



---

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DNR: SBN-2012-00946-214 • UPPRÄTTAD: 2020-03-23 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900 I  
SIN LYDELSE FRÅN 2012-09-25

---

# Detaljplan för Hjälmsättra 1:3

Inom Viksberg i Södertälje



## 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 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

Denna detaljplan påbörjades 2012 och kommer därför följa plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse 2012-09-25. Vid framtagande av detaljplanen tillämpas normalt förfarande.

För detaljplaner som har påbörjats mellan 2 maj 2011 och 31 december 2014 gäller antingen normalt eller enkelt planförfarande. Vid normalt planförfarande är de skeden som ingår i planprocessen mer omfattande än vid enkelt. Vid valet utgår kommunen från de förutsättningar som finns angivna i plan- och bygglagens femte kapitel.

När kommunen planlägger mark- och vattenområden med detaljplan följer man normalt en process med flera väl definierade skeden. Ett sådant skede är till exempel samrådet.

### Normalt förfarande



**Samråd:** Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Kommunen ska samråda planförslaget med 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.

**Underrättelse och 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 samråds- och granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

**Antagande:** Detaljplan antas i stadsbyggnadsnämnden. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som senast under granskningstiden har 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.

## Innehållsförteckning

INLEDNING .....	5
Planhandlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	10
Pågående markanvändning .....	10
Natur, kultur och rekreation .....	10
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd .....	11
Stads- och landskapsbild .....	14
Arbetsplatser, övrig bebyggelse .....	14
Offentlig och kommersiell service .....	14
Tillgänglighet .....	14
Gator och trafik .....	14
Geotekniska förhållanden .....	14
Hydrologiska förhållanden .....	15
Hälsa och säkerhet .....	15
PLANFÖRSLAG .....	17
Bebyggelse .....	17
Grönstruktur .....	20
Gator och trafik .....	20
Teknisk försörjning .....	21
Geotekniska frågor .....	24
Hälsa och säkerhet .....	24
KONSEKVENSER .....	26
Behovsbedömning .....	26
Miljökonsekvenser .....	27
Sociala konsekvenser .....	30
GENOMFÖRANDE .....	31
Organisatoriska frågor .....	31
Ekonomiska frågor .....	31
Tekniska frågor .....	33
MEDVERKANDE .....	34
BILAGOR: .....	34
Utredningar: .....	34
Referensdokument: .....	34
Övrigt: .....	34

# INLEDNING

## Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i olika bostadstyper samt tillhörande nödvändig infrastruktur. De nya byggnaderna och lokalgatan placeras och utformas med beaktande av områdets landskapsbild, topografi och naturvärden. Vidare syftar detaljplanen att värna områdets naturliga topografi och naturkaraktär, särskilt värdefulla naturvärden samt öka tillgängligheten till områdets naturmiljöer. Planens syfte är även att säkerställa yta för våtmark.

Huvuddragen i detaljplanen är att ca 100-140 nya bostäder i form av flerbostadshus och enbostadshus tillskapas strax söder om Viksberg. Detaljplanen ger följaktligen möjlighet att skapa flera olika typer av småhus så som radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor vilket innebär att antalet bostäder som tillskapas vid genomförande kan variera. Områdets infrastruktur är dock dimensionerad för att klara ett tillskott av samtliga byggrätter för bostäder som detaljplanen tillåter.

En ny vägkoppling som försörjer bostadsområdet ansluts till Viksbergsvägen. Vägens och byggnadernas placering och utformning har anpassats efter områdets landskapsbild, topografi och naturvärden. Hänsyn har även tagits till befintlig kraftledning och den planerade flytten av kraftledningen.

Planområdets nordöstra del är områdets lågpunkt och där säkerställs yta för våtmark som kan rena dagvatten och även gynna livsmiljöer för större vattensalamander. Separata processer som påbörjas under detaljplaneprocessen säkerställer att negativ påverkan på livsmiljöer för större vattensalamander undviks. Åtgärderna, så som nya lekvatten och anordnande av övervintringsplatser, kan även gynna andra groddjur samt kräddjur.

För denna detaljplan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse 2012-09-25.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Marken som tas i anspråk har med sin närhet till Talbyskogens naturreservat ett visst värde som spridningskorridor för växter och djur, men exploateringen bedöms inte påtagligt påverka spridningsvägarna. Planförslaget innebär ny bebyggelse på västra sidan av befintlig väg, Viksbergsvägen. Området ligger i utkanten av staden men är redan påverkad av asfalterad och motortrafikerad väg samt högspänningsledningar. Planområdets placering ger möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur, kollektivtrafik och service. Planen innehåller huvudsakligen gles bebyggelse med naturområden mellan bebyggelsegrupper, vilket möjliggör fortsatt spridning av växter och djur.

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap. miljöbalken. Läs vidare nedanför samt under ”Konsekvenser > Miljökonsekvenser”.

#### Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet ligger ej i anslutning till platser som i Södertälje överskrider miljökvalitetsnormer varför planförslaget ej anses leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planens genomförande medför inte risk att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

#### Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget bedöms hålla sig under riktvärden miljökvalitetsnormer för buller.

#### Behovsbedömning

Samhällsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att detaljplanens genomförande kommer ge viss miljöpåverkan på planområdet, men att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Läs mer under ”Konsekvenser > Behovsbedömning”.

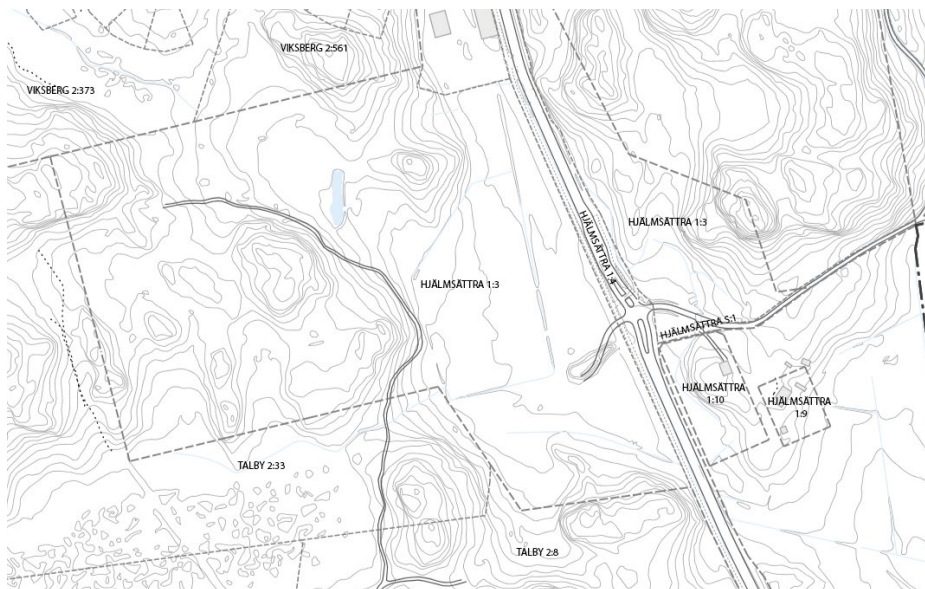
## Plandata

#### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger söder om stadsdelen Viksberg i den nordöstra delen av Södertälje tätort och omfattar knappt 10 hektar mark.

#### Markägoförhållanden

Planområdet innefattar fastigheten Hjalmsättra 1:3 som ägs av HSB Södertälje Ek För samt del av Hjalmsättra 1:4 som ägs av Södertälje kommun. Angränsande fastigheter till planområdet är Talby 2:33, Talby 2:8 och Hjalmsättra 1:4. Närmaste fastighet på andra sidan Viksbergsvägen är Hjalmsättra 1:10 samt samfälligheten Hjalmsättra S:1.



Genom fastigheten Hjälmsättra 1:3 går fler ledningsrätter. Fastigheten berörs också av en gemensamhetsanläggning, Viksbergs GA:11, samt officialservitut för gång- och cykelbana längs Viksbergsvägen.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Kommunens nuvarande översiktsplan (ÖP), Framtid Södertälje 2013-2030, antogs 2013. I ÖP konstateras att den föregående ÖP:n pekade ut ett antal utbyggnadsområden utanför staden och tätorterna på landsbygden där fördjupad översiktsplan (FÖP) föreslogs för Ritorp/Viksberg, Sandviken/Ekeby samt för Almnäs och Södra hamnen. I ÖP:n konstateras också att endast Sandviken/Ekeby har antagits men att det pågår planarbete i flera av de utpekade områdena. Arbete med aktuell detaljplan påbörjades 2012. Utöver ovanstående nämns inte Viksberg i ÖP:n. Däremot är delar av Viksbergsområdet markerat som grön kil/grön värdekärna i strategikartan.

Detaljplanen saknar således uttalat stöd i ÖP:n. Däremot togs en förstudie fram 2017 för området (se rubrik nedan). Med anledning av att planering av Viksbergsområdet har pågått länge, närhet till befintlig infrastruktur och att områdets förutsättningar utreds grundligt, anser samhällsbyggnadskontoret att markens lämplighet kan prövas i detaljplanen.

### Förstudie Viksberg

Planering för Viksbergsområdet har pågått sedan 2002 med varierande intensitet. En fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Viksberg och Viksäter var ute på samråd 2004. Syftet med FÖP var att skapa en mer övergripande och sammanhållande kunskap om den långsiktiga planeringen för området och ersätta programskedet i detaljplaneprocessen. FÖP skulle också redogöra för områdets förutsättningar inför kommande detaljplanarbeten.

2009 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att FÖP *"avslutas och hanteras, tillsammans med de överväganden och ställningstaganden som gjorts efter samrådstiden, som en förstudie för området. De frågor som behöver studeras ytterligare förs över till arbetet med den nya översiktsplanen och andra strategiska dokument"*. Vidare beslutades att *"de nya detaljplaner som görs i området skall föregås av eget program baserat på den helhetssyn på området som samrådsplan och andra studier formulerat"*.

Förstudie Viksberg (2017-02-20) togs fram för att belysa Viksberg, Viksäter och Talbystrand markanvändning i stort, restriktioner, pågående planläggning och möjligheter samt ge förslag på framtida markanvändning inom området. Syftet med rapporten var att klarlägga förutsättningar för utökad bostadsbebyggelse och identifiera samordningsvinster mellan olika planprojekt.

Förstudien beskriver dåvarande planförslag för Hjälmsättra 1:3 i förhållande till tidigare ställningstaganden. När förstudien togs fram studerades möjligheten att även uppföra ny bebyggelse på fastigheten Hoxeltorp 1:6 öster om Viksbergsvägen, vilket inte längre är aktuellt. Nedan listas ett urval av de punkter att beakta för planarbetet som fortfarande är aktuella:

- *Planområdet ligger inom grön kil och svagt grönt samband enligt RUFSS. Stöd för planen saknas i ÖP:n.*
- *Området ligger inom både primär och sekundär zon av förslag till södra Mälarens vattenskyddsområde. Eftersom beslut om vattenskyddsområde inte är fattat går det inte att söka dispens.*
- *Dagvattenfrågorna och högt grundvatten är viktiga att belysa. Kapaciteten i dagvattenhantering hela sträckan till recipienten behöver säkerställas. En del av planområdet /.../ bör regleras som översilningsyta och dagvattendamm. Hästhage idag – kan hästarna vara kvar?*
- *Utredning om större vattensalamander behöver tas fram.*

Vidare anges i förstudien att ”Förvaltningen föreslår också att planarbete för HSB:s fastigheter Hoxeltorp 1:6 och Hjälmsättra 1:3 ändras avseende planens syfte så att det i mesta möjliga mån planeras för tätare bebyggelse, förslagsvis flerbostadshus och radhus utöver småhus. Möjlighet till hyreshus och förskola ska också utredas.”

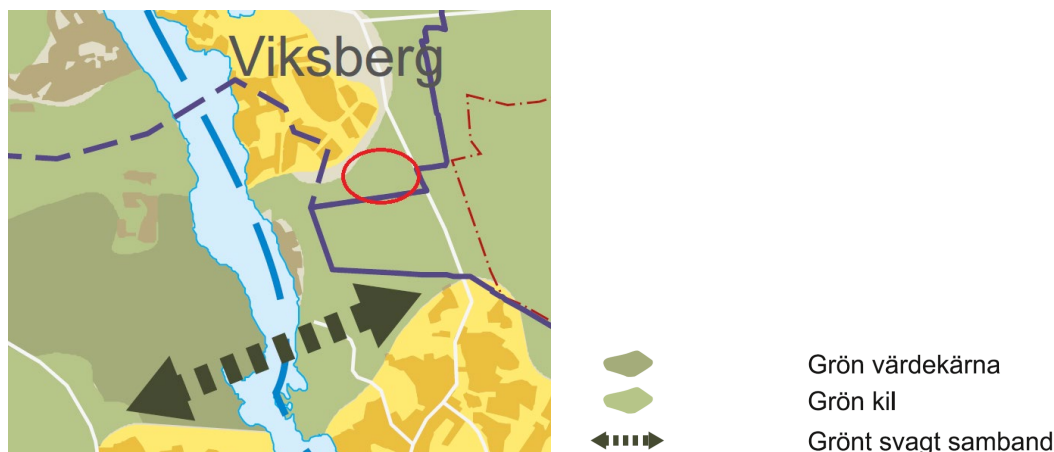
Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock att förskola inte längre är aktuellt inom planområdet.

#### Gällande planer

Planområdet är ej planlagt. Detaljplanen angränsar i öster till Detaljplan för del av Viksbergsvägen (laga kraft 2016-06-21), vars genomförandetid går ut 2021-06-21.

#### RUFSS 2050

RUFSS2050 (antagen av landstingsfullmäktige 2018) gäller för planområdet. Planområdet ligger inom utpekad grön kil och strax söder om planområdet finns ett grönt svagt samband, klass 1, inom Bornsjökilen. Den regionalt utpekade grönstrukturen består både av tätortsnära gröna kilar och stora samlade rekreations-, natur- och kulturmiljövärden. Kilarna innehåller både gröna värdekärnor och gröna svaga samband. Gröna kilar förser områden med ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenrening, luftrening, flödesreglering och bostadsnära natur- och rekreationsvärden. Bornsjökilens läge invid och inom regionala stadskärnor ger svaga samband i flera partier.



Figuren ovan visar planområdets ungefärliga läge (röd ring). Källa: RUFSS2050

### Grönplan

Planområdet är utpekade som rekreationsområde i Grönplan för Södertälje tätort (godkänd maj 2011). Det innebär att området ingår i ett större område med natur- eller kulturlandskap i utkanten av tätorten. Området kan nyttjas för rekreation och friluftsliv av boende och skolor i hela staden. De dagliga friluftaktiviteterna sker här så som hundpromenader och joggingturer. Området ingår inte i tysta områden, definierat som områden med lägre än 35 dB(A) ekvivalent ljudnivå, vid bullerkartering av Södertälje tätort utförd 2007.

Sammanhängande grönområden och vattenmiljöer fungerar som spridningsvägar för växter och djur. Stråket över Mälmarviken norr om tätorten mellan Lina naturreservat och Talbyskogens naturreservat pekas ut som en av de viktigaste eller tydligaste spridningsvägarna i eller i anslutning till tätorten. Negativ påverkan på spridningsvägar ska undvikas.

### Utbyggnadsstrategi

En utbyggnadsstrategi (2019) har tagits fram för att kommunen på bästa sätt ska kunna planera för en långsiktigt hållbar stadsutveckling och möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet. Utbyggnadsstrategin beskriver hur kommunen ska nå bostadsmålet om byggnation av 20 000 bostäder fram till 2036.

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-09-25 § 189, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Beslutet innefattade planläggning för att möjliggöra uppförande av bostäder på fastigheterna Hoxeltrorp 1:6 och Hjärmsättra 1:3. *”Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Hoxeltrorp 1:6 och Hjärmsättra 1:3 samt skicka planen på samråd under förutsättning att plankostnadsavtal tecknas”.*



# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse m.m.

Planområdet innehåller ingen befintlig bebyggelse, men en kraftledning med högspänning går strax norr om området. Bebyggelsen runt om planområdet består övervägande av bostadsbebyggelse. Öster om Viksbergsvägen finns två privata bostadsfastigheter. Strax norr om planområdet står några lagerbyggnader. Söder om planområdet finns en ridskola med tillhörande betesmark för hästarna. Det finns sammanhängande villabebyggelse norr och söder om planområdet. I Viksberg, norr om planområdet, finns förskola och grundskola (F-6).

## Vattenområden

Ungefär en kilometer väster om planområdet smalnar Mälaren av i Södertäljeviken. Mälaren/Gripsholmsviken och Bornsjön har god ekologisk status och fungerar både som recipient och avrinningsområde för planen. Recipient för det naturliga avrinningsområdet är till största delen vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden. En mindre del av planområdet ligger inom Bornsjöns avrinningsområde, men befintliga diken på fastigheten och längs med Viksbergsvägen gör att det faktiska avrinningsområdet för Bornsjön sträcker sig en längre bit in i utredningsområdet.

Söder om planområdet finns Bornsjöns vattenskyddsområde. Området ingår inte i vattenskyddsområdet idag. Förslag till skydds- och ordningsföreskrifter för Södra Mälarens vattenskyddsområde väntas komma på remiss under våren 2020. Planområdet ingår i detta eventuellt framtida vattenskyddsområde.

## Natur, kultur och rekreation

### Terräng och vegetation

Planområdet ligger till största delar i en kuperad terräng med stora delar täckt av skog. Den östra delen utgörs främst av öppen betesmark som betas av hästar och åsnor. Ett dike genomkorsar denna del och marken har enligt historiska kartor tidigare varit åkermark. Nordväst i inventeringsområdet finns ett litet parti med hällmarkstallskog. Ett långsmalt område väster om den öppna betesmarken utgörs av triviallövskog med ädellövinslag (främst hassel och ek) och strax norr om detta område och ut mot kraftledningsgatan i norr finns ett parti med berghällar och enbuskar. Övriga delar består av mestadels yngre blandskog och barrskog med enstaka äldre träd, då stora delar av marken tidigare har brukats och varit hyggen, med undantag av ett mindre barrskogsområde i söder där trädåldern är något högre. Skogsåldrarna varierar i området. I de äldsta partierna bedöms beståndens genomsnittliga ålder vara cirka 70–100 år och utgörs huvudsakligen av ek. Barrskogarna är över lag betydligt yngre med olika åldrar 50–70 år.

Södertäljes kommunekolog har vid inventering av området identifierat 22 träd (aspar, ekar och tallar) som har höga naturvärden och bör bevaras.

### Lek och rekreation

Intill planområdet i väst ligger Talbyskogens naturreservat som nyttjas i rekreationssyfte och har flera mindre men väl upptrampade stigar. Lekmöjligheter finns vid Viksbergsskolans skolgård som ligger cirka 500 meter norr om planområdet.

## Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

### Riksintressen

Stora delar av planområdet ingår i riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, Mälaren med öar och stränder, och är skyddat enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken. Riksintresset har särskilt stora natur- och kulturvärden och betydelse för friluftsliv och turism. Syftet med riksintresset är att långsiktigt hushålla med de begränsade mark- och vattenområdena inom kust- och skärgårdsområdet samt Mälaren. Enligt översiktsplanens riktlinjer ska exploatering och andra ingrepp i miljön endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön.

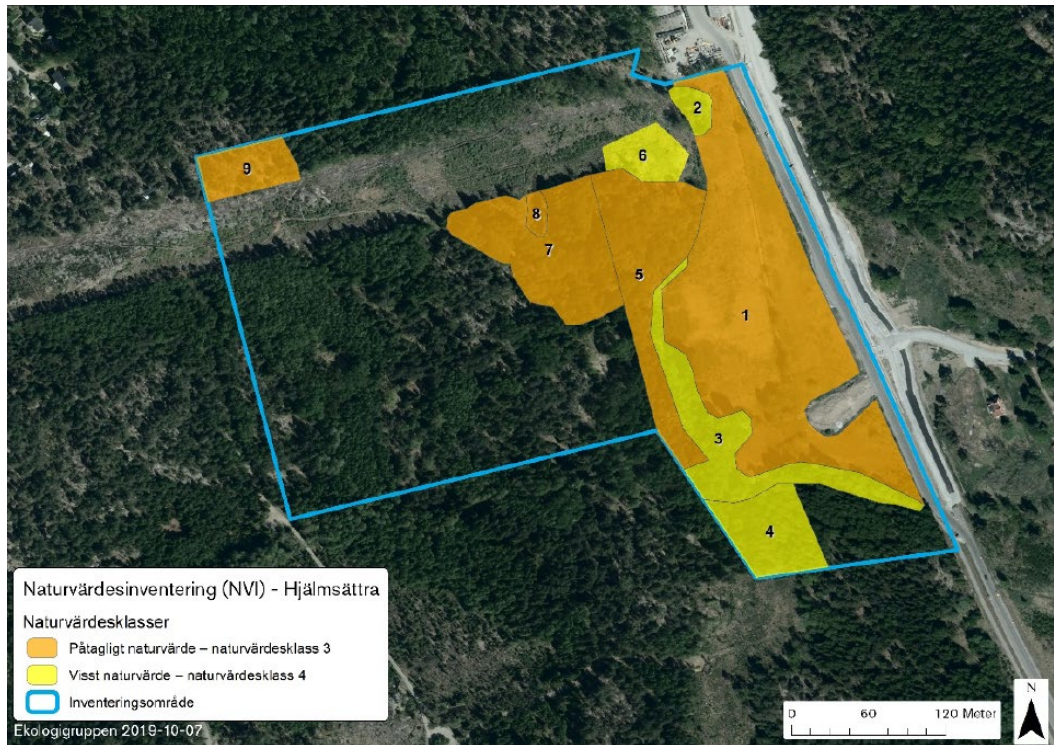
Öster om planområdet finns riksintresse för Totalförsvaret, influensområde Vällinge skjutfält. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset. En bullerutredning har tagits fram som visar att bullernivåer för störning från skjutfältet inte överskrider rekommenderade nivåer från Naturvårdsverket. Se avsnitt ”Planförutsättningar > Hälsa och säkerhet > Buller från skjutbana”.

### Skyddad natur

Väster om planområdet ligger Talbyskogens naturreservat. Naturreservat har i syfte enligt Miljöbalkens 7 kap. 28 § att bevara biologisk mångfald, vårda, bevara värdefulla naturmiljöer och tillgodose friluftsliv. Skogen i reservatet består i huvudsak av gammal barrskog med viss förekomst av asp och björk. Den förhållandevis höga åldern på träden gör att skogen blir extra intressant för växter och djur liksom för de människor som vill uppleva olika typer av gammelskog. Delar av skogen i reservatet ingår även i biotopskydds- respektive Natura 2000-områden.

Inom planområdet har en naturvärdesinventering tagits fram (Ekologigruppen 2020-03-18). Området har inventerats och värderat naturvärdesklasser på en fyrgradig skala där ”klass 1” är högsta naturvärde. I inventeringsområdet påträffades ”klass 3” (påtagligt naturvärde) samt ”klass 4” (visst naturvärde), se figur nedan. Diket i hagmarken (område 1 i figuren nedan) omfattas av generellt biotopskydd och kräver därför dispens från biotopskyddsbestämmelse vid risk för påverkan på naturmiljön (diket).

Under inventeringen påträffades sju arter som är fridlysta och skyddade enligt artskyddsförordningen (vanlig groda, vanlig padda, större vattensalamander, mindre vattensalamander, vanlig snok, gröngöling och kungsfågel). En av de påträffade arterna, större vattensalamander, har mycket högt indikatorvärde och även dess livsmiljöer är skyddade. Tre rödlistade arter (tallticka, gröngöling och kungsfågel) påträffades i inventeringsområdet.



Figuren ovan visar områden med påtagligt ("klass 3") respektive visst naturvärde ("klass 4") i planområdet. Gröngöling påträffades med ett exemplar i område 1 och 5 men häckar troligtvis inte inom området. Kungsfågel påträffades i område 4 har ringa indikatorvärde vilket innebär att den är så pass vanlig att den inte indikerar särskilt artrika förhållanden. Tallticka påträffades i område 9 och ingår inte i planområdet (Ekologigruppen).

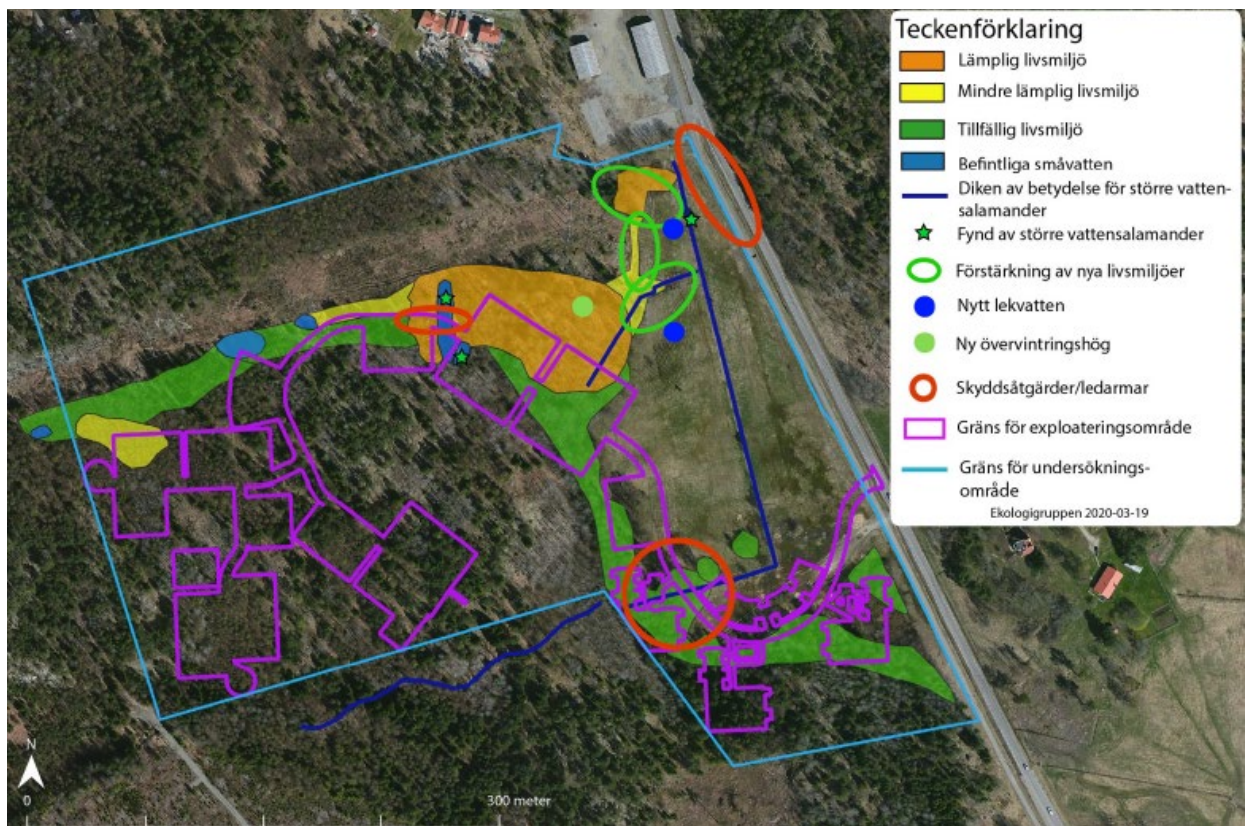
Naturvärdesinventeringen ger förslag på åtgärder för att minimera negativ påverkan på biologisk mångfald. En av dessa åtgärder är att ta stor hänsyn till områden med påtagligt naturvärde ("klass 3") vid utformandet av detaljplanen. Planen bör även visa hänsyn till områden med rödlistade arter och arter med mycket högt indikatorvärde. Vidare bör planen utreda spridningssamband samt planera för åtgärder så att bevarandestatusen för de lokala populationerna av den skyddade större vattensalamandern inte påverkas.

För att närmre klargöra påverkan och skyddsåtgärder för större vattensalamander har en utredning tagits fram för att inventera dess livsmiljöer (Ekologigruppen 2020-03-20). Inom inventeringsområdet har troliga livsmiljöer för större vattensalamander främst påträffats i de norra delarna (orangemarkerat område i nedanstående figur). I betesmarken går ett dike (blått streck i figur nedan) där fynd av större vattensalamander gjordes i den norra delen. Diket som helhet har sannolikt värden som livsmiljö och bitvis även som föryngringslokal, förutsatt att det är tillräckligt med vatten under året. Inom planområdet hittades inga lämpliga övervintringsområden.

Förekomsten av större vattensalamander inom planområdet tycks vara relativt isolerad från intilliggande populationer. Diket som fortsätter inom skogen kan inte uteslutas ha viss betydelse för spridningssamband. Utmed södra kraftledningsgatan finns några anlagda småvatten och andra fuktstråk som kan ha betydelse. Väster om planområdet går en mindre skogsbilväg. Sådana vägar har visat sig kunna fungera som spridningsstråk för grod- och kräldjur.

Utredningen ger förslag på skyddsåtgärder som gör förutsättning att undvika negativ påverkan på den lokala populationen och upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion för arten i området:

- Anlägga fuktstråk med videbuskage och björk i norra delen betesmarken för att skapa nya lämpliga livsmiljöer.
- Ett par lekvattnen bör anordnas i låglänta delar av betesmarken utmed befintliga och/eller nya lekmiljöer
- En övervintringsplats för groddjur bör anläggas som måste placeras i mer höglänt och väl-dränerad mark för att förhindra att vatten blir stående där
- Beroende på trafikmängd bör inom planområdet kan det bli aktuellt med ledstrukturer som gör att groddjur inte kommer upp på vägbanan.



Figuren ovan visar avgränsade livsmiljöer för större vattensalamander samt förslag på åtgärder. Den lila linjen som visar gräns för exploateringsområde är markerat utifrån ett tidigare studerat alternativ. Exploateringsområdet är i detaljplanen mindre än vad som anges i figuren ovan (Ekologigruppen).

Planförslagets förhållning till identifierade naturvärden inklusive större vattensalamander beskrivs i ”Planförslag > Naturområden” samt planens bedömda konsekvenser som beskrivs i delen ”Konsekvenser > Natur- och vattenområden”.

#### Strandskydd

Inget strandskyddat område ingår i planområdet. Om vattenskyddsområde för Södra Mälaren bildas kan vissa delar av området i närhet av dike komma att omfattas av strandskydd.

Skyddad bebyggelse/anläggning

Området innefattar ingen skyddad bebyggelse eller anläggning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns i dagsläget inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samarbete med grävning eller annat markarbete råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

### **Stads- och landskapsbild**

Landskapsbilden inom och omkring planområdet är typiskt för Södermanland, ett sprickdalslandskap med förkastningsbranter och omväxlande långsträckta dalgångar. Planområdet ligger till största delar i en mycket kuperad terräng med stora delar täckt av barr- och lövskog. Den östra delen utgörs främst av öppen betesmark vars landskapsrum ramas in av den högre omkringliggande terrängen samt skog. Viksbergsvägen ligger angränsande i östra delen av planområdet och en friliggande villa syns från östra sidan av vägen. Norr om planområdet går ett kraftledningsstråk som påverkar landskapsbilden. Strax norr om kraftledningen står lagerbyggnader vilka syns tydligt i landskapet.

Närmast liggande större bostadsområde är Viksberg cirka 500 meter norr om planområdet som främst består av friliggande villor. Knappt en kilometer söder om planområdet ligger Brunnsäng där bebyggelsen är blandad med villabebyggelse och flerbostadshus.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Inga arbetsplatser eller övrig bebyggelse finns inom planområdet.

### **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger cirka 500 meter från Viksbergsskolan med elever årskurs F–6, samt Viksbergs förskola. Närmsta matbutik finns i Brunnsäng cirka tre km söder om planområdet. En golfklubb finns norr om planområdet.

### **Tillgänglighet**

Planområdet består idag av kuperad terräng och är relativt svårtillgängligt.

### **Gator och trafik**

Gatunät

Planområdet gränsar till Viksbergsvägen i öst.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs med Viksbergsvägen i öst.

Kollektivtrafik

Planrådets östra kant ligger intill busshållplats Hjälmstättra på Viksbergsvägen som trafikeras av buss 750.

### **Geotekniska förhållanden**

Planområdet består av berg och organiska jordarter i höjderna och leravlagring i dalgångarna. I sluttningarna utgörs jordarterna av sand och morän. Bergart är enligt SGU webbkarta

granodiorit-granit. En geoteknisk undersökning är planerad att utföras mellan detaljplanens samrådsskede och granskningsskede.

### **Hydrologiska förhållanden**

Planområdets grundvattennivå ligger 0,20 meter under markytan på låglänta delar av planområdet.

### **Hälsa och säkerhet**

#### Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar.

Området är klassat som delvis lågriskområde och delvis normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta daterad 2019-10-21.

#### Risk för skred/höga vattenstånd

Med tanke på områdets jordarter bedöms inte risken för skred vara särskilt stor. Frågan ska dock lyftas i den geotekniska undersökning som är planerad att utföras mellan detaljplanens samrådsskede och granskningsskede.

Gällande högt vattenstånd finns sammanfattning av dagvattenutredning under ”Planförslag > Teknisk försörjning > Dagvatten”.

#### Trafikbuller

Viksbergsvägen ger upphov till trafikbuller och en trafikbullerutredning har tagits fram under detaljplanarbetet. Läs sammanfattningen av utredningen under ”Planförslag > Hälsa och säkerhet > Trafikbuller”.

#### Buller från skjutbana

Öster om planområdet utgör riksintresse för Totalförsvaret, influensområde Vällinge skjutfält. En utredning har tagits fram för att mäta och göra beräkningar av påverkan från skjutfältet (Akustik Miljö 2014-10-03). När utredningen togs fram undersöktes i detaljplanarbetet om byggnation var lämplig öster om Viksbergsvägen (östra delen av fastigheten Hjälmstättra 1:3 samt fastigheten Hoxeltorp 1:6). Båda dessa områden är belägna öster om Viksbergsvägen och således inom influensområdet för Vällinge skjutfält. Riktvärden som används i utredningen är de som är angivna i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från skjutbanor (NFS 2005:15).

Utredningen konstaterar att det ljud som uppstår i samband med finkalibrig eldgivning ej leder till att rådande riktvärden överskrids. Detta gäller för skarp ammunition vid skjutbanorna och även för lös ammunition över hela övningsområdet. Planområdet bedöms därmed klara riktvärden med mycket god marginal då området är längre bort än använda mät- och beräkningspunkter i utredningen.

#### Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i planområdet och/eller i dess omgivning

#### Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av primär- eller sekundär väg för farligt gods.

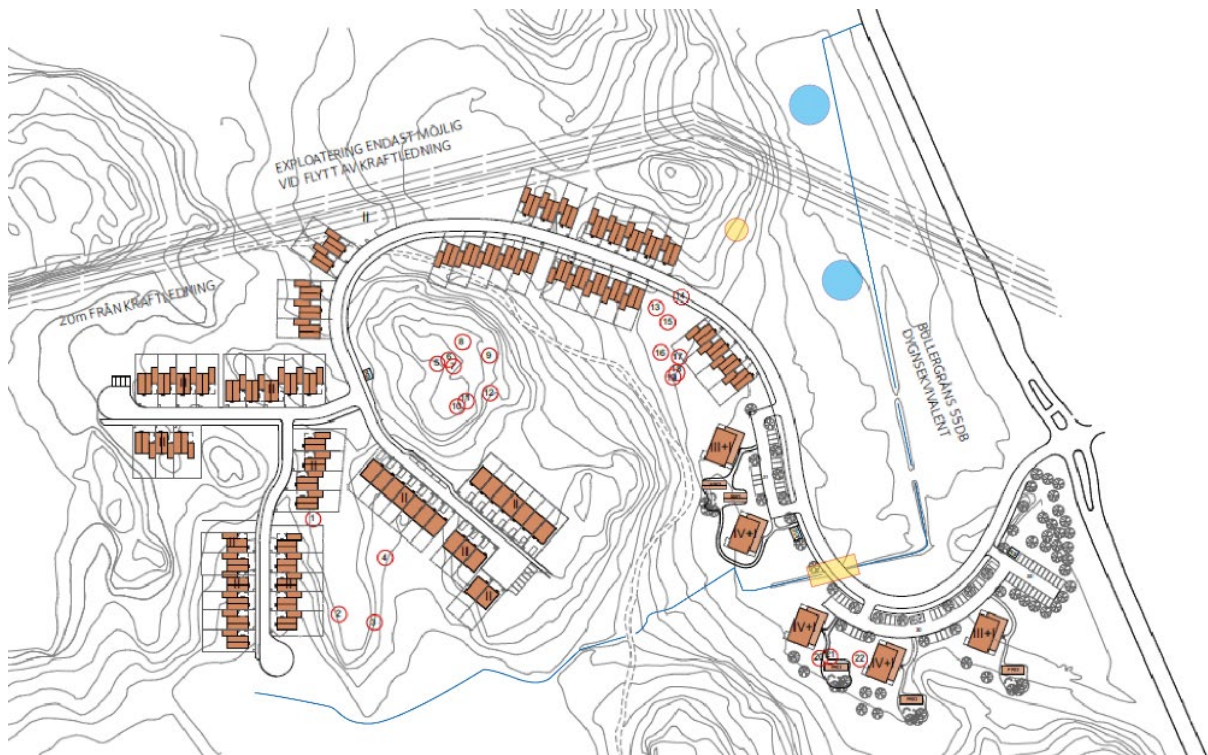
#### Störande verksamheter

Kraftledning med spänning om 70 kV går i norra delen av fastigheten Hjälmstättra 1:3. Vattenfall Eldistribution AB planerar att utöka spänning för kraftledningen till 130 kV. Arbetet planeras att ske genom att befintlig ledningsgata breddas 17 meter tillfälligt för att uppföra nya stolpar innan de gamla tas ned. Därefter ska kraftledningens bredd minska med 17 meter igen genom att skog tillåts växa upp på avverkade områden.

# PLANFÖRSLAG

## Bebyggelse

Inom detaljplanen tillåts bostäder i form av flerbostadshus [**B**<sub>1</sub>], samt enbostadshus i form av radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor [**B**<sub>2</sub>]. Ett enbostadshus är ett bostadshus med endast en bostadslägenhet, vilket innebär att det endast får finnas en självständig bostad per tomt. De olika bostadstypernas placering inom planområdet har bestämt med beaktande av naturvärden, topografin samt anpassning till landskapsbilden. Med bostädernas läge kan betesmarken till stora delar vara orörd samtidigt som delar med höga naturvärden kan bevaras.



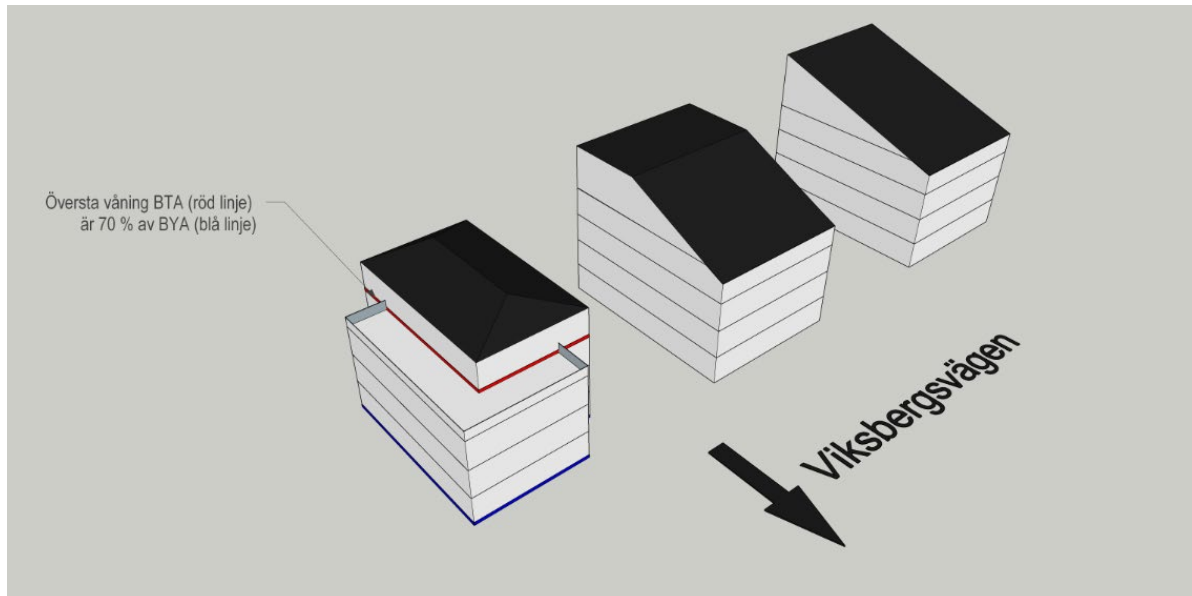
*Illustrationsplan som visar hur området kan bebyggas (E/S-A Arkitekter). På illustrationsplanen syns även lämpliga åtgärder för att förbättra livsmiljöerna för större vattensalamander: Lämpliga lägen för nya lekvatten med anslutningar till dike och intilliggande landmiljöer (blåa cirklar). Diket (blå linje) som rinner genom planområdet bevaras och ledstråk är planerade där den nya vägen korsar diket (gul fyrkant). Lämplig övervintringsplats är på höjden nära hagmarken (gul cirkel). På illustrationsplanen syns även var skyddsvärda träd finns.*

Färgsättning av byggnader ska ske i jordfärger och fasad ska huvudsakligen bestå av trä för att bebyggelse ska anpassa sig till landskapsbilden [**f**<sub>1</sub>].

För flerbostadshusen tillåts i delområden upp till fem våningar för punkthus och fyra våningar för övriga hustyper, exempelvis lamellhus [**f**<sub>6</sub>]. Tillåtet antal våningar på byggnaderna är satt för att anpassa sig till landskapsbilden med omkringliggande topografi och skog. Därför är tillåten högsta våningshöjd en våning lägre för flerbostadshus närmast Viksbergsvägen samt flerbostadshusen närmast småhusen [**f**<sub>5</sub>]. För landskapsbilden är det viktigt att byggnaderna



uppfattas lägre mot Viksbergsvägen medan högre fasad tillåts mot den högre topografin och skogsvegetationen. Vid takvinkel i huvudsak under  $14^\circ$  ska översta våningen vara indragen mot Viksbergsvägen [f4]. Intrycket blir då att byggnaderna blir 4+1 våning som högst. Val av taklandskap bestäms slutligen i bygglov men exempel på hur taklandskap kan se ut syns i referensbilderna och figurerna nedan.



Figuren ovan visar olika taklandskap som är möjliga för flerbostadshusen. Vid tak där taklutning huvudsakligen är lägre än  $14$  grader behöver översta våningen vara indragen mot Viksbergsvägen. Byggnaden längst till vänster visar ett exempel på en sådan byggnad där den översta våningens bruttoarea (BTA) maximalt 70 % av byggnadskroppens byggnadsarea (BYA). Byggnaden i mitten är en sådan byggnad där en del av taket är under  $14^\circ$  men där taket huvudsakligen har takvinkel över  $14^\circ$ .



Referensbilderna ovan visar hur flerbostadshusen kan se ut med fasader huvudsakligen i träpanel samt taklandskap som sluttar och är lägre åt en byggnadssida.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga flerbostadshus inom angivet område i plankartan. Byggnadsarea regleras för att byggnaderna ska anpassas till områdets karaktär [e4]. Planbestämmelse finns även som styr maximal tillåtna bruttoarea för de områden i detaljplanen som tillåter flerbostadshus. Komplementbyggnaders omfattning begränsas för att inte

landskapsbilden ska domineras av flera mindre byggnader [**e<sub>5</sub>, e<sub>6</sub>, e<sub>7</sub>**]. Regleringar om bebyggandets omfattning är till för att få till lämplig storlek på huskropparna som är anpassad till landskapet. Byggnad får inte uppföras och marken får inte hårdgöras vid delar vid flerbostadshusen [**prickmark** och **n<sub>1</sub>**] för att behålla den naturliga vegetationen. I den östligaste delen av planområdet kan parkering uppföras men inga byggnader [**prickmark**].

Småhusen närmast flerbostadshusen får enbart vara radhus eller kedjehus för att anpassa sig till skalan på flerbostadshusen [**f<sub>2</sub>**]. I övrigt tillåts enbostadshus, radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor [**f<sub>3</sub>**]. För småhusen är högsta tillåtna nockhöjd 8,5 meter som är en lämplig skala för småhusen. För att möjliggöra för suterränghus, som kan anpassa sig till mer kuperad terräng, tillåts de bli upp till 9,5 meter [**nockhöjd 0,0**]. Bra exempel på suterränghus i kuperad terräng syns på bilderna nedan. Vind får inredas.

Eftersom en del av områdets karaktär är den kuperade topografin behöver bostadstomterna anpassa sig till befintlig terräng i den mån som är möjlig samtidigt som tillgänglighetskrav givetvis måste beaktas i bygglov. Höjdskillnader ska därför tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmur [**n<sub>3</sub>**], vilket ger möjlighet att hantera dagvatten från högre omkringliggande mark på lämpligt sätt, exempelvis genom avskärande diken.



*Bra exempel på hur suterränghus kan anpassas till kuperad terräng.*

Minsta *tomtstorlekar* regleras för de olika småhustyperna för att få till en lämplig exploatering i området utan att tomtstorlekarna blir för små [**d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub>**]. Av samma anledning styr detaljplanen även hur stor del av tomterna som får bebyggas genom att reglera byggnadsarea samt hur mycket komplementbyggnader som får finnas *utöver* angiven byggnadsarea [**e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub>**]. Reglering av tomtstorlek ger möjlighet att upprätta bostadsrättsförening för småhus om så önskas vid genomförande av detaljplanen.

#### Offentlig och kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service planeras inom planområdet. Läs mer om befintliga förhållanden i omgivningen under planförutsättningar.

## Grönstruktur

### Naturområden

Detaljplanens utformning är gjord med beaktande av de naturvärden som finns och för att behålla möjliga spridningsvägar. Områdets naturliga topografi liksom dess vegetation är även viktiga karaktärsdrag. Stora delar av planområdet anges därför som naturmark [NATUR] vilket stärker området skydd av naturvärden. Betesmarken, där hästar och åsnor går, lämnas till största delen utanför planområdet.

Av de 22 träd som identifierats ha högre naturvärden skyddas 21 stycken av dessa i detaljplanen från att fällas, dels på allmän platsmark [trädi], dels på kvartersmark [n1]. Se lista nedan för numrering (framgår även i grundkartan); typ av träd; samt stamdiameter vid inmätning januari 2020. Ett träd (ek, 53 cm) måste fällas för att få till en lämplig vägdragning och kommer efter fällning placeras som död ved på solig plats vilket regleras i exploateringsavtal.

1. Ek, 58cm	2. Tall, 42cm	3. Ek, 60cm	4. Ek, 58cm	5. Tall,35 cm	6. Tall,33 cm	7. Tall,35 cm
8. Tall, 40cm	9. Tall, 48cm	10.Tall, 44cm	11.Tall, 33cm	12.Tall, 40cm	13. Ek, 70cm	15.Ek, 172cm
16.Asp, 60cm	17.Asp, 47cm	18.Asp, 87cm	19.Ek, 40 cm	20.Tall, 54cm	21.Asp, 56cm	22.Asp, 54cm

Ovan tabell visar träd som skyddas i plankarta. Trädsiffran framgår även i grundkartan.

Även om det mesta av områdena med påtagliga naturvärden ("klass 3") inte bebyggs behöver dock vissa av dessa områden bebyggas för att få till en ändamålsenlig struktur som respekterar områdets topografi. Det innebär även att några delar av områden som pekats ut som trolig livsmiljö för större vattensalamander bebyggs. Likaså är det nödvändigt att vägen behöver korsas det biotopskyddade diket vid betesmarken.

Lämpliga skyddsåtgärder för att undvika negativ påverkan, som nämns i naturvärdesinventeringen, är att anordna fuktstråk, lekvatten, övervintringsplats för groddjur samt ledstrukturer vid diket. Dessa kommer efterlevas och slutgiltiga val av skyddsåtgärder för biotopskyddat dike samt större vattensalamander kommer fastställas i separata processer vid sidan om detaljplanen som beskrivs under "Genomförande > Fastighetsfrågor > Tillstånd som krävs enligt miljöbalken".

### Lek & rekreation

Inga särskilda markområden anvisas för lek men tillåts där byggnader får uppföras. Området ligger i närhet av skogsmark som kan nyttjas för lek och rekreation. Läs mer om befintliga förhållanden i omgivningen under planförutsättningar.

## Gator och trafik

### Gatunät

En ny allmän gata anordnas i kommunal standard för att försörja området med nödvändig trafikinfrastruktur [GATA1]. En förprojektering av gatan ska genomföras.

### Gång- och cykeltrafik

Längs med lokalgatan uppförs gång- och cykelväg bredvid bilarnas körbana. Denna ansluts till Södertäljes större gång- och cykelnät vid Viksbergsvägen.

### Kollektivtrafik

Ingen ny kollektivtrafik planeras i samband med genomförandet av planen. Läs mer om befintliga förhållanden i omgivningen under planförutsättningar.

### Parkering och utfarer

För flerbostadshus behövs 1,1–1,2 parkering per lägenhet. För radhus 1,5 parkeringar och för villor samt kedjehus 2 parkeringar. Vid planområdets västra del finns en allmän parkering som tillgängliggör naturmiljön [**parkering<sub>1</sub>**].

### Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator med mera utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter.

## **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp; värme; el; avfall/återvinning; elektroniska kommunikationer

Läs om teknisk försörjning under ”Genomförande > Tekniska frågor > Tekniska anläggningar och kraftförsörjning”.

### Dagvatten- och skyfallshantering

En dagvattenutredning (WSP Samhällsbyggnad 2020-03-19) har tagits fram under detaljplanprocessen för att utreda vilken påverkan planerade förändringar ger ur ett dagvattenperspektiv samt att visa på en hållbar dagvattenhantering som går i linje med Södertälje kommuns VA-policy. I arbetet har hänsyn tagits till de föreskrifter som ligger som förslag till Södra Mälarens vattenskyddsområde, eftersom planområdet enligt förslaget ligger inom primär och sekundär skyddszon.

Exploateringen innebär ett ökat dagvattenflöde där toppflöden kommer att ske vid kortare intensiva regn, till skillnad från dagens naturmarksavrinning där flödestoppar förekommer vid längre regn då skogsmarken mättats.

Dagvattenhantering för att fördröja och rena dagvattnet föreslås ske i flera steg:

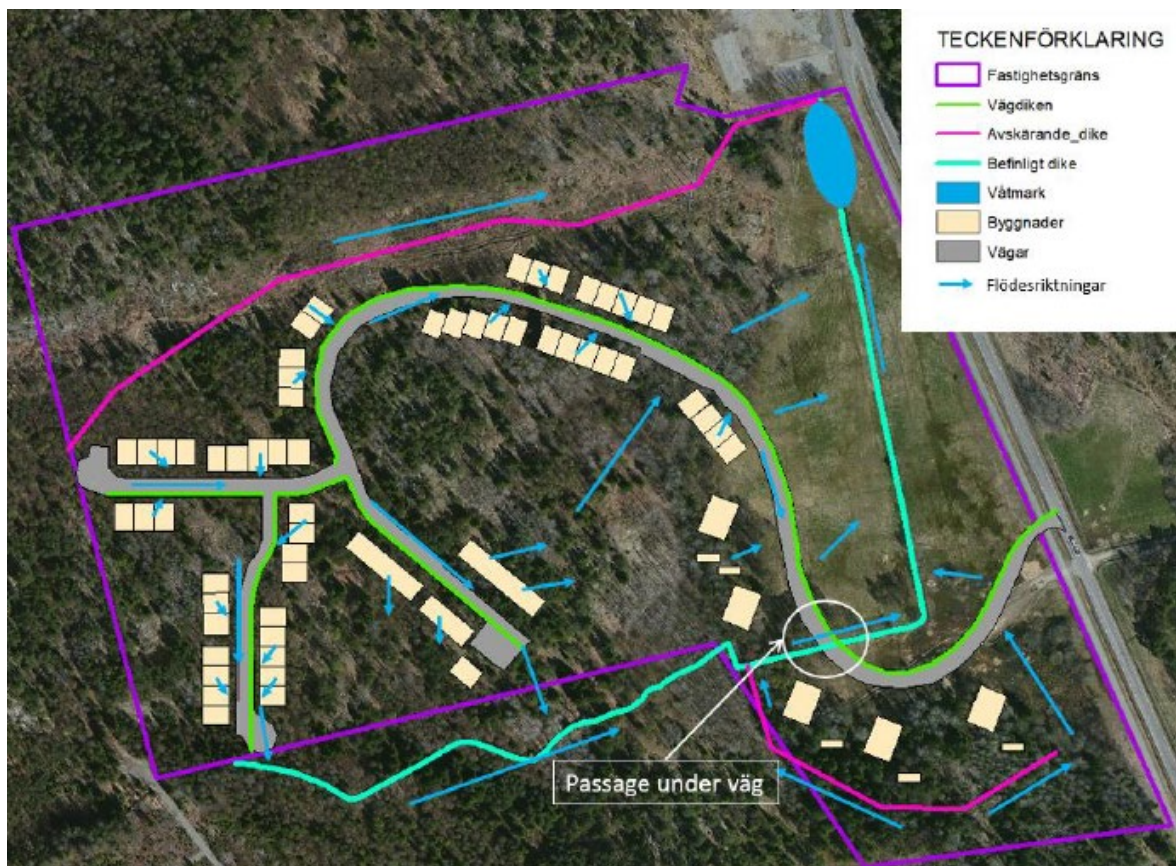
1. Ett lokalt omhändertagande av dagvattnet inom kvartersmark genom infiltration i grönytor. Dagvatten som uppkommer inom kvartersmark omhändertas i första hand lokalt genom att takytor avleds via utkastare till gräsyta på kvartersmark. Detta innebär att byggnader bör placeras på den del av tomten där marknivån är högre. Uppfarer och andra hårdgjorda ytor bör sluttas så att vatten avrinner mot gräsyta eller plantering. Vattnet bör rinna ut över grönytan på bred front och det är därför bäst om det inte finns någon kantsten mellan den hårdgjorda ytan och grönytan. För att undvika slitage på grönytan bör utlopp för takvatten erosionsskyddas, t.ex. genom att leda ut vattnet över rännalsplattor. I detaljplanen finns bestämmelse som säkerställer att inte för stora delar av tomterna hårdgörs genom att utöka lovplikten för marklov [**generell**

**administrativ bestämmelse].** Bestämmelsen ska tolkas att marken får hårdgöras (det vill säga försämra markens genomsläplighet) upp till 60 % utan marklov, men för åtgärder som ytterligare försämrar markens genomsläplighet krävs marklov.

2. Trög avledning i öppna gräsklädda diken föreslås utmed lokalgator. Dessa vägdiken släpps ut mot naturmark eller befintliga diken efter de förutsättningar som ges av områdets topografi. Den naturliga avrinningen och befintliga diken leder vattnet vidare mot lägre liggande område i planområdets nordöstra del. Förprojektering av väg som kommer ske innan detaljplanens granskningskede och kommer säkerställa att tillräckliga ytor för diken finns.

3. Vattnet föreslås sedan ledas vidare i befintliga diken och genomgå en samlad fördröjning och rening i våtmark i planområdets låglänta nordöstra hörn. Större delen av planområdet avleds redan idag genom detta område. Våtmarken bör förses med ett strypt utlopp för att säkerställa att uppehållstiden för dagvattnet blir tillräckligt stor. En yta på ca 1000 m<sup>2</sup> bör avsättas för att rymma våtmark och möjliggöra underhåll. Exakt ytbehov och utformning av våtmark tas fram under projektering. Inom planområdet finns mark avsatt för våtmark [**våtmark<sub>1</sub>**].

Läs under ”Konsekvenser > Miljökonsekvenser > Miljökvalitetsnormer för vatten” för påverkan på miljökvalitetsnormer samt påverkan på förslag till föreskrifter för Södra Mälarens vattenskyddsområde.

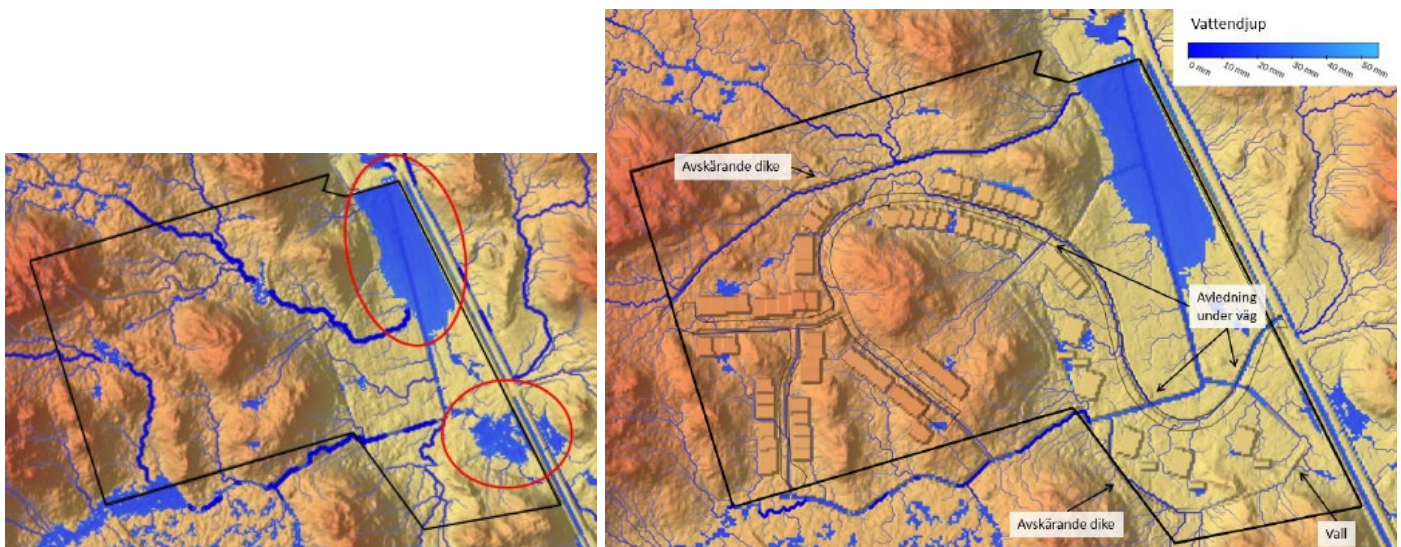


Föreslagen dagvattenhantering (WSP Samhällsbyggnad).

Skyfall har även studerats i dagvattenutredningen. För att förhindra stora flöden från naturmark in på kvartersmark föreslås avskärande diken mellan skogsmark och planerad bebyggelse. I sydöstra delen av planområdet ersätts då befintligt dike av ett nytt längre söderut. Det avskärande diket föreslås anslutas till befintligt dike som rinner vidare mot föreslagen våtmark, istället för att som i dag leda vattnet till Viksbergsvägen. Hela området avvattnas då till Prästfjärden. Flerfamiljhusområde i sydost måste höjdsättas så att den lågpunkt som finns i dagsläget inte påverkar bebyggelsen. Enligt föreslagen situationsplan ska parkeringsplatser byggas i lågpunkten. Dränering av parkeringsplatsen och ledning av vattnet förbi vägen vidare mot våtmarken är nödvändig.

I norra delen av området föreslås ett till avskärmande dike. Eftersom området uteslutande består av skogsmark är det möjligt att leda vattnet förbi våtmarken. Detta minskar belastningen på våtmarken och förhindrar utspädning av dagvattnet från bebyggelsen, vilket ökar våtmarkens reningseffekt. Möjlighet att brädda till våtmarken för fördröjningseffekt bör dock finnas i det fall kapaciteten i kulvert nedströms överstigs.

Då samtlig bebyggelse är planerad högre än det låglänta område som finns på planområdet kan vatten vid skyfall avrinna ytligt genom området till våtmark, förutsatt korrekt höjdsättning av ny bebyggelse. Genomförd simulering visar att ingen bebyggelse ligger i något område som hotas av större översvämning, men att en höjdsättning av tomter som leder vatten kring hus och ut mot närmsta vägdike är nödvändig för att skydda byggnaderna. Simuleringen endast ger en översiktlig bild av flödesvägar inom planområdet och att höjdsättning av tomter och placering, lutning och djup på diken påverkar situationen. Ingen hänsyn tas till befintlig kulvert i simuleringen och omfattningen av det större översvämmade området baseras på att vattnet flödar vidare då vattennivån är så hög att flöde sker ytligt vidare norrut.



Figuren till vänster visar avrinning i dagsläget där inringade områden är ytor som översvämmas vid kraftiga regn. Figuren till höger visar simulering av avrinningsvägar och översvämmade områden då hänsyn tagits till föreslagna avskärmande diken, vägdike och byggnader (WSP Samhällsbyggnad).

Eftersom utredningen fastställer att det går att uppföra bostäder utan risk för översvämning, om de höjdsätts korrekt i förhållande till omkringliggande terräng, införs inga planbestämmelser annat än att lägsta färdig golvnivå i markplan måste placeras två decimeter över angränsande gatunivå [b<sub>1</sub>]. Detaljplanen är inte lämpligt instrument att detaljreglera höjder för bostadshusen utan den frågan hanteras bäst vid projektering av området.

### Geotekniska frågor

Grundläggning

Geoteknisk undersökning planeras göras innan detaljplanens granskningskede.

### Hälsa och säkerhet

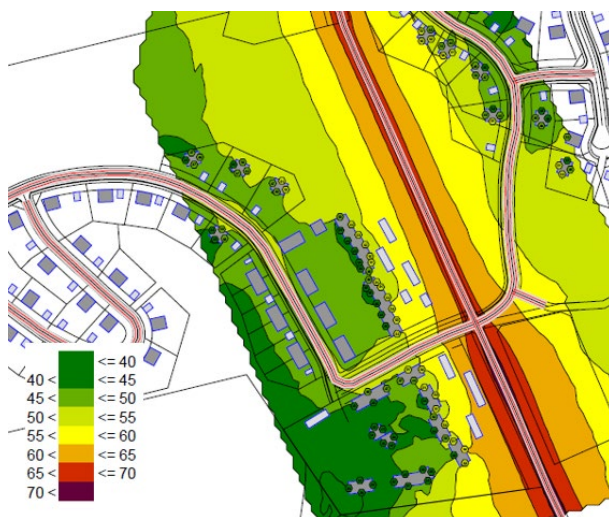
Trafikbuller

Eftersom detaljplanearbetet startade 2012-09-25 gäller de riktvärden för trafikbuller som riksdagen antog i mars 1997 (proposition 1996/97:53):

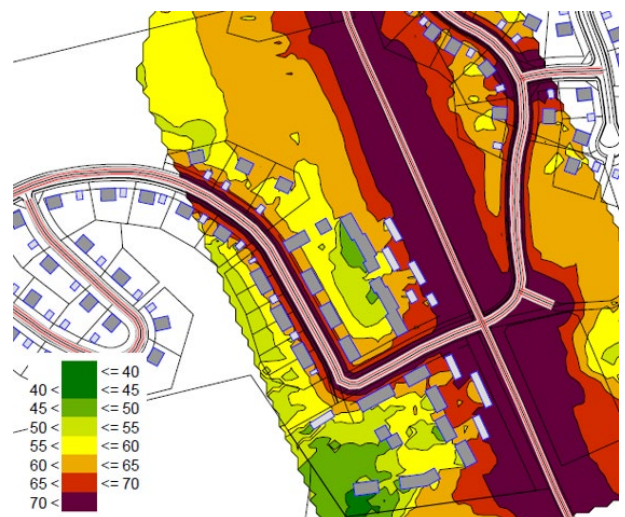
- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Länsstyrelsen i Stockholm tillämpar även två olika avstegsfall som dock inte bedömts vara aktuella för denna detaljplan.



Ekvivalent ljudnivå 5 m ovan mark (WSP Akustik).



Maximal ljudnivå 2 m ovan mark (WSP Akustik).

En trafikbullerutredning har tagits fram av WSP Akustik (2015-01-27) för att bedöma planområdets situation. Eftersom utredningen gjordes 2015 har trafiksiffrorna som använts i utredningen granskats av samhällsbyggnadskontoret som konstaterat att de fortfarande är aktuella. Bullerutredningen gjordes på ett tidigare bebyggelseförslag som provats under

detaljplaneprocessen. Eftersom de använda trafiksiffrorna fortfarande gäller och bullerpåverkan från Viksbergsvägen syns i trafikbullerutredningen från 2015 bedöms underlaget vara tillräckligt. Kartor för trafikbullernivåer ekvivalent nivå 5 meter ovan mark samt maximal ljudnivå 2 meter ovan mark visas i figurerna nedan.

Avstånd för att klara ekvivalenta riktvärden vid fasad ( $\leq 55$  dBA) från Viksbergsvägen är cirka 50 meter. Avstånd för att klara riktvärden för uteplats ( $\leq 70$  dBA) från Viksbergsvägen är cirka 30 meter. Erforderligt avstånd för att klara ekvivalent värde vid fasad säkerställs på plankartan [**egenskapsgräns** kombinerat med **prickmark**].

De begränsande trafiknivåer inom planområdet bedöms inte bli stora nog för att riskera att riktvärden för trafikbuller inte klaras.

#### Störande verksamheter

Kraftledning med spänning om 70 kV går i norra delen av fastigheten Hjälmstättra 1:3 och säkerhetsavstånd för magnetstrålning om 20 meter till bostadsbyggnad säkerställs med **administrativ gräns** samt **planområdesgräns**. Flytt av kraftledning om 17 meter för att utöka kraftledningens spänning till 130 kV är planerad och flytten förutsätts ske norrut. Säkerhetsavstånd om 20 meter från nytt kraftledningsläge säkerställs genom att bostadsändamål enbart får uppföras efter kraftledningens flytt [**a<sub>1</sub>**].



# KONSEKVENSER

## Behovsbedömning

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.

Detaljplanen har påbörjats före den 1 januari 2018 och därför ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för handläggningen och bedömningen i enlighet med övergångsbestämmelser i miljöbalken 2017:955 och plan- och bygglagen 2017:965. Detaljplanens miljöbedömning baseras på kommunens behovsbedömningsmall med tillhörande checklista. Listan är ett underlag för att kunna säkerställa bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering av planens genomförande. En sammanfattning av behovsbedömningen presenteras nedan där följande aspekter särskilt har beaktats:

- Detaljplanen har inte uttryckligt stöd i översiktsplanen men en förstudie har tagits fram för platsen för att klarlägga förutsättningar för utökad bostadsbebyggelse.
- Planområdet ingår i riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, Mälaren med öar och stränder. I RUF2050 ligger området inom grön kil och strax söder om planområdet finns ett grönt svagt samband, klass 1, inom Björnsjökil. Exploatering av området kommer medföra att gröna kilen blir smalare, dock som smalast ca 800 meter. Exploateringen behöver utformas med beaktande och anpassning till naturvärden (se text nedan) samt rekreativvärden. Områdets exploatering kan medföra större tillgänglighet till naturområdet.
- Området är idag obebyggt och består av mycket kuperad naturmark. I området kan kommande andel ökad hårdgjord yta minimeras genom att befintlig vegetation bevaras i så stor utsträckning som möjligt och eventuellt kompenseras med ny växtlighet och/eller genom anläggande av fördröjningsanläggning för dagvatten. Dagvattenutredning har tagits fram för att utvärdera lämplig dagvattenhantering för området med beaktning av miljö kvalitetsnormer samt förslag till vattenskydds föreskrifter för Södra Mälaren.
- Bostadsbebyggelsens avstånd till Viksbergsvägen säkerställer att riktvärden för buller klaras. Bostadsbebyggelsen ska även hålla tillräckligt avstånd till kraftledning.
- Inom planområdet har större vattensalamander påträffats och utretts i separat utredning under 2019. Utredningen har kommit fram till att negativ påverkan inte kan uteslutas vid exploatering av området såvida inte skyddsåtgärder genomförs. Utredningen har listat förslag på skyddsåtgärder som kan påverka populationen positivt. Kommunen avser att under detaljplaneprocessen göra anmälan för samråd enligt MB § 12:6 till länsstyrelsen för att diskutera skyddsåtgärder närmre.
- Utformning av bebyggelsestruktur ska beakta större vattensalamander samt övriga naturvärden inklusive större träd inom planområdet. Kommunen och naturvärdesinventeringen gjord 2019 bedömer att diket i hagmarken inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd. I naturvärdesinventeringen hittades inga större naturvärden i diket annat än större vattensalamander där förslag till skyddsåtgärder

listats i en separat utredning. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att genomförda naturvärdesinventeringar och separat utredning av större vattensalamander visar på de naturfrågor som är viktiga att beakta samt vilka skyddsåtgärder som behöver genomföras för att inte påverka naturvärden negativt.

Samhällsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är således att detaljplanens genomförande kommer ge viss miljöpåverkan på planområdet, men att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) därför inte är nödvändig.

Genomförda utredningar under detaljplaneprocessen visar att det går att undvika negativ påverkan på större vattensalamanders livsmiljöer. Naturmiljön och många identifierade naturvärden får ökat skydd vid genomförandet av detaljplanen vilket ger möjlighet till ännu högre naturvärden på sikt.

### **Miljökonsekvenser**

#### Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a) pyren. Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljö kvalitetsnormerna är bindande föreskrifter som finns i miljöbalken. I Södertälje överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna. Planområdet ligger ej i anslutning till dessa platser varför planförslaget ej anses leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipient för det naturliga avrinningsområdet är till största delen vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden. En mindre del av planområdet ligger inom Bornsjöns avrinningsområde, men befintliga diken på fastigheten och längs med Viksbergsvägen gör att det faktiska avrinningsområdet för Bornsjön sträcker sig en längre bit in på utredningsområdet. Denna del kommer troligen istället att ledas till lågpunkt inom planområdet och sedan vidare norrut efter exploatering. Hela planområdet får då Prästfjärden som recipient.

Mälaren-Prästfjärden har god kemisk status med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter som överstiger gränsvärden i samtliga vattenförekomster i landet. Avgörande för kemisk status är att halterna av tributyltenn-föreningar vida överstiger gränsvärden i de mätningar som gjorts i sediment. Förekomsten anses utsättas för betydande påverkan från urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp, reningsverk och atmosfärisk deposition. Denna påverkan medför bland annat risk för övergödning på grund av belastning av näringsämnen.

Föreslagna dagvattenåtgärder för rening kan läsas under ”Planförslag > Teknisk försörjning > Dagvattenhantering”.

Planerad exploatering innebär en minskad belastning av suspenderat material, olja och samtliga undersökta metaller, men en ökning av mängden fosfor och kväve som transporteras till recipienten. Detta är väntat då marken tidigare bestod av skogsmark. Vid exploatering av skogsmark är det nästintill omöjligt att inte öka föroreningsmängder. Recipienten har i dagsläget god ekologisk status, men är utsatt för betydande påverkan av näringsämnen. Ökningen av kväve, men framförallt fosfor, framstår i stor sett till den procentuella ökningen, men belastningen bör sättas i relation till den totala transporten av näringsämnen till recipienten. Belastningen av fosfor och kväve från utredningsområde utgör efter rening 0,32% respektive 0,24% av den belastning på recipienten som sker från det delavrinningsområde som utredningsområdet tillhör. Om detta jämförs med att utredningsområdet utgör 0,73% av arean framstår belastningen istället som liten och ökningen som ännu mindre. Dessutom sker ytterligare rening av dagvattnet i diken utanför planområdet innan det når recipienten. Den ökade belastningen bör alltså inte påverka möjligheten att upprätthålla god ekologisk status i recipienten.

Då avrinningen från den södra delen av planområdet leds om mot Prästfjärden får Bornsjön ett något minskat flöde. Denna minskning är dock mycket liten i förhållande till Bornsjöns totala avrinning då Bornsjöns avrinningsområde uppgår till ca 5000 ha.

#### Miljö kvalitetsnormer för buller

Det buller som kommer påverka planområdet är främst från vägtrafik. Planområdet ligger strax utanför Riksintresse för totalförsvaret Vällinge skjutfält. Planförslaget bedöms hålla sig under riktvärden för miljö kvalitetsnormer för buller. Läs mer under avsnitt ”Planförutsättningar > Hälsa och säkerhet > Buller från skjutbana”, samt ”Planförslag > Hälsa och säkerhet > Trafikbuller”.

#### Natur och vattenområden

Planområdet ingår i utpekad grön kil i RUFS 2050. Exploatering av området kommer medföra att den gröna kilen blir smalare, dock som smalast cirka 800 meter. I framtagandet av detaljplanen har naturvärdesutredningar tagits fram (naturvärdesinventering och inventering av större vattensalamander) för att belysa områdets särskilda naturvärden. Detta har även kompletterats med identifiering av särskilt skyddsvärda träd.

Detaljplanen har anpassats med beaktning av platsens särskilda naturvärden. Stora delar av planområdet planläggs som allmän plats ”NATUR” och de flesta större träd i området får skydd i detaljplanen, vilket innebär att stora delar av identifierade naturvärden får starkare skydd än i dagsläget. Bebyggelsens utformning och bestämmelser värnar om områdets naturliga topografi, bland annat genom släpp mellan bostadskvarteren. Omgivningens naturmiljöer blir mer lättillgängliga för allmänheten vid genomförandet av detaljplanen då det blir enklare att ta sig till naturen. Det ökade skyddet av naturvärden medför att friluftslivets värden stärks med detaljplanens genomförande.

Spridningssambanden för bland annat barrskogsarter kan påverkas något negativt om man bara ser till rörelse men det finns dock gott om utrymme kvar. Den positiva aspekten av att genomföra detaljplanen är att skogen får en chans att växa sig gammal igen vilket ökar

naturvärdet i området på sikt. Livsmiljöerna förväntas alltså bli bättre i den skog som sparas. Det är troligt att skogen annars skulle fortsätta brukas inom skogsbruket.

Skyddet som naturmiljön får i detaljplanen medför att skogen skyddas från avverkning. Om skogen skulle slutavverkas försvinner de värden som finns idag.

De fridlysta arterna kungsfågel och gröngöling sågs i området vid naturvärdesinventeringen men häckar troligtvis inte inom området. Arterna tål visst slag av människostörning. I och med att naturen får ökat långsiktigt skydd bedöms inte de fridlysta arterna påverkas negativt utan få större möjlighet till bättre livsmiljöer på sikt.

Även om detaljplanens utformning anpassats för naturvärden kommer vissa naturvärden att påverkas negativt då området behöver utformas för att säkerställa ändamålsenlig vägdragning samt bostadsplacering som anpassar sig till terrängen. Vägen kommer konstrueras så att diket passerar på ett sådant sätt att organismer kan ta sig under vägen.

För att undvika negativ påverkan på större vattensalamander och dess livsmiljöer samt det biotopskyddade diket föreslås skyddsåtgärder som att exempelvis anordna fuktstråk, lekvatten, övervintringsplatser för groddjur samt anordna ledstrukturer vid diket. Nya anlagda dammar i soligare lägen kan mycket väl bidra till bättre lekmiljöer för större vattensalamander och antagligen kan även bättre landmiljöer tillskapas. Åtgärderna för större vattensalamander kan gynna andra groddjur samt vanlig snok som återfanns i området. Vidare kan trollsländor som citronfläckad kärrtrollslända gynnas om de hittar till de nya dammarna som planeras.

Skyddsåtgärder som rekommenderas i inventeringen av större vattensalamanders livsmiljöer kommer att efterlevas och slutgiltiga val av skyddsåtgärder är för biotopskyddat dike samt större vattensalamander är kopplade till separata processer vid sidan om detaljplanen som beskrivs under ”Genomförande > Fastighetsfrågor > Tillstånd som krävs enligt miljöbalken”.

Väster om planområdet ligger Talbyskogens naturreservat och en del i det ingår i Natura 2000. I bevarandeplanen för Natura 2000-området framgår att markstörning på grund av tramp av djur och människor ska förekomma regelbundet. En positiv aspekt med planen är att området antagligen kommer få fler besökare genom ökad tillgänglighet till naturmiljön. I övrigt är miljön i Natura 2000 en annan naturtyp med äldre skog än i planområdet. Naturvärden bedöms i detaljplanen få ökat skydd än i dagsläget vilket ger förutsättningar att området får högre naturvärden på sikt. Sammantaget bedöms därför att Natura 2000-området och Talbyskogens naturreservat inte påverkas negativt.

Området ingår i förslag till Södra Mälarens vattenskyddsområde. I dagvattenutredningen framgår att de dagvattenåtgärder som föreslagits medför att exploateringen inte bör strida mot de föreskrifter som föreslås för Södra Mälarens vattenskyddsområde.

#### Riksintressen och skyddade områden

Stora delar av planområdet ingår i riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, Mälaren med öar och stränder. Området är mycket kuperat och förhållandevis svårtillgängligt för allmänheten. Exploateringen av området säkerställer allmän väg närmre omgivningens naturmiljöer inklusive Talbyskogens naturreservat, vilket kan stärka friluftslivet. Planförslaget bedöms därmed inte

påverka riksintresset negativt utan snarare öka tillgängligheten och även skyddet av områdets naturvärden.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för Totalförsvaret, influensområde Vällinge skjutfält.

#### Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras i och med att tidigare obebyggd mark blir bebyggd. Den nya bebyggelsens lokalisering och omfattning är utformad med beaktande av landskapsbilden. Den befintliga betesmarken lämnas till stora delar orörd och bebyggelsen placeras med den högre terrängen samt skog som bakgrund. Byggnadernas färgsättning styrs även för att anpassa sig till landskapsbilden.

#### Kulturhistorisk värdefull miljö

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

#### Hälsa och säkerhet

Detaljplanen tillåter med sin utformning och bestämmelser enbart bostadsbebyggelse som klarar riktvärden för buller.

Tillräckligt säkerhetsavstånd till kraftledning säkerställs med administrativ gräns och bestämmelse på detaljplanen.

Hästar och åsnor betar på betesmarken öster om planområdet. Allergener bedöms i dagsläget inte vara ett problem, men föreslagen bostadsanvändning kan medföra att betesmarken behöver minskas i framtiden.

### **Sociala konsekvenser**

#### Barnkonsekvenser

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse. Det finns även utrymme att uppföra gemensamma lekplatser inom yta för flerbostadshus. Närhet finns till gång- och cykelnät som anknyter till Viksberg och Brunnsäng.

#### Jämställdhet

Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor. Det finns även bussförbindelser i närheten. Planen möjliggör för varierande bebyggelse med småhus på varierande tomtstorlekar samt flerbostadshus vilket gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området.

#### Tillgänglighet

När det gäller husens byggnationer och miljöerna runt omkring dem så ska de alla uppfylla svensk standards krav när det gäller tillgänglighet. Allmän gata gör även naturområdet mer tillgängligt jämfört med befintliga förhållanden.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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

*Samråd           andra kvartalet 2020*

*Granskning    fjärde kvartalet 2020*

*Antagande      andra kvartalet 2021*

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar fastigheten Hjälmsättra 1:3 som ägs av privat fastighetsägare, nedan kallad fastighetsägaren, samt del av Hjälmsättra 1:4 som ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Planläggning sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark, samt den framtida förvaltningen och skötseln av denna.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, här i form av allmän gata, allmänna besöksparkeringar och naturområde, samt framtida drift och underhåll av dessa ytor.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren innan antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet kommer bl.a. att reglera ansvars- och kostnadsfördelning samt överenskommelser om nödvändiga markregleringar mellan fastighetsägaren och Södertälje kommun.

Fastighetsägaren svarar för att träffa de avtal och överenskommelser som kan bli aktuella i samband med marköverföring och fastighetsbildning med andra berörda parter, till exempel gällande ledningar inom kvartersmark för bostäder.

Vidare svarar fastighetsägaren för anslutning till VA och el genom kontakt med Telge Nät AB.

## Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar planarbetet enligt upprättat plankostnadsavtal.

#### Genomförande

Kommunen ansvarar för utbyggnad av all allmän platsmark inom planområdet, vilket i detta fall avser utbyggnad av gata, parkering och våtmark. Grävning av avskärande diken på allmän platsmark ansvarar kommunen för, men arbetet bör samordnas med fastighetsägare för kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar själv för all utbyggnad av kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar vidare för att träffa avtal med de underentreprenörer som utför arbeten inom kvartersmark. Grävning av avskärande diken på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv för, men arbetet bör samordnas med kommunen.

Ledningsägaren ansvarar för och bekostar ansökan om bildande av nya ledningsrätter hos Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om övrig fastighetsbildning görs och bekostas av fastighetsägaren hos Lantmäterimyndigheten. Kostnader för att ändra eller upphäva befintliga rättigheter till följd av exploateringen bekostas av fastighetsägaren.

#### Kommunens ekonomiska ansvar

Kommunen bekostar drift och underhåll av allmänna anläggningar.

#### Gatukostnader

Fastighetsägaren bekostar utbyggnaden av allmän platsmark, nämligen lokala gator och parkeringar, inom detaljplanen. Gatukostnader regleras i kommande exploateringsavtal.

#### Anslutningsavgifter

Fastighetsägaren betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och el etc. enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägaren. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägaren.

#### Fastighetsindelning

Detaljplanen medger att fastigheter för bostadsändamål samt tekniska anläggningar bildas. De delar av fastighetsägarens mark inom fastigheten Hjälmsättra 1:3 som planläggs som allmän plats [**GATA**<sub>1</sub>, **NATUR**], vilket är knappt 7 hektar, ska genom lantmäteriförrättning regleras över till allmän platsmark.

Telge Nät AB har spillvatten, vattenledning samt stadsnät i östra delen av planområden vilka innehas med ledningsrätt. Dessa kommer genom planläggningen skyddas genom att området planläggs som allmän plats.

#### Gemensamhetsanläggningar

Viksbergs GA:11 ligger på allmän plats i detaljplanen och avses vara kvar. Övriga gemensamhetsanläggningar får inrättas vid behov.

#### Nya rättigheter

Rätten för nätstationerna belägna inom detaljplanens E-områden kan behöva säkras genom ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt görs av ledningsägare.

Tillstånd som krävs enligt miljöbalken

Vägdragning över dike är anmälningspliktig vattenverksamhet om trumma eller bro anläggs.

Diket i hagmarken inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd och dispens kommer att sökas under planprocessen. Kommunen är huvudman för vägen som korsar diket och avser ansöka om biotopskyddsdispens innan detaljplanens granskningskede.

Samråd för skyddsåtgärder för stor vattensalamander krävs med länsstyrelsen och enheten för naturvård enligt MB § 12:6. Södertälje kommun och fastighetsägaren ämnar samråda kring detta innan detaljplanens granskningskede.

Strandskydd

Det finns inget strandskyddat område inom planområdet.

Dikningsföretag

Det finns inga dokumenterade dikningsföretag inom planområdet.

### **Tekniska frågor**

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning planeras genomföras innan detaljplanens granskningskede.

Dagvattenåtgärder som säkerställer adekvat rening för att uppfylla riktvärden för miljökvalitetsnormer redovisas under ”Planförslag > Teknisk försörjning > Dagvattenhantering”. Dessa specificeras mer utförligt i kommande exploateringsavtal som tecknas mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren.

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Två stycken nätstationer/transformatorstationer [E<sub>1</sub>] säkerställs i detaljplanen för att strömförsörja området. Nätstationerna är belägna inom kvartersmark. Avstånd till kraftledning redovisas under ”Planförslag > Hälsa och säkerhet > Störande verksamheter”.

Området kommer ingå i VA verksamhetsområde. Utbyggnad av VA- och dagvattenanläggningar och el ska ske samråd mellan exploatör, Södertälje kommun och nätägare.

Samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. VA-huvudmannen anvisar anslutningspunkt för respektive fastighet och avgifter följer kommunens taxa. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dokumentation och kontroll

Dokumentation och kontroll av skyddsåtgärder av större vattensalamander samt åtgärder i dispensansökan från generellt biotopskydd för diket säkerställs i respektive separat process (Samråd enligt MB 12 kap. 6 §, respektive Ansökan om dispens från biotopskydd enligt MB 7 kap. 11 §).

Lämplig placering av död ved från nedtagande av större träd, som behöver fällas vid ny vägdragning, ska ske i samråd med kommunekologen.



## MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Siri Ersson, projektledare

Clara Guiance, exploateringsingenjör

Anders Eklind, gruppchef gata och trafik

Maria Kavcic, planeringsingenjör VA för Telge Nät

Milojka Somi, bygglovhandläggare

Daniel Edvardsson, lantmäterichef

Marianne Haage, kommunekolog, miljökontoret

Konsulter som medverkat i planarbetet

Hanna Hällström, uppdragsansvarig, Urban Minds

Alexander Öhgren, planeringsarkitekt, Urban Minds

## BILAGOR:

### Utredningar:

Bullerutredning för området Hoxeltorp – Vällinge skjutfält, LN Akustik Miljö, 2014-10-03.

Trafikbuller Hjälmstättra, WSP Akustik, 2015-01-27.

Naturvärdesinventering i Hjälmstättra, Ekologigruppen, 2020-03-18.

Dagvattenutredning Hjälmstättra, WSP Samhällsbyggnad, 2020-03-19.

Inventering större vattensalamander, Ekologigruppen, 2020-03-20.

### Referensdokument:

Översiktsplan, 2013

Grönstrukturplan, 2011

Rufs, 2018

Förstudie Viksberg, 2017

### Övrigt:

Fastighetsförteckning

Grundkarta

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, Planenheten

Planchef

Andreas Klingström