatten ses då som en resurs vid exploatering och används för att återskapa vattnets naturliga kretslopp. Samtidigt skapas större estetiska värden på fastigheten. Se förslag på placering av skelettjordar och växtbäddar i illustrationen nedan, för utförligare beskrivning se tillhörande dagvattenutredning. Plankartan reglerar till viss del områden som ska vara tillgängliga för dagvattenhantering (**n2**), enligt illustrationen på s.34, samt ett område där infiltration av dagvatten ej tillåts (**n4**) på grund av upptäkten av arsenik som finns koncentrerat till en plats. Vilket innebär att om ändrad markanvändning sker på platsen så ska det säkerställas att infiltration inte sker som kan sprida förekomsten av arsenik i dagvattnet (se miljöteknisk markundersökning 2017, provpunkterna RAM05 och RAM06.) Dagvattenutredningen föreslår i de områdena täta växtbäddar som inte tillåter infiltration (**n4**).

Exakt hur dagvattnet ska hanteras bestäms i projekteringen, utöver de bestämmelser som regleras i plankartan. För den allmänna platsmarken (Brolundavägen) föreslås vegetation för dagvattenhantering mellan körbana och gång- och cykelväg på vardera sida av vägen, se mer på illustration på s.34.

Utan rening förväntas mängderna fosfor, kväve, bly, koppar, kadmium och olja att öka för Mälaren-Prästfjärden och kadmium ökar mot Måsnaren. Föreslagen utformning beräknas bidra till ett lägre föroreningsinnehåll i dagvattnet från planområdet än i befintlig situation. Detta till följd av föreslagna reningsåtgärder (växtbäddar och trädrader i skelettjordar) för planerad

bebyggelse samt åtgärder för befintliga vägar, parkeringsplatser och byggnader, som idag saknar reningsåtgärd. Föreslagen utformning innebär även att ytor med större föroreningsinnehåll så som parkeringsplatser, ersätts med mindre förorenande ytor så som takytor. Planförslaget bedöms därför inte ha negativ påverkan på recipienterna och dess möjlighet att uppnå MKN, utan istället visar dagvattenutredningen att föroreningssituationen kommer bli bättre.

Ämne	Befintliga föroreningsmängder (kg/år)	Framtida föroreningsmängder utan rening (kg/år)	Framtida föroreningsmängder med rening (kg/år)
P	0,98	0,96	0,63
N	13,3	11,5	9,0
Pb	0,095	0,058	0,022
Cu	0,18	0,14	0,083
Zn	0,53	0,35	0,14
Cd	0,003	0,004	0,002
Cr	0,059	0,042	0,029
Ni	0,057	0,039	0,021
Hg	0,00	0,00	0,00
SS	469	321	124
Olja	3,74	2,3	1,7

Föroreningsberäkning för Måsnaren innan och efter rening (Norconsult 2020)

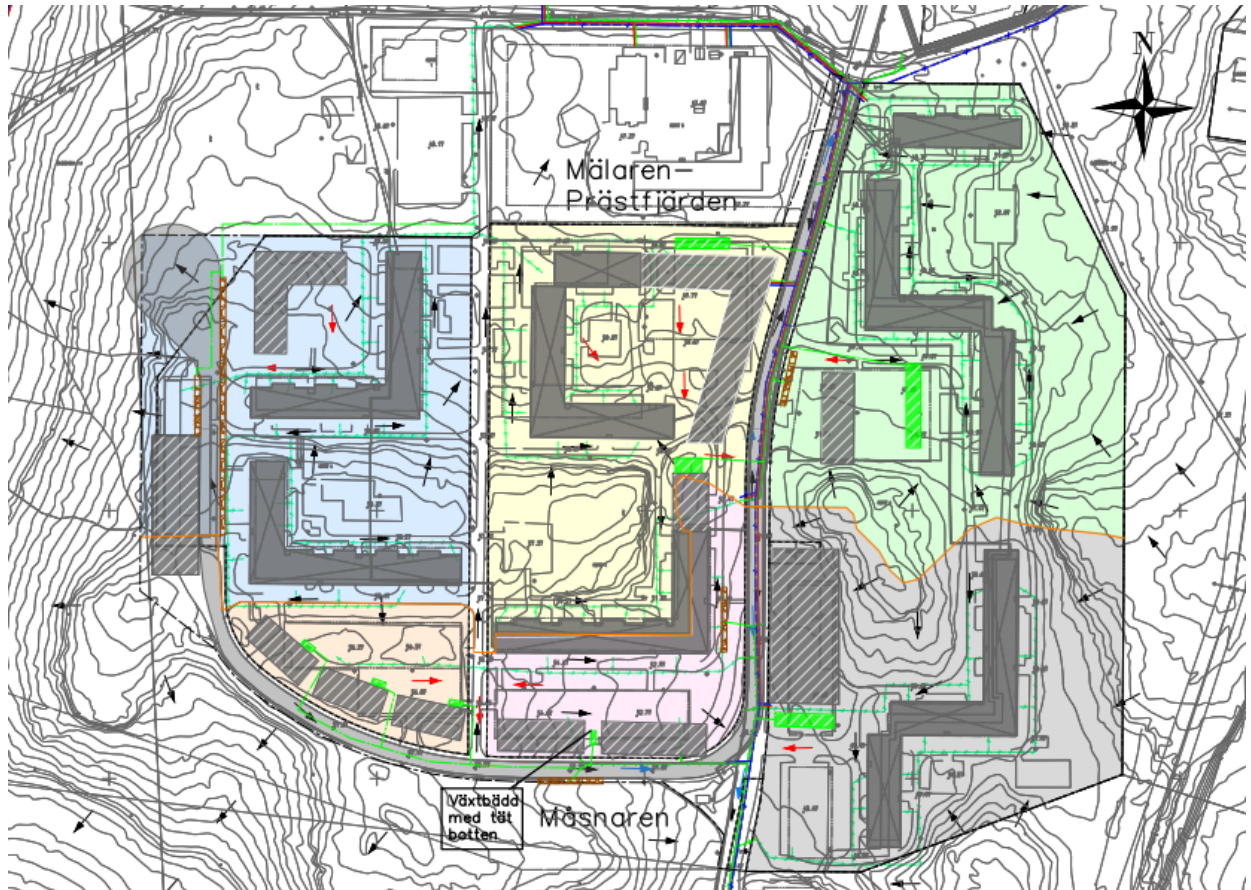
Ämne	Befintliga föroreningsmängder (kg/år)	Framtida föroreningsmängder utan rening (kg/år)	Framtida föroreningsmängder med rening (kg/år)
P	1,42	1,7	1,17
N	20,0	21,0	17,3
Pb	0,11	0,2	0,043
Cu	0,24	0,24	0,16
Zn	0,59	0,57	0,26
Cd	0,006	0,007	0,005
Cr	0,081	0,074	0,053
Ni	0,073	0,067	0,042
Hg	0,00	0,00	0,00
SS	559	508	207
Olja	5,02	4,47	3,47

Föroreningsberäkning för Mälaren-Prästfjärden innan och efter rening (Norconsult 2020)

Enligt SMHI är Södertäljes avrinningsområde till Mälaren-Prästfjärden ca 55 km² stort (SMHI, 2020). Den del av planområdet som avrinner till Mälaren-Prästfjärden utgör mindre än 0,1 % av avrinningsområdet och det betyder att små förändringar av föroreningsbelastning i dagvattnet kommer inte påverka recipientens vattenkvalité. Beräkningarna visar dessutom att både föroreningskoncentrationerna och föroreningsmängderna kommer minska efter exploateringen med den föreslagna reningen. Detta betyder att exploateringen inte kommer äventyra recipientens möjlighet att uppnå MKN. Måsnarens ekologiska status är enligt VISS klassad som dålig på grund av övergödning och det är därför väsentligt att mängden näringsämnen i dagvattnet minskar. Beräkningarna visar att mängder och koncentrationer minskar efter exploateringen för samtliga ämnen inklusive näringsämnena fosfor och kväve. Detta betyder att exploateringen kommer ha en positiv inverkan på Måsnarens möjlighet att uppnå MKN. Det är också i linje med Södertälje kommuns VA-policy som säger att dagvattenhanteringen ska bidra till att förbättra yt- och grundvattenrecipienternas kvalitet, för att miljö kvalitetsnormer för vatten och god vattenstatus ska kunna uppnås. Planrådets möjligheter att påverka recipientens status är dock begränsad eftersom det utgör mindre än 0,1 % av Måsnarens totala avrinningsområde (SMHI, 2020).

De planerade byggnaderna kommer anläggas på ytor som i dagsläget består av parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser inom området kommer därför minska medan andelen takytor ökar. Takdagvatten betraktas som rent medan dagvatten som avrinner från parkeringsplatser har en betydligt högre föroreningsbelastning. Detta betyder att även utan föreslagen rening minskar föroreningsbelastningen i dagvattnet. Ytterligare förbättringar

tillkommer eftersom dagvatten från de framtida parkeringsplatserna och byggnaderna samt dagvatten från befintliga vägar och parkeringsplatser föreslås renas.



Förslag på placering av växtbäddar (grön markering) och skelettjor­dar (brun markering). Illustration är tagen från dagvattenutredning bilaga 2, 2020-03-12 (Norconsult).

Dagvattenutredningen föreslår följande åtgärder:

- Parkeringsplatser ersätts med takytor som bedöms som mindre förorenade ytor.
- Dagvatten från framtida byggnader och parkeringsplatser föreslås renas i växtbäddar och skelettjor­dar med trädplantering.
- Dagvatten från befintliga vägar, parkeringsplatser och två befintliga byggnader föreslås renas i växtbäddar och skelettjor­dar med trädplantering.

Området där arsenik har påträffats är i dagsläget hårdgjord parkeringsyta. För nuvarande markanvändning bedöms det inte finnas något årgärdsbehov enligt den miljötekniska markundersökningen (2017).

Kommunens VA-plan (antaget av KF 2017) anger att dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt ska tas om hand lokalt (LOD). LOD ska i första hand tillämpas genom infiltration eller

perkolation inom tomt- eller kvartersmark och i andra hand genom fördröjning. VA-policyn föreslår följande riktlinjer för dagvattenhantering:

- En klimatanpassad och hållbar dagvattenhanteringska eftersträvas vid planering för ny och befintlig bebyggelse.
- Föroreningar i dagvattnet ska begränsas vid källan.
- Fördröj och omhänderta dagvatten lokalt på kvartersmark och allmän mark så långt som möjligt innan det går vidare till samlad avledning från platsen.
- dagvatten ska i första hand hanteras utifrån naturliga avrinningsområden och de ekosystemtjänster som finns på platsen.

Värme och el

Området är fjärrvärmeförsörjt av Telge Nät med möjlighet till nya anslutningar. Telge Nät har även elledningar inom området. Om ledningsflytt krävs ska det bekostas av exploatören. Nyanslutningar kan vara möjligt inom planområdet men en kapacitetsstudie måste göras för att klargöra om nätet måste förstärkas.

Stadsnät finns i planområdet men förstärkning krävs för det även ska levereras till ny bebyggelse. Skulle flytt av ledningar krävas så ska det bekostas av exploatör.

Skanova har teleledningar inom planområdet. Skulle Skanova behöva flytta, skydda eller annat för att möjliggöra genomförandet av planen ska exploatör bekosta detta.

Återvinning

Källsortering av sopor förutsätts i enlighet med Telge Återvinnings riktlinjer. Idag är området försett med bottentömmande behållare. Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen.

Geotekniska frågor

Grundläggning

En utförd geoteknisk förstudie indikerar goda byggförhållanden med hänsyn tagen till jordlagerföljd och markförhållanden. Det bedöms inte finnas några problem med stabilitet och sättningar inom området idag. Inför byggnation i området ska exploatören utföra erforderliga grundundersökningar med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen innebär en ökning av antal lägenheter vilket troligen medför fler fordonsrörelser. Den tillkommande trafiken är begränsad och bedöms inte innebära några betydande störningar i närområdet. I detaljplanen tillämpas bullerkraven som ställs i bullerförordningen som började gälla 1 juni 2015.

Översvämning

Enligt en översvämningsanalys gjord för Södertälje 2010-07-07 är området i dagsläget inte i riskzon för översvämning vid extrem nederbörd. Flödena för skyfallskarteringen är baserade på ett 100-årsregn. Översvämningarna uppkommer i största del på vägar utanför planområdet vilket inte bedöms påverka några samhällsviktiga verksamheter.

Det finns dock ett fåtal mindre områden där det kan uppstå stående vatten. Samtliga av dessa platser är belägna på antingen bilväg eller gång- och cykelväg.

Dagvattenutredningen har även berört risk för översvämning och har då utgått ifrån Länsstyrelsens skyfallskarteringar.

För att undvika översvämningar inom kvartersmark vid ett 100-årsregn i framtiden anger dagvattenutredningen att marken bör höjdsättas enligt svenskt vattens rekommendationer och det måste finnas fria avrinningsvägar till gångvägarna samt de allmänna vägarna.

Vid ett 100-årsregn antas avrinningskoefficienten för grönytor vara högre än vid normala regn, det beror på att marken mättas och en mindre mängd vatten kan infiltreras. Det betyder att även om andelen grönytor förväntas minska något behöver det inte generera större flöden vid ett 100-årsregn. Eftersom ökningen av flöden vid ett 100-årsregn förväntas bli liten och inga stora rinnvägar kommer påverkas bedöms exploateringen inte öka risken för översvämningar på nedströms fastigheter.

Störningar under byggnation

Planens genomförande väntas ge upphov till störande buller i samband med byggnation. Exploatören 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.

Markföroreningar

Ramböll AB har, på uppdrag av Rikshem, tagit fram tre miljötekniska markundersökningar. En under 2016, som sedan utökades under 2017, där arsenik påträffades i två av provtagningspunkterna (RAM05 och RAM06) samt en kompletterande markundersökning under 2019 för att säkerställa hela planområdets lämplighet.

I undersökningen från 2017 drogs slutsatsen att föroreningen som påträffats i provpunkt RAM05 (0,5–1,0 m u my) bedöms vara avgränsad i plan, då inga halter av arsenik påträffats över riktvärdena i någon provpunkt omkring RAM05. Dock kan det vara möjligt att höga halter arsenik kan finnas 0,0–0,5 m u my (den översta halvmeteren gick ej att undersöka vid undersökningstillfället). Vid eventuell urschaktning bör detta kontrolleras. Slutlig kontroll bör även utföras på schaktbotten efter urschaktning i detta område. I det fall parkeringsytan ska omvandlas till bostäder bör den arsenikförorening som påträffades i halter överstigande KM i RAM06 avgränsas. För nuvarande markanvändning bedöms det inte finnas något åtgärdsbehov.

Om markförhållandena ändras i detta läge har en planbestämmelse satts (n4), som säkerställer att infiltration av dagvatten ej tillåts.

Vid den senare undersökningen (2019) påträffas ingen arsenik. Inga prover överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM (känslig markanvändning) men två provpunkter, kadium och bly, överstiger naturvårdsverkets nivå för MRR (mer än ringa risk). Den översiktliga miljötekniska markundersökningen av fastigheten Repet 4 visar att det i en provtagningspunkt förekommer halter av alifater överstigande KM.

Ramböll bedömer att inga åtgärder krävs inom området med avseende på risker för människors hälsa och miljö.

Ramböll bedömer att jordmassor innehållande halter av föroreningar understigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM kan hanteras och återanvändas fritt inom undersökningsområdet. Vid eventuell hantering av massor med föroreningshalter överstigande MRR krävs särskild hantering om de avlägsnas från aktuellt område. Mottagningsanläggning för massorna behöver ha tillstånd för att ta emot jord med aktuell föroreningsgrad.

För provpunkter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden ska dessa avgränsas och åtgärdas. En åtgärdsplan ska lämnas in för granskning i god tid innan åtgärder får påbörjas. En åtgärdsplan ska innehålla en jämförelse mellan minst två olika tekniker för sanering och kostnadsberäkning. Om bedömningen görs att punktföroreningarna inte behöver åtgärdas måste detta kunna motiveras med en riskvärdering och kunna backas upp med stöd av data. Skulle föroreningar påträffas under arbetets gång ska tillsynsmyndigheten underrättas om påträffade föroreningar genom en så kallad upplysning enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning göras av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Planen möjliggör en förtätning i ett befintligt bostadsområde i Västra Blombacka. Planförslaget ska i första hand pröva bostadsbebyggelse med möjlighet till service och kommersiella verksamheter på bottenplan i lokalerna längs Brolundavägen. Förslaget innebär byggnation på befintliga parkeringsplatser och i anslutning till bostadsgårdarna av befintlig bostadsbebyggelse. Det kommer fortfarande finnas ytor för utevistelse och lek.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Frågor om buller och luftföroreningar har utretts och behandlats i arbetet med detaljplanen.

Kommunens ställningstagande är att planen inte bedöms medföra betydande påverkan på miljön med följande motivering:

- Planområdet är inte påverkat av störningar som buller och avgaser. Holmfastvägen som är en källa till buller utgör ingen negativ påverkan på planområdet på grund av avstånd till planområdet.
- En tidigare bullerkartering tillsammans med en uppskattning om framtida trafikökning på den aktuella vägen bekräftar att ingen betydande miljöpåverkan riskerar att uppstå.
- Lokalt omhändertagande av dagvattnet eftersträvas inom detaljplaneområdet för att minska belastningen på dagvatten-nätet och förebygga risken för översvämningar i områden som ligger nedanför planområdet.
- Tidigare gjord kartering för kväveoxid och PM10 och PM 2,4, av luftvårdsförbundet indikerar att det inte finns risk för förhöjda halter av luftföroreningar inom planområdet.
- Planförslagets exploateringsgrad bedöms inte innebära risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Planen föreslår en komplettering med fler bostäder. Nya bostäder skapar förutsättningar för ökad trygghet då fler ögon bevakar offentliga platser under dygnets alla timmar. Genom att möjliggöra för uteplatser i markplan med planteringar och sittgrupper, ökar aktiviteten och därmed även förutsättningarna för ökad trygghet och attraktivitet i området.

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse. Själva planområdet är sedan tidigare bebyggt med flerbostadshus med bostadsgårdar som kan användas för barnens utevistelse. Närheten till skolor och passage genom området på gångstigar samt anslutningen till gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Jämställdhet

Planens bebyggelse typer med både radhus och flerbostadshus samt variation vad gäller upplåtelseformer samt lägenhetsstorlekar gör det möjligt för människor med olika socioekonomisk ställning och boendesituation att bosätta sig inom området. Förhoppningen är också att variationen av bostäder ökar möjligheten att göra boendekarriär inom området.

Planområdet ligger väl samlat och kan lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor. Studier visar på att fler kvinnor väljer färdmedel som cykel eller kollektivtrafik medan män främst åker bil. Längs Brolundavägen förbereds ett vägområde i planen som möjliggör en framtida bussanslutning genom området.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska planeras så att de uppfyller tillgänglighetskraven som de uttrycks i svenska nybyggnadsregler, där alla tillkommande bostäder och utemiljöer ska göras tillgängliga för människor med funktionshinder, rullstolsburna och andra grupper. Parkeringsplatser för människor med nedsatt rörelseförmåga ska finnas.

För att främja tillgängligheten mellan innergårdar och gata kan flerbostadshusen utformas med gårdsportar mot båda sidor. Om entréer ligger förhöjt mot gård eller gata ska dessa försees med ramp. Bedömningen är att tillgänglighet till gårdsmiljön går att ordna. Krav på tillgängliga entréer beaktas i samband med bygglovsprövningen och vid byggsamråd, den exakta utformningen av hur gården ska tillgängliggöras avgörs därför i bygglovskedet.

Planområdet kan lätt nås till fots, med bil och cykel samt ligger inom gångavstånd för buss. All allmän platsmark ska utformas i enlighet med Boverkets tillgänglighetskrav (BFS 2011:5 – ALM 2). Planen förbereder att Brolundavägen kan göras till en ny bussgata, vilket ökar närheten till kollektivtrafik och det blir lättare att ta sig till och från området. Det ska fortfarande vara lätt att resa kollektivt, cykla eller gå till fots.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär bland annat att både samråd och granskning ingår.

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 10 (tio) 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.

Tidplan för upprättande av ny detaljplan:

Samråd 4:e kvartalet 2018

Granskning 4:e kvartalet 2019

Antagande 2: a kvartalet 2020

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I denna detaljplan är det kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av den mark inom planområdet, som utgör lokalgata, gång- och cykelväg och naturområden. Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark samt för utbyggnad av brunnar och ledningar för gatuavvattning fram till Telge Näts dagvattenledning. Telge Nät ansvarar för utbyggnad av vatten, spill- och dagvatten fram till fastighetens förbindelsepunkt.

Inom kvartersmark är det fastighetsägaren som ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten. Respektive nätägare (bredband, el, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom planområdet.

Avtal

Kommunen har tecknat planavtal med Rikshem AB. Avtalet reglerar hur planarbetet ska finansieras. Exploateringsavtal ska träffas för att reglera hur exploatören ska ersätta kommunen för genomförande av allmänna anläggningar som är viktiga för genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören/fastighetsägaren (Rikshem) bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande i enlighet med upprättat planavtal.

Fastighetsägaren ansvarar för att utföra alla anslutningar till kommunens gator efter kommunal standard och ser till att ingen skada tillfogas kommunens anläggningar.

Utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar

Inom planområdet ingår allmän platsmark i form av gator och naturmark. Södertälje kommun och Rikshem ansvarar tillsammans för utbyggnad. Exploatören ska stå för de utbyggnadskostnader för allmänna platser som behövs för planens genomförande.

Kostnadsfördelningen mellan exploatören och kommunen för de allmänna platserna ska avgöras i exploateringsavtalet. Södertälje kommun står för genomförande och skötsel.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och el etcetera enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägaren.

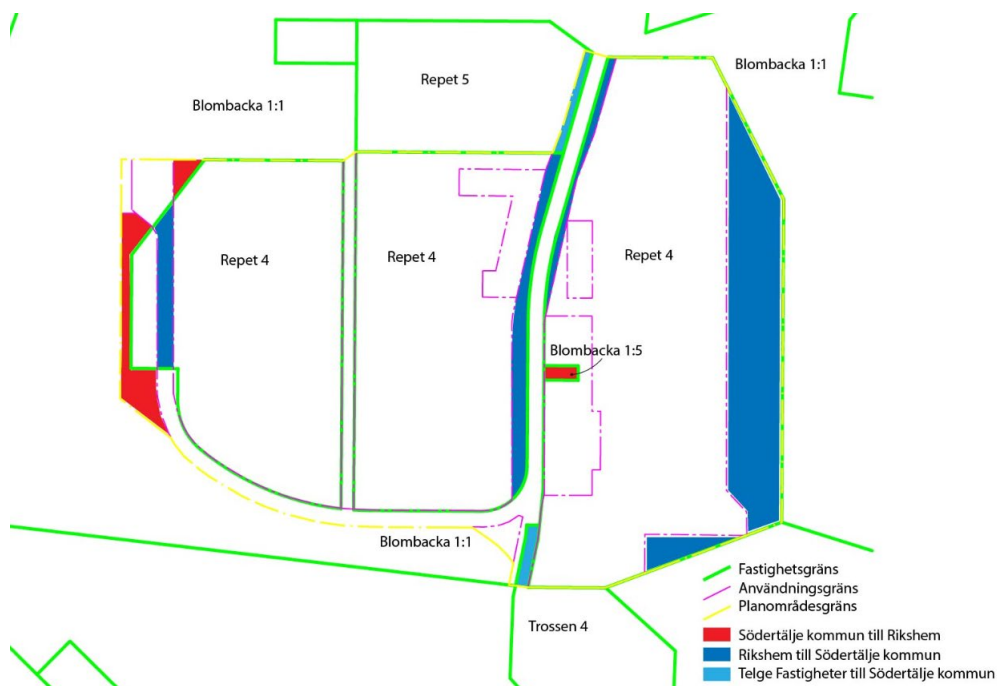
Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av initiativtagaren till flytt, det vill säga den part som ska bygga där det idag ligger en ledning.

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Kommunen ska överlåta de delar av fastigheterna Blombacka 1:1 och Blombacka 1:5, som enligt detaljplaneförslaget ska ingå i kvartersmark till Rikshem. Kommunen ska erhålla de delar av fastigheterna Repet 4 som ska ingå i allmän platsmark.

Ett mindre område ska regleras från Telge fastigheters fastighet Trossen 4 till kommunens fastighet Blombacka 1:1.



Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns inga servitut, däremot finns tre ledningsrätter. En ledningsrätt (sträcka Lr 8, akt 0181K-35/2009) med ändamål och huvudsakliga beskaffenhet för vattenledning, avloppsledning och dagvattenledning. Rätten är till förmån för Telge Nät AB och belastar fastighet Repet 4.

En ledningsrätt (sträcka Lr 5, akt 0181K-35/2009) med ändamål och huvudsakliga beskaffenhet för fjärrvärmeledning. Rätten är till förmån för Telge Nät AB och belastar fastighet Repet 4.

En ledningsrätt (sträcka Lr 6, akt 0181K-45/2006) med ändamål och huvudsakliga beskaffenhet för VA-ledning. Rätten är till förmån för Telge Nät AB och belastar fastighet Blombacka 1:1, Trossen 4, Repet 4 och Västergård 1:1.

En ledningsrätt gäller på obestämd tid. Ändring eller upphävande av ledningsrätt sker genom ny lantmäteriförrättning. En ledningsrätt gäller även mot ny ägare till fastigheten och gäller före upplåtelse i fastigheten som har tillkommit genom avtal. Respektive ledningsägare säkerställer sin rätt att bibehålla, underhålla och förnya sitt ledningsnät.

Ledningar som ej ligger inom allmän platsmark och anses viktiga att skydda är säkrade genom u-områden på plankartan. Om ledningsflytt krävs är det fastighetsägaren som ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under planarbetet har geoteknisk förundersökning, miljöteknisk markundersökning och dagvattenutredningar genomförts. Utredningarna påvisar att planförslaget är möjligt att genomföra.

Fastighetsägare eller exploatör ska utföra erforderliga grundundersökningar med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning.

I dagvattenutredningen framkommer vilka platser som är lämpliga för dagvattenhantering med växtbäddar och skelettjordar. Inom ett område bör infiltration inte ske (se planbestämmelse n4) på grund av påträffande av arsenik, där föreslås täta växtbäddar. Exploatör ska säkerställa att dagvatten inom kvartersmarken hanteras inom planområdet.

Flera markundersökningar är gjorda i samband med planarbetet, inom ett område har arsenik påträffats. Om exploatering sker i detta läge ska överstigande halter arsenikhalter avgränsas. För nuvarande markanvändning bedöms det inte finnas något åtgärdsbehov. Skulle andra föroreningar påträffas under byggskede så ska tillsynsmyndigheten underrättas genom en så kallad upplysning enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken. Tillsynsmyndigheten har också tagit del av samtliga markundersökningar kopplade till detaljplanen.

Vid eventuell hantering av massor med föroreningshalter överstigande MRR krävs särskild hantering om de avlägsnas från aktuellt område. Mottagningsanläggning för massorna behöver ha tillstånd för att ta emot jord med aktuell föroreningsgrad.

Utbyggnad av gator

Brolundavägen planeras 18 m bred, innehållande 7 m körbana, 3,5 m gång- och cykelväg på vardera sida och 2 m för dagvattenhantering, trädplantering eller liknande samt eventuell parkering för rörelsehindrade och lastplats på vardera sida. Illustration för vägsektionen finns på s. 29. Fullt utbyggd gata kan komma att bli relevant om gatan i framtiden kan komma att trafikeras av buss. I första hand bör gatan byggas ut i den utsträckning som krävs för genomförandet av planen.

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärmenät och försörjt med el. Inom planområdet avsätts ett område för teknisk anläggning, transformatorstation.

Räddningstjänsten

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 615 Brandskydd i praktiken bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa de boendes utrymningsväg via fönster. Om fönsterutrymning inte är aktuellt ska utrymme säkerställas för att möjliggöra för räddningstjänsten att använda sitt höjdfordon.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Katarina Vasiljevic, planarkitekt, SBK

Andreas Klingström, planchef, SBK

Theodor Andrén, Exploateringsingenjör, SBK

Karma Tshering, Bygglovhandläggare, SBK

Anders Eklind, Gruppchef Gata och trafik, SBK

Konsulter som medverkat i planarbetet

Sarah Olsson, handläggande planarkitekt Norconsult AB

Markus Brolin, uppdragsledare Norconsult AB

BILAGOR

Utredningar

Dagvattenutredning, 2017, 2019, 2020

Arkeologisk utredning, 2016

Översiktlig bullerkartering, 2007

PM Miljöteknisk markundersökning, 2016

PM Utökad miljöteknisk markundersökning, 2017

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2019

Geoteknisk förstudie, 2017

Planförfattare

Sarah Olsson

Markus Brolin

Tf. planchef

Sofia Cedergren