
GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr: SBN 2012/000946 Upprättad: 2024-03-14

Detaljplan för Hjälmstättra 1:3



Innehållsförteckning

Inledning	3
Tidigare beslut i ärendet	3
Synpunkter inkomna efter granskningstiden.....	3
Ändringar mellan granskning och antagande.....	3
Redovisning av detaljplanens hantering av miljöaspekter i miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	4
Hur miljöaspekterna har integrerats i planen	4
Hur MKB och inkomna synpunkter beaktats	4
Åtgärder för uppföljning och övervakning av betydande miljöpåverkan.....	5
Inkomna yttranden.....	6
Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser	6
Länsstyrelsen	6
Lantmäteriet	9
Postnord.....	10
Salems kommun	10
Skanova	11
Svenska kraftnät.....	11
Trafikverket.....	11
Naturskyddsföreningen	11
Vattenfall	13
Region Stockholm Trafikförvaltningen	14
Kommunala nämnder och förvaltningar.....	16
Telge Fastigheter	16
Telge Nät och Telge Återvinning.....	16

Utbildningsnämnden.....	20
Kultur- och fritidsnämnden	20
Miljönämnden	21
Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet	25
Privatperson - Nr 1420 i diariesystemet	25
Privatpersoner - Nr 1450, 1460, 1470, 1490, 1500, 1510, 1520, 1530, 1540, 1550, 1560, 1590, 1600, 1640, 1650, 1660, 1670, 1680 och 1710 i diariesystemet.....	25
Privatperson - Nr 1480 i diariesystemet	27
Privatperson - Nr 1580 i diariesystemet	27
Privatperson - Nr 1610 i diariesystemet	28
Privatperson - Nr 1620 i diariesystemet	29
Privatperson - Nr 1730 i diariesystemet	30
Privatperson - Nr 1760 i diariesystemet	30
Privatperson - Nr 1800 i diariesystemet	31
Nötväckastigens samfällighet	35
Viksbergs samfällighetsförening.....	38
Ställningstagande/Sammanfattning	41

Inledning

Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om planuppdrag och beslut om samråd	2012-09-25
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om samråd	2020-04-14
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om granskning	2023-06-13

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2012-09-25 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta en detaljplan för Hjälmstättra 1:3 samt att sända ut den på samråd. Ett nytt beslut att skicka ut detaljplanen på samråd togs 2020-04-14. Detaljplanen var under tiden 2020-05-04 till 2020-05-31 utsänd för plansamråd.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2023-06-13 att skicka ut detaljplanen på granskning. Detaljplanen var under tiden 2023-07-04 till 2023-09-01 utsänd för granskning.

Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om granskningstillfället per post. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré och även funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Under granskningstiden inkom 43 yttranden, vilka redovisas i granskningsutlåtandet. Synpunkter som rör planens utformning, utförande och konsekvenser redovisas i en sammanfattad form med kommentarer om hur synpunkterna hanteras av kontoret. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

Synpunkter inkomna efter granskningstiden

Yttranden som inkom efter att granskningstiden var avslutad:

- Länsstyrelsen, inkom med yttrande 2023-09-25 (beviljad begäran om förlängd svarstid)

Samhällsbyggnadskontoret har beslutat att besvara yttrandet från ovanstående i detta granskningsutlåtande trots att yttrandet inkom efter att svarstiden gått ut.

Ändringar mellan granskning och antagande

Ändringar som har gjorts på plankartan är:

- Mindre justering bredd för allmän gata (GATA) för ökad marginal att klara vägslänter inom vägområde
- Justerad yta (cirka 80 kvadratmeter) vid pumpstation för att ge förutsättning för bräddmagasin under mark
- Mindre justering av ytor för samfällad väg för att klara körspår, samt mindre justeringar av fastighetsgränser för småhusbostadstomter för ökad hänsyn till skyddsvärda träd
- Bestämmelse dagvattendamm ändrad från att reglera yta för permanent vatten till volym för tydligare koppling till behov av fördröjningsvolym
- Förtydligande att dagvattenhantering ska ingå i gemensamhetsanläggning för väg och naturområde
- Förtydliganden i grundkarta
- Förtydliganden av planbestämmelse angående marklov för fällande av träd samt att lägsta golvnivå ska vara *minst* 0,2 meter ovan gata
- Skyddsbestämmelse för blocknedfall
- Komplementbyggnad på 7 kvadratmeter har tagits bort för radhus
- Bestämmelse n7 har justerats med tillägget "varav högst 20% av förgårdsmarken för radhustomter får hårdgöras"

- Generell bestämmelse har tillkommit som reglerar att "Fastighet/tomt får inte hårdgöras på sådant sätt att nödvändig rening och fördröjning av dagvatten inte kan uppnås"

Planbeskrivningen har förtydligats med vissa redaktionella ändringar, bland annat förtydliganden kring fornlämningar, skyddsvärda träd samt kraftledning. Planbeskrivningen har även kompletterats med information om sulfidförande berg, blocknedfall och jordbruksmark.

Redovisning av detaljplanens hantering av miljöaspekter i miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Hur miljöaspekterna har integrerats i planen

Samhällsbyggnadskontoret gjorde innan samråd en bedömning att detaljplanens genomförande kommer ge viss miljöpåverkan men att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Efter inkomna samrådsyttranden som ansåg att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas reviderade samhällsbyggnadskontoret bedömningen och bedömde att en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behövde tas fram.

Miljöbedömningsprocessen inleddes med att avgränsa de miljöaspekter där det finns risk för betydande miljöpåverkan. Avgränsningen har beslutats i samråd med Länsstyrelsen i Stockholms län. Eftersom planområdet ligger inom ett regionalt sammanhängande grönstråk utpekad i RUFSS 2050 har kommuner som berörs av den regionala grönstrukturen kontaktats för tillfälle att yttra sig på avgränsningssamrådet. Botkyrka kommun yttrade sig i avgränsningssamrådet. Utifrån avgränsning bedöms konsekvenser för naturmiljö, artskydd, friluftsliv, vatten samt påverkan på riksintresse för Mälarens öar och stränder.

Hur MKB och inkomna synpunkter beaktats

En naturvärdesinventering och fördjupad undersökning av större vattensalamander har utförts. Planens markanvändning har till viss del anpassats för att minimera ingrepp i objekt med påtagligt naturvärde. Hagmarken/betesmarken i östra delen av planområdet undantas till största del från exploatering. Bebyggelsen i området anpassas till områdets terrängförhållanden och för att begränsa påverkan på spridningsvägar. Att säkerställa stort inslag av natur och gröna partier vid bebyggelsen bibehåller spridningsmöjligheter. Skyddsåtgärder för större vattensalamander har beskrivits och påbörjats. För att gynna friluftsliv planeras en allmänt tillgänglig parkering med informationsskylt om naturreservat samt en stig upp till naturreservatet kommer att anläggas med planens genomförande.

En dagvattenutredning har tagits fram i syfte att utreda påverkan på dagvatten och skyfall samt redogöra för hur en hållbar dagvattenhantering i linje med Södertälje kommuns VA-policy kan säkerställas. I arbetet har hänsyn tagits till de föreskrifter som ligger som förslag till Södra Mälarens vattenskyddsområde.

Detaljplanen bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset Mälaren med öar och stränder eftersom påverkan på naturvärden, friluftsliv och kulturvärden bedöms vara liten. Området får med allmän parkering och ny stig till Tallbacka naturreservat något förbättrad tillgänglighet till naturreservatet.

Inga synpunkter har inkommit på miljökonsekvensbeskrivningen men synpunkter har inkommit på detaljplanen under granskningstid.

Skäl till att detaljplan antas i stället för övervägda alternativ

Övriga möjliga lokaliseringar till bostadsbebyggelse i Viksbergs beskrevs i PM Lokaliseringsutredning, Södertälje kommun, 2021-01-26. I lokaliseringsutredningen beskrivs förutsättningar och tidigare ställningstaganden samt

redovisar alternativa lokaliseringar. Det aktuella planområdet bedöms ha fler lämpliga förutsättningar för bostadsbebyggelse i jämförelse med alternativa lokaliseringar i Viksberg. Lokaliseringsutredningen bedömer att bostäder är lämpligt på platsen då området har nära till befintlig infrastruktur och bra koppling till centrala delar av Södertälje. En detaljplan i området innebär en möjlighet att utveckla en del av nordöstra delen av kommunen där det finns restriktioner och skyddsbestämmelser.

I miljökonsekvensbeskrivningen jämförs exploateringen med ett nollalternativ. I nollalternativet exploateras inte området, och mark tas inte i anspråk. Miljökonsekvenser till följd av exploatering uppstår därför inte i nollalternativet. Samtidigt innebär dagens markanvändning att produktionsskog kan avverkas, vilket kan påverka områdets förekommande arter och friluftsliv negativt. Restaurerande åtgärder för våtmarken vidtas inte, vilket innebär att förbättrade villkor för berörda arter inte realiserar.

Åtgärder för uppföljning och övervakning av betydande miljöpåverkan

Skötselplan kommer att upprättas för hagmarken/betesmarken och som övergår till kommunal ägo. Skydd finns i planen från att ta ned större träd och särskild skydd finns för vissa träd med högre naturvärden. Till planen tillhör även en trädvitesplan som stipulerar för vilka träd en trädskyddsplan ska upprättas vid ingrepp i trädskyddsplan samt anger vilka kompensationsåtgärder som ska till för de träd som tas ned, eller som behöver tas ned om de i framtiden blir sjuka.

Skyddsåtgärder har påbörjats för att minimera den negativa påverkan på den lokala populationen av större vattensalamander. De föreslagna skyddsåtgärderna har samrått enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, och länsstyrelsen har bedömt att förbuden i artskyddsförordningen inte utlöses under förutsättning att kontinuerlig ekologisk funktion upprätthålls genom de skyddsåtgärder som kommunen föreslagit. Ett uppföljningsprogram för större vattensalamander daterat 2022-03-21 har tagits fram av kommunen.

Genomförande av stig, allmän parkering med informationsskylt om naturreservat finns med i exploateringsavtalet som är kopplat till detaljplanen. Likaså åtgärder för adekvat dagvatten- och skyfallshantering.

Inkomna yttranden

Yttrande UTAN synpunkter	Yttrande MED synpunkter
Salems kommun	Länsstyrelsen
Skanova	Postnord
Svenska kraftnät	Telge Fastigheter
Utbildningsnämnden	Vattenfall
	Telge Nät
	Telge Återvinning
	Miljönämnden
	Nötväckastigens samfällighet
	Viksbergs samfällighetsförening
	Kultur- och fritidsnämnden
	Lantmäteriet
	Naturskyddsföreningen
	27 medborgare

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Länsstyrelsen

Yttrande inkom: 2023-09-25

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör människors säkerhet avseende risk för blocknedfall och skred.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljö och gestaltning. Länsstyrelsen lämnar också synpunkter som berör planens genomförbarhet och formalia gällande fornlämningar.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Säkerhet

Risk för blocknedfall / skred

Enligt PM Geoteknik (AFRY, 2023-04-21) finns det risk för blocknedfall inom planområdet. I den geotekniska utredningen framgår vissa rekommendationer för att åtgärda risken. Av planbeskrivningen framgår att identifiering och borttagande av stenblock ska regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Länsstyrelsen anser att genomförandet av åtgärder för att hantera risken för blocknedfall behöver säkerställas genom reglering i planen.

Kommunen bedömer risken för skred inom planområdet som låg. Enligt PM Geoteknik kan det finnas stabilitetsproblem vid djupare schakter som exempelvis dagvattendammen. Länsstyrelsen tolkar

stabilitetsberäkningarna i PM Geoteknik som att stabiliteten inte är tillräcklig vid det som kallas nytt lekvatten. Kommunen behöver hantera och säkerställa stabiliteten för planområdet utifrån exempelvis höjdsättning, trafiklast, laster från byggnader och anläggningar som krävs för hantering av översvämning. Nödvändiga åtgärder ska vara säkerställda genom reglering i planen.

Rådgivande synpunkter

Kulturmiljö och gestaltning

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget innebär en förändring av kulturlandskapet genom att tidigare skogsmark, ängs- och hagmark får en ny användning. Denna mark, som ingår i riksintresset enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB, Mälaren med öar och strandområden, har historiskt varit del av ett större sammanhängande herrgårdslandskap kopplat till Viksbergs herrgård.

I planbeskrivningen står ” Den föreslagna bebyggelsen ska inspireras av omgivningen för att anpassa sig till naturen i skala, placering av byggnader, fasadmaterial och färgskala.” Planen skulle kunna utvecklas med fler utformningsbestämmelser med hänseende till anpassning till markens topografi och naturmark om kommunens intentioner enligt planbeskrivningen ska säkerställas. Exempelvis att större nivåskillnader ska tas upp med förhöjd sockel eller suterrängvåning, minimera sprängning, schaktning och fyllning.

Övriga synpunkter som avser planens genomförbarhet och formalia

Nedan följer synpunkter som inte infaller under Länsstyrelsens prövningsgrunder, men framförs här i granskningskedet, eftersom dessa frågor är av betydelse för planens genomförbarhet.

Fornlämningar

Avsnittet i planbeskrivningen om fornlämningar på s. 26 bör förtydligas. Det finns tre fornlämningar inom planområdet, boplatserna L2020:8791, L2020:8793 och L2020:8794. Fornlämningarna är skyddade enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950). Det kommer därför att krävas tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen för den planerade byggnationen. Länsstyrelsen bedömer att tillstånd kan ges, men att ett eventuellt tillstånd kommer att vara villkorat med krav på att fornlämningarna undersöks och dokumenteras arkeologiskt. Markarbeten i området där fornlämningarna ligger får inte startas innan de arkeologiska undersökningarna är avslutade.

Om ej kända fornlämningar påträffas under grävning eller annat markarbete råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Arbetet ska omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett utlåtande för att besvara Länsstyrelsens synpunkter kring risk för blocknedfall/skred (PM Hjälmstättra – Svar på yttrande 2024).

Samhällsbyggnadskontoret beställde även en fältundersökning för att identifiera och markera eventuella riskabla block i sluttande terräng (AFRY, PM Sulfidutredning och blockkontroll av Hjälmstättra 1:3) men då landskapet var snötäckt försvårades bedömningen av vad som var block eller generellt berg i dagen. Vid fältbesöket observerades möjliga block men inga riskbedömningar eller lägesbestämningar kunde göras.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att riskabla block i sluttande terräng behöver identifieras och avhjälpas i samband med genomförandet av detaljplanen. Eventuella block som ligger i riskzonen för blocknedfall ska avlägsnas så att risk för skada på tredje person ej förefaller. Detta regleras nu i plankartan med bestämmelse om villkor för startbesked (**Startbesked får inte ges för bostäder förrän ytliga block som innebär rasrisk som kan skada människor har avhjälpats**). En beskrivning av hanteringen framgår även i planbeskrivningen och i exploateringsavtalet.

Nytt lekvatten var en damm för vattensalamander som AFRY i en tidigare version av PM Geoteknik, daterad 2021-12-13 undersökte skredrisken för. Släntstabiliteten uppgick där till en säkerhetsfaktor på 1,0 vilket är en tillräcklig släntstabilitet enligt Eurocode säkerhetsklass 2 (SK2). Resonemanget kring det fanns i PM Geoteknik daterad 2021-12-13. Nytt lekvatten har redan anlagts och Nytt lekvatten är utförd. PM Geoteknik, daterad 2023-04-21, var därför inte menat att innehålla stabilitetsberäkningarna då det enligt ovan motivering inte är en produktionsutmaning längre. Tyvärr bifogades själva beräkningarna med det nya PM:et av misstag.

I området ser samhällsbyggnadskontoret ingen särskild problematik med totalstabilitet. De aktuella lerområdena är i plan terräng och för specifika släntstabilitetsfall, till exempel schakter, ska det hanteras i detaljprojekteringen av de specifika schakterna i fråga. Totalstabiliteten är god, att specifika fall av släntstabilitet för nya schakter hanteras i detaljprojekteringen är byggpraxis.

Planbeskrivningen har justerats enligt Länsstyrelsens förtydligande angående fornlämningar.

De planerade husen och vägdragningen har placerats i terrängen på sådant sätt för att minimera sprängning, schaktning och fyllning. Samhällsbyggnadskontoret bedömer nivåskillnaderna som marginella för de nya bostäderna att inrymma suterrängvåning. Plankartan har en bestämmelse som begränsar maximal höjd för stödmur vilket ger förutsättningar att ta upp höjdskillnader genom terrassering och sluttningar. Beaktning ska även ske till naturområden då det krävs marklov för att fälla större träd. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detta reglerar förhållandet till topografin på tillräckligt sätt.

Lantmäteriet

Yttrande inkom 2023-08-31

1. Grundkarta

- a. Fastighetsbeteckningen på Hjälmstättra 1:4, Viksberg 2:561 saknas.
- b. De befintliga luftledningarna som är med i kartan saknas i teckenförklaringen.

2. Plankartan

- a. I genomförandebeskrivningen på sid 44 så hänvisar ni till att dagvattenhanteringen ska ske genom en gemensamhetsanläggning. Det saknas g- område i kartan för dagvatten.
- b. Se över meningsbyggnaden under administrativa bestämmelser, ändrad lovplikt: ”Marklov krävs även för att fälla träd som 1,3 m ovan mark och har stamdiameter över 20 cm”

3. Planbestämmelser

Inga kommentarer

4. Planbeskrivning, Genomförandebeskrivning, organisatoriska frågor

- a. På sid 44 står det att fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av huvudgatan som är allmän plats. På sid 45 står det att kommunen bekostar utbyggnaden av den del av gatan som är allmän plats. Det kan upplevas otydligt.
- b. På sid 46 i genomförande beskrivningen så räknar ni upp de gemensamhetsanläggningar som ska bildas, men inte gemensamhetsanläggning för dagvatten. ”Nya gemensamhetsanläggningar för naturområde, väg och lekplats och parkering bildas och är markerade på plankartan [g1, g2, g3, g4 och g5].”
- c. Ska g5 verkligen nybildas? Det är en befintlig gemensamhetsanläggning som det reserveras utrymme för i plankartan.
- d. Om inte exploatören ansöker om förrättning innan fastigheterna säljs finns det en risk att den inte kan genomföras i enlighet med planen. Ganska stora områden är reserverade för gemensamhetsanläggning med ändamålet natur. Är fastighetsägarna inte överens om att de vill ha gemensamhetsanläggning, ställer anläggningslagen höga krav på att anläggningen ska vara till nytta för fastigheterna. Lantmäterimyndigheten kan inte lägga ett åtagande i genomförandebeskrivningen till grund för vem som ska betala förrättningar.
- e. Genom att inte göra gatan till allmän platsmark utan istället låta den vara kvartersmark så försvårar man åtkomsten för allmänheten till området. Är det syftet? Boverkets rekommendation är att områden avsedda för permanentboende och som ligger i nära anslutning till tätort bör ha gator som är allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Det här innebär att man låter en samfällighetsförening ansvara för tex underhåll, snöröjning osv.

5. Teknisk granskning

- a. Inget direkt fel, men planområdet är inte snappat mot fastighetsgräns längs östra sidan. Är avsikten att planområdet inte ska följa fastighetsgränsen?

Kommentar:

Grundkartan har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Dagvatten inom planområdet hanteras i två huvudsteg där steg ett dels sker inom bostadstomterna, där respektive fastighetsägare har ansvaret, dels på övrig kvartersmark där gemensamhetsanläggning (GA) avses skötas av samfällighet. Kvartersmark inom g-område ämnat för natur och väg har kompletterats med dagvattensyfte. För att uppnå tillräcklig rening och fördröjning krävs ett andra steg som består av diken och en dagvattendamm på allmän plats inom kommande kommunal mark dit dagvattensläppet inom hela planområdet slutligen leds.

Meningsbyggnaden för marklov har förtydligats.

Förhållandena har förändrats sedan granskningen vilket innebär att exploatören bygger ut och bekostar huvudgatan på allmän plats.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att g5 är en befintlig gemensamhetsanläggning (GA) som inte ska nybildas.

Process för ansökan om förrättning beskrivs i exploateringsavtalet. Meningen är att förrättning av GA och bildande av samfälligheter sker vid första förrättningen.

Gatan var tidigare planerad som allmän platsmark men i och med att parkeringen till naturreservatet flyttades till områdets östra delar där det planeras en allmän parkering med stigkoppling till naturreservatet togs också beslut att göra om gatan till kvartersmark. Gatan försörjer endast bostadsområdet och framtida bebyggelse bortom planområdet är osannolikt.

Det är avsikten att inte snappa mot fastighetsgräns längs östra sidan utan i stället snappa mot detaljplanen Del av Viksbergsvägen (beteckning 0181K-P1703C) som delvis ligger inom planområdet.

Postnord

Yttrande inkom: 2023-06-30

Postnord presenterar sitt uppdrag, utförande av postlådor samt konsekvenser. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar:

Ytor för samlade brevlådor ryms inom detaljplanen. Frågan hanteras vid bygglov.

Salems kommun

Yttrande inkom: 2023-07-06

Salems kommun meddelar att de synpunkter som Salems kommun lämnade under samrådet har blivit tillgodosedda till granskningen och att kommunen därmed avstår att yttra sig under granskningen.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Skanova

Yttrande inkom: 2023-07-04

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen men informerar att deras ledningar ligger i fastighetsgränsen. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Svenska kraftnät

Yttrande inkom: 2023-07-12

Svenska kraftnät meddelar att de inte har några synpunkter på planförslaget. De har inga anläggningar, planer eller intressen som berörs.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Trafikverket

Yttrande inkom: 2023-07-12

Trafikverket presenterar sitt uppdrag och informerar att de granskat handlingarna. Trafikverket meddelar att de inte har några synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Naturskyddsföreningen

Yttrande inkom: 2023-09-01

Inledningsvis noterar vi att flera av de synpunkter som framfördes av oss (och av andra) vid den förra remissomgången (2020) har lett till, som vi ser det, positiva justeringar i planen.

Det gäller till exempel det som vi framförde om att värna vattenområdet i NO från bebyggelse, vilket nu sker. Vad gäller det andra våtmarksområdet som vi nämnde, beläget 50-75 m S-SSO om det centralt belägna berget, tror vi att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att påverka dess funktion i nämnvärd grad (sett till de åtgärder för dagvattensflöden som föreslås).

Även det vi anförde ang att bostäder inte ska placeras i närheten av kraftledningen har fått en bra lösning genom att bostäder som i samrådsförslaget var markerade som ”exploateringsbara enbart om kraftledning flyttas” har tagits bort.

Ett annat exempel rör vad som ska gälla om byggnaders uppvärmning, där det nu anges att sådan uppvärmning ”kommer /.../ ske lokalt, exempelvis med markvärme, bergvärme eller solpaneler” (s 29). Det anser vi både positivt

och framsynt! Att vi i vårt tidigare remissvar angett att även (fossilfri) fjärrvärme kunde komma ifråga var en miss av oss: vi hade inte uppfattat att fjärrvärmenätet inte är utbyggt till området. Men som sagt, att förlita sig på lokala resurser för uppvärmning är framsynt (även om värmepumpar drivs av el – men den kan ju produceras lokalt...).

I vårt tidigare remissvar angav vi att ”Byggnadernas tak bör generellt sett få en riktning och lutning som är optimal för att nyttja solceller och/eller solpaneler. Oberoende av om de anskaffas/monteras omedelbart eller i framtiden så har man därmed förberett för möjligheten att tillvara ta denna potential!”. Planbeskrivningen anger nu att ”Teknisk lösning för uppvärmning får inte regleras i detaljplanen utan kommer hanteras i bygglov. Taklutning regleras i detaljplanen och ger möjlighet till solfångare och solceller.” Vi är införstådda med detta, och i synnerhet att taklutning (inkl riktning?) som vi tolkar det, ska ge möjlighet för tillvaratagande av solenergi.

Planförslaget redovisar en gedigen genomgång och utredning av frågan om dagvatten och skyfallshantering (inkl fördröjnings- och reningsåtgärder) och det därmed sammanhängande kravet på att lämna tillräckligt stora icke hårdgjorda ytor. Vi uppfattar att kravet på lokalt omhändertagande av dagvatten uppfylls.

Även de föreslagna åtgärderna för att minimera påverkan på biologisk mångfald uppfattar vi som bra, liksom hänsynstagande till rödlistade och skyddade arter. Utredningen om spridningssamband är tillfyllest.

Däremot anser vi fortfarande att det i planen angivna hänsynsavståndet (20 meter) mellan bostäder och naturreservatet är för litet – det bör enligt vår mening vara 50 meter. För övrigt anser vi att hänsynsavståndet (vilket som än beslutas) ska gälla alla typer av byggnader (och anläggningar), inte bara ”bostäder”!

Vi har också synpunkter beträffande bevarandeplanen för träd. Det anges att ”Av de 22 träd som identifierats ha högre naturvärden skyddas de 17 träd som anses mest skyddsvärda från att fällas”. Vi anser att det bör specificeras noggrant vad som bör sparas/resp avverkas. Att ”Nedtagna större trädstammar bör företrädesvis sparas i området och placeras ut i närområdet, i form av så kallade faunadepåer.” är givetvis utmärkt – men levande träd är trots allt att föredra. Vi ser fram mot den separata process som föreslås, liksom förslaget om att ta fram ”En trädvitesplan tas fram för värdefulla träd inom planområdet i fall av dessa kommer till skada under exploateringen.” är bra eftersom en sådan leder till extra försiktighet.

Planbeskrivningen skriver att ”Planområdet /.../ nyttjas inte av en bred allmänhet och lockar inte heller långväga besökare. Ett anordnande av allmän parkering för naturreservatet tillsammans med informationstavla skulle tillgängliggöra Talbyskogens naturreservat och kan locka till att en större del av allmänheten besöker naturreservatet vilket är ett primärt syfte med naturreservatet.” Vi håller inte med om påståendet att området är bara ringa besökt. Men detta oaktat så är vi synnerligen positiva till den parkeringsplats för besökande till Talbyskogen som föreslås!

Sammanfattningsvis uppfattar vi att förslaget till detaljplan vilar på gediget utförda utredningar och underlag där hänsyn tagits till relevanta invändningar, om än inte alla föreslås leda till åtgärder.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Avståndet till naturreservatet har diskuterats med sakkunnig och bedöms vara tillräckligt för att inte skada naturreservatet.

Av de träd som identifierats kommer 10 träd att avverkas. Det rör sig om 4 ekar, 5 aspar och en tall.

Samhällsbyggnadskontoret vill hänvisa till trädvitesplanen som tagits fram inför antagande av detaljplanen för ytterligare information. Dokumentet redovisar identifierade värdefulla träd vid inventering 2019-12-09, samt genomgång av vilka av dessa som kan vara kvar vid exploatering och vilka som behöver kompenseras. Syftet med att spara identifierade träd och genomföra kompensationsåtgärder är att värna om naturvärden samt förbättra

möjlighet till spridningssamband. Trädvitesplanen beskriver även hur befintliga värden inom och invid bebyggelseområdet kan bevaras under byggtiden. Det reglerar även vad som behöver göras samt vilka vitesbelopp som kommunen kan ställa på exploatören.

Vattenfall

Yttrande inkom: 2023-08-16

Vattenfall Eldistribution Ab meddelar att de noterar att tidigare yttrande har beaktats samt att det i plankartan redovisas våtmark under luftledningen.

Vattenfall informerar att anläggandet av våtmarken inte får medföra försämring av markförhållandena i ledningsgatan och att schaktmassor eller liknande som förändrar marknivå inte får placeras i ledningsgatan. Drift och underhållsarbeten för luftledningen får inte försvåras. Stolpar med tillhörande stag och jordlinor får inte påverkas av anläggandet av våtmarken eller dikning i närheten av luftledningen. Åtkomst av stolpar, stag och luftledningar ska ur underhållssynpunkt vara lättillgängliga genom att transportvägar för tunga fordon etableras till befintliga stolpplatser. Kompletterande skyddsåtgärder kan komma att behöva utföras. Dessa skyddsåtgärder bekostas av exploatören.

Vattenfall informerar även om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. [Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution](#)
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Planförslaget har tagit hänsyn till luftledningens närmsta anläggningsdel (stolpe, stag och fas) genom att säkra ett avstånd på 10 meter från vägområde och parkering till luftledningen. Planbeskrivning har kompletterats med information att kontakt med ledningsägaren behöver ske vid arbete nära kraftledningen.

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Yttrande inkom: 2023-08-31

Region Stockholm Trafikförvaltningen meddelar att planområdet enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS 2050) är beläget inom den utpekade gröna kilen Bornsjökilen och i närheten av grönt svagt samband, klass 1 inom Bornsjökilen och att området således inte är utpekat för bebyggelse.

Planområdets östra gräns ligger intill busshållplats Hjärmsättra på Viksbergsvägen som trafikeras av buss 750. Turtätheten är relativt låg med ungefär en buss per timme.

Region Stockholm påpekade i samrådskedet att planområdets lokalisering utanför den regionalt prioriterade bebyggelsestrukturen och i en regional grön kil är beklaglig. Planområdet angränsar även till andra pågående och antagna detaljplaner inom den gröna kilen. Det finns i RUFSS2050 utpekade områden inom kommunen med bättre förutsättningar för bostadsutveckling utifrån exempelvis parametrar som tillgång till service och kollektivtrafik.

Bornsjökilen

Den berörda delen av Bornsjökilen innehåller ett så kallat grönt svagt samband och Region Stockholm efterfrågade under samrådet att kommunen skulle tydliggöra hur det svaga sambandet kan säkerställas och skyddas. Kommunen har till granskningen tagit fram ett PM där spridningskorridorer redovisas samt hur planförslaget påverkar den gröna kilen. PM:et har legat till grund för bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen där konsekvenserna för spridningssambanden beskrivs som små, under förutsättning att hänsyn tas i enlighet med föreliggande planförslag och att skyddsåtgärder vidtas. Även om planförslaget innebär en viss negativ påverkan på den gröna kilens värden bedömer Region Stockholm att planförslaget är acceptabelt under förutsättning att spridningssambanden säkerställs. Det är dock av stor vikt att kumulativa effekter beaktas i det fall kommunen avser att planlägga ytterligare mark inom Bornsjökilen eftersom flera områden redan har tagits i anspråk för bebyggelse i den här delen av grönkilen. I första hand bör alternativa lokaliseringar som inte innebär intrång i grönkilen prioriteras.

Kollektivtrafikförsörjning

Planområdet gränsar till en befintlig busshållplats och det beskrivs i planen att ingen ny kollektivtrafik planeras. I planen konstateras det även att trafikeringen av busshållplats Hjärmsättra är begränsad men att den tillkommande bebyggelsen skapar ett utökat underlag för kollektivtrafiken. Trafikförvaltningen önskar tydliggöra att en utökad trafikering av busshållplatsen inte kan utlovas utifrån planförslaget.

Lokaliseringen av planområdet riskerar att skapa ett bilberoende och det är av vikt att gång- och cykelvägskopplingar till busshållplatsen samt närliggande service utformas för att vara trygga, trafiksäkra och attraktiva.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Detaljplanarbetet har pågått sedan 2012, vilket är innan RUFSS 2050 och Södertälje kommuns nu gällande översiktsplan antogs och började tillämpas som kommunala styrdokument.

Den gröna kilen är idag ca 2,2 km bred längs kusten mot Södertälje kanal och ca 1,5 km bred längs Viksbergsvägen. Längs med kusten samt längs med Viksbergsvägen är kilen dock uppbruten av bebyggelse och de ekologiska spridningskorridorerna är sannolikt svagare då bostadsbebyggelse och väg kan utgöra barriärer eller störningar för vissa organismer.

Avståndet idag mellan de befintliga bostadsområdena Viksäter och Fridshäll är drygt 700 meter utan planlagd mark. Med aktuellt planförslag inlagt blir avståndet mellan detaljplanens sydöstra spets och närmaste bostadsområde Fridshäll drygt 200 m. Det innebär att bredden på den gröna kilen vid Viksbergsvägen minskar med ca 500 meter. Sträckan avser sådant område som i nuläget utgör en så gott som obebyggd korridor.

Många arter kan troligtvis passera villabebyggelsen vid Fridshäll, samt bebyggelsen som planeras inom den aktuella detaljplanen. Villabebyggelsen vid Fridshäll är gles i karaktären och bebyggelsen är i hög grad blandad med stora villaträdgårdar och naturtomter. För många lättspredda och mellanspridda arter bedöms denna villabebyggelse därför inte utgöra någon reduktion i spridningsmöjligheter. Detta innebär att en spridningskorridor på ytterligare ca 500 m för ett större antal arter kvarstår i södra delen vid Fridshäll (fram till Ansgarsvägen där övergång sker till något mer täta bebyggelsestrukturer). I den mån som de huvudsakliga spridningsmöjligheterna kan bevaras inom aktuellt planförslag består en sammanhängande korridor på ca 1,2 km på aktuellt parti av det svaga sambandet.

Möjligheten att bevaka de kumulativa effekterna inom Bornsjökilen är begränsade inom det aktuella detaljplanarbetet utöver det utredningsarbete som gjorts. Yttrandet från Region Stockholm Trafikförvaltningen kommer vidareförmedlas som kunskapsunderlag till samhällsbyggnadskontorets förprövningsgrupp inför eventuella beslut om utveckling inom Bornsjökilen i framtiden.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det finns goda gång- och cykelkopplingar från planområdet till närliggande service i Viksberg och Brunnsäng. Kollektivtrafiken till planområdet fick utökade turer från december 2023. Detaljplanens genomförande ger ett ökat reseunderlag vilket ger bättre förutsättningar till ökad turtäthet till området, vilket kan gynna hela Viksberg.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Telge Fastigheter

Yttrande inkom: 2023-07-12

Telge Fastigheter informerar att planområdet tillhör Nyckelkodsområde 10 (NYKO 10) och att Telge Fastigheter tillsammans med kommunen har tagit fram en lokalförsörjningsplan för förskolor inom NYKO 10, denna godkändes i april 2023.

Lokalbehovsplanen framtagen av Kommunstyrelsekontoret (KSK) visar att behovet av förskoleplatser inom NYKO 10 förväntas överstiga antalet tillgängliga platser som finns idag plus de som kan tillskapas inom befintliga fastigheter i Telge Fastigheters ägo.

Även med hänsyn till osäkerheter i nuvarande marknads- och konjunkturläge så konstateras att flera nya förskolor behövs på sikt inom NYKO 10. Förutom nya detaljplanen för förskolan Björkmossen krävs ytterligare en ny detaljplan för en ny förskola innan 2033.

Telge Fastigheter konstaterar att planområdet ligger strax söder om Viksbergs skola och förskola med plats för 120 barn, avståndet är ca 500 meter och det finns gång- och cykelbana. Den planerade bebyggelsen kommer innebära att flera barn i förskoleålder flyttar in. Barnkonsekvensanalysen i granskningshandlingarna behandlar främst tillgången till lekplatser. Telge Fastigheter vill poängtera vikten av att tidigt i processen göra en konsekvensanalys för den planerade bebyggelsens påverkan på lokalförsörjningsplaneringen för barnomsorg.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om att behovet av förskoleplatser inom NYKO 10 området är ansträngt och att den planerade bebyggelsen innebär en påverkan på lokalförsörjningsplaneringen för barnomsorgen.

Samhällsbyggnadskontoret vill hänvisa till pågående planarbete i bland annat Brunnsäng och Ritorp där behoven i lokalförsörjningsplanen har goda möjligheter att tillgodoses.

Telge Nät och Telge Återvinning

Yttrande inkom: 2023-08-24

Vatten och avlopp

Telge Nät tolkar detaljplanen Hjälmsättra 1:3 som att området ska tas in i verksamhetsområde för vatten och spill och att utbyggnad av vatten och spill utförs av Telge Nät.

Telge Nät saknar uppdaterade VA-ritningar enligt den reviderade plankartan. I planbeskrivningen hänvisas till höjdsättning enligt illustrationsplanen. Gatunivåerna på den illustrationsbilaga som ligger på kommunens hemsida från 20230512 överensstämmer inte med tidigare förprojektering av VA. Vagnivåerna behöver justeras så att VA-ledningarna som läggs med självfall inte hamnar för djupt. Genomförbarheten behöver säkerställas map höjdskillnader, geoteknik och grundvattennivåer.

I nuvarande geotekniskt PM står det att eventuella ledningsdragningar under vägar ska studeras vidare med avseende på de höga grundvattennivåerna. Även utformning av vägdiken/utlopp och slänter behöver säkerställas.

Pumpstationen är belägen i en lågpunkt. Enligt b1 på plankartan anges att lägsta färdig golvnivå är +47 m. Detta är bra då pumpstationen ligger ca 0,5 m över planerad lägsta vägnivå så att pumpstationen inte riskerar att

översvämmas vid stora regn. Genomförbarheten på detta map uppfyllnad av mark, geoteknik och ev. framtida risk för sättningar samt grundvattennivåer behöver dock säkerställas.

Pumpstationen ska då det ligger inom vattenskyddsområde anläggas med bräddmagasin. Erforderligt utrymme för pumpstation, bräddmagasin och utrymme för driftfordon ska finnas. Anläggningen ska vara placerad så att den är lättillgänglig för driften.

Dagvatten

Området kommer att ligga utanför allmänt verksamhetsområde för dagvatten. Telge Nät tolkar handlingarna som att vägdikey och avskärande diken för att säkra bebyggelsen ska ägas av gemensamhetsanläggningar då de ligger inom kvartersmark och Södertälje kommun ansvarar för diken och dagvattendammen som ligger inom allmän platsmark.

Ansvarsgränserna för dagvattendiken kan dock behöva förtydligas. Det ser ut som att det ska vara delat ägarskap av befintligt naturdike som rinner genom området. Förslagsvis ska kommunen äga samt ha ansvar för drift och underhåll för hela diket och dammen.

I planbeskrivningen står det att: *På vissa platser föreslås avskärande diken, eller motsvarande åtgärd, för att skydda bebyggelsen från flöden från bevarad naturmark, vilka säkerställs i plankartan [skydd, n5].*

Områden [skydd, n5] för de avskärande dikena enligt gröna streckade pilar i figuren på sidan 32 i planbeskrivningen saknas dock på plankartan.

Att det behövs avskärande diken/lågstråk med kontinuerligt fall för att skydda den nya bebyggelsen beskrivs även i dagvattenutredningen enligt nedan:

- *Det bör säkerställas att lågstråket har ett kontinuerligt fall så att vattnet rinner utmed tomternas baksida och på så vis leds runt bebyggelsen. Principen beskrivs i Figur 1. Möjliga sträckningar för avskärande diken redovisas med grönstreckade pilar i Figur 19.*
- *Flödet från delar av naturmarksområdet uppströms som avrinner mot planerad bebyggelse leds om i ett dike, se Figur 22.*
- *Planerad bebyggelse skär av befintlig flödesväg från viltvattnet och vid ombyggnation av viltvattnet behöver därmed en ny flödesväg skapas. Eftersom avrinningsområdet till viltvattnet är stort är det viktigt att skyfall kan ledas bort genom yttlig avrinning. I Figur 24 presenteras två möjliga alternativ som lösning på detta.*
- *För att motverka att avrinning sker in mot planerad bebyggelse föreslås att flödesvägarna leds om via exempelvis nya diken, se vita streckade pilar i Figur 25.*

Dagvattendammen behöver förprojekteras för att säkerställa att tillräckligt stor yta reserveras för våtmark beräknad utifrån behovet av vattenyta som krävs för att uppnå erforderlig reningsgrad. Här behöver man ta höjd för möjligt schaktdjup utifrån geoteknik och grundvattennivåer, flacka slänter (utifrån säkerhet och skötsel), ytor och angoringsvägar för tillgänglighet för drift och skötsel av anläggningen. Det saknas idag angoringsväg till dagvattendammen på plankartan. I dagvattenutredningen anges även att det behöver utredas hur dammen kommer att påverkas vid skyfall, så att hänsyn tas vid utformning av dammen.

EI

Inget att erinra. Angående tidigare svar så byggs och förstärks elnätet ut kontinuerligt så det bör inte vara något problem att leverera el till detta område.

Stadsnät

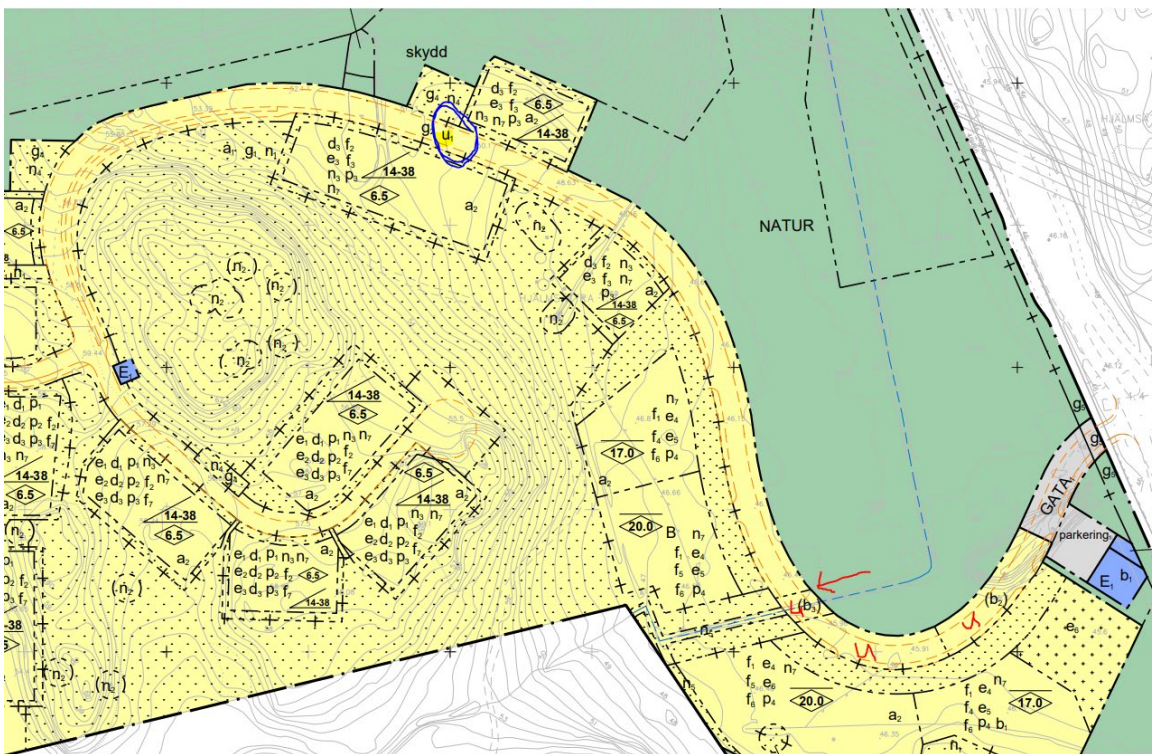
Inget att erinra. Stadsnät finns vid fastighetsgräns, så möjlighet att fibersätta samtliga tilltänkta fastigheter finns. Kontakta Telge Nät Kundservice nat@telge.se för mer information och teckna avtal.

Fjärrvärme

Inga synpunkter.

Markjuridik

För att säkerställa u-området bör u-markering finnas inom egenskapsgränserna enligt nedan markering:



Avsnitt om fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivning bör kompletteras enligt nedan:

Rätten att ha nätstationerna [E1] och pumpstation [E2] belägna inom detaljplanens E-områden och allmänna ledningar belägna inom ytor markerade med u-områden i plankartan kan säkras genom ledningsrätt eller annan likvärdig rättighet. Ledningsägaren ansvarar för och bekostar ansökan om bildande av eventuella nya ledningsrätter hos Lantmäterimyndigheten.

I plankartan finns en parkeringsbestämmelse i allmän gata som ligger i direkt anknytning till nätstationen (E1). Telge vill försäkra sig om att åtkomst till nätstationen finns via den allmänna gatan och att parkeringsändamålet inte motverkar detta.

Telge Återvinning

Bra att riktlinjer för avfallshantering har beaktats. För flerfamiljshuset förordas dock en gemensam plats för mat- och restavfall samt förpackningar. Att ha en separat mer avlägsen plats för förpackningar kommer bidra till att förpackningarna slängs med restavfallet. Ändrade konsumtionsmönster bidrar till större volymer av plast- och pappersförpackningar varför botten tömmande behållare är att föredra.

Kommentar:

Vatten och avlopp

Samhällsbyggnadskontoret har förtydligat i planbeskrivningen att höjdsättningen av gatan ska ge goda förutsättningar för vatten- och avloppsledningar.

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram en uppdaterad vägsektion och anpassat höjdsättningen i illustrationsplanen inför antagande av detaljplanen så VA-ledningarna som läggs med självfall inte hamnar för djupt under vägen.

Området för pumpstationen har utökats med prickmark (byggnad får inte uppföras) i antagandehandlingen för att inrymma bräddmagasin.

Dagvatten

Efter dialog mellan Telge Nät AB och Södertälje kommun efter granskning av detaljplanen så kommer planområdet ingå i verksamhetsområde för allmänt dagvatten.

Det stämmer att det är delat ägarskap av det befintliga naturdiket i söder. Den del som hamnar utanför planområdet är dock att betrakta som ett befintligt skogsdike. Reningen via det diket ska ske till samma grad som om den bara försörjde skogsmark, det får inte vara någon skillnad på diket mot idag efter exploateringen. Ett nyttjanderättsavtal har tecknats mellan ägaren till Talby 2:33 och exploitören. Avtalet ska också vara inskrivet i fastighetsregistret.

Det stämmer att det är delat ägarskap av det befintliga naturdiket i söder. Den del som hamnar utanför planområdet är dock att betrakta som ett befintligt skogsdike. Reningen via det diket ska ske till samma grad som om den bara försörjde skogsmark, det får inte vara någon skillnad på diket mot idag efter exploateringen. Ett nyttjanderättsavtal har tecknats mellan ägaren till Talby 2:33 och exploitören. Avtalet ska också vara inskrivet i fastighetsregistret.

Inga fler n5 områden för diken planeras i plankartan. De viktigaste skyddsområdena har placerats ut i dialog med dagvattenutredarna. De områden som inte är med i plankarta men där det kan vara aktuellt med avskärande dike (beroende på om det blir radhus/kedjehus eller villor) kan läggas till i bygglovsskede vid behov.

Förprojektering av dammen kommer göras efter antagandet av detaljplanen. Plankartan säkerställer dock att tillräcklig yta reserveras för våtmarken. Enligt dagvattenutredningen behövs uppskattningsvis en yta på 1800 m² för fördröjning av ett 10-årsregn med klimatkfaktor. Ytan avsedd för våtmark i plankartan är 5911 m². Plankartan har vidare uppdaterats med bestämmelse som reglerar volym i dammen.

Det är tillåtet att anordna angöringsväg till tekniska anläggningar på NATUR-mark. Planbeskrivningen har tydliggjorts för att detta ska framgå med texten: "Eventuellt behov av angöring till teknisk anläggning (våtdamm) tillåts inom allmän platsmark [NATUR]."

Hantering av dagvatten beskrivs närmare i genomförandedelen av planbeskrivningen.

Markjuridik

U-området gäller även inom de utpekade områdena. De avskärande egenskapsgränserna begränsar inte bestämmelsen. Planbeskrivningen har kompletterats med förslag till ändring i avsnitt om fastighetsrättsliga frågor. Den allmänna parkeringen kommer inte förhindra Telges framkomlighet till pumpstation då det är allmän plats.

Telge Återvinning

Tillräcklig yta för gemensam plats för mat- och restavfall samt förpackningar finns i plankartan. Detta visas i illustrationsplanen i form av två kvadrater mellan och i anslutning till boendeparkeringarna.

Utbildningsnämnden

Yttrande inkom: 2023-08-29

Utbildningsnämnden meddelar samhällsbyggnadskontoret att de avstår från att yttra sig gällande detaljplanen då det i dagsläget finns både förskola och grundskola i området.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande inkom: 2023-09-01

Kultur- och fritidskontorets bedömning är att det i granskningsförslaget förtjänstfullt tagits hänsyn till Kultur- och fritidsnämndens samrådsyttrande och flera ändringar har gjorts i positiv riktning för landskapsbilden.

Byggnadernas höjdsättning mot Viksbergsvägen, hagmarkernas framtida nyttjande och entrén till området utgör dock fortfarande föremål för förbättringar.

Kultur- och fritidskontoret noterar att syftet för planen har utökats till att även omfatta: ” De nya byggnaderna och lokalgatan placeras och utformas med beaktande av områdets landskapsbild, topografi och naturvärden, vilket är glädjande. Vidare syftar detaljplanen att värna områdets naturliga topografi och naturkaraktär,

De förändringar i plankartan som gjorts som berör Kultur- och fritidsnämndens tidigare yttrande är främst de tre punkterna som återges nedan med kommentarer:

”- Större allmän parkering, samt utökning av planområde för att ta med betesmark/hagmark samt skog norr om kraftledning som planläggs som allmän natur med stigkoppling från allmän parkering till Talbyskogens naturreservat väster om planområdet.”

Kultur- och fritidskontoret ser positivt på att betesmark/hagmark och mark för stigkoppling till naturreservatet läggs till detaljplanen. Det finns dock en viss oro kring hur betesmarken/hagmarken kan fortleva som öppet landskap och odlingsbar mark om betet avvecklas såsom beskrivs i samrådsredogörelsen i kommentaren till Länsstyrelsens yttrande. Landskapsrummet, som utgörs av hagmarken idag, är typisk för det sörmländska spricklandskapet med mindre öppna landskapsrum bestående av odlings- och betesmarker omgivna av skogbeksädd höjder.

Det är därför viktigt att planera för fortsatt hävd av detta öppna landskap genom någon form av brukande såsom exempelvis mindre odling om betet inte kan fortskrida. Vidare är det även av vikt, för att värna områdets naturliga topografi och naturkaraktär, att entrén till området signalerar just detta med exempelvis inbäddning av parkeringen till Talbyskogens naturreservat med grönska. Den kan bestå av häckar eller buskage för att utgöra en mjukare övergång mellan ny infrastruktur och kulturlandskap. Gestaltningen av transformatorstationen behöver också få samma beaktande som övrig bebyggelse, då den med placeringen intill Viksbergsvägen är det första en besökare möter och ser av området.

”- Justering av gator för ytterligare anpassning till områdets topografi. ”

Kommentar:

Nämnden ser positivt på gatornas anpassning till topografin. Gatusträckningen möjliggör att undvika byggnation på nuvarande ängs- och hagmarker så att landskapsrummet kan upplevas även i fortsättningen. Höjdsättningen gör även den att bebyggelsen blir mer följsam och generellt sett underordnar sig den omgivande skogen. Kultur- och fritidskontoret anser dock fortfarande att landskapsbilden skulle må bra av en lägre bebyggelse vid infarten än de totalhöjder om 17 respektive 20 meter som presenteras i förslaget.

”- Förtydligande av planbestämmelser.”

Kommentar:

Kultur- och fritidskontoret ser positivt på de förtydliganden som gjorts främst kring hur byggnadernas färgsättning styrs för att anpassa sig till landskapsbilden och den illustrationsbilaga som har tagits fram för att redovisa hur ny bebyggelse förhåller sig till landskapsbilden. Bra är även att planbestämmelser och planbeskrivning har uppdaterats för att tydliggöra vilka gestaltungsprinciper som är viktiga att bevaka vid byggnation. Dock kan det fortfarande upplevas något svåräst för en icke insatt.

Det sammantagna intrycket är att detaljplanearbetet har tagit god hänsyn till tidigare inlämnat samrådsyttrande från Kultur- och fritidsnämnden.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret delar kultur- och fritidskontorets bedömning att hagmarken bör fortleva som öppet landskap. Detaljplanens genomförande kommer sannolikt leda till att betet inte kan fortskrida på grund av risk för allergener till närliggande bostäder. Detaljplanen innebär dock att hagmarken överläts från privat till kommunal ägo vilket ger kommunen rådighet att bevara det öppna landskapet genom skötsel. Planbeskrivningen har uppdaterats med information till kommande skötselplan vilken tas fram efter antagande för att säkerställa att hagmarken hålls öppen.

Illustrationsbilagan till detaljplanen har uppdaterats med en beskrivning att entrén till bostadsområdet ska bestå av häckar eller buskage för att säkerställa en trivsamt entré och uppnå en mjukare övergång mellan ny infrastruktur och kulturlandskap.

Miljönämnden

Yttrande inkom: 2023-08-30

Miljönämnden meddelar att de tidigare yttrat sig i samrådsskedet, beslut § 46 daterat 2020-05-26, diarienummer ALLM.2020.1951, och framförde då synpunkter gällande naturvärden och miljö kvalitetsnormer för luft och vatten. Vidare ansågs lokalisering av bostadsområde till primärzonen inom det blivande vattenskyddsområdet för Södra Mälaren inte vara förenligt med miljöbalkens hänsynsregler samt att det bör säkerställas att detaljplaneområdets avgränsning inte motsäger de föreskrifter som inom närtid kommer att antas för vattenskyddsområdet. Samhällsbyggnadskontoret har därefter kompletterat och reviderat planförslaget utifrån inkomna yttranden.

Miljönämnden framför synpunkter gällande elektromagnetiska fält ifrån kraftledning, bevarande av värdefulla träd, förslaget till vattenskyddsföreskrifter för Södra Mälaren och bestämmelser för dagvatten.

Elektromagnetiska fält

Miljönämnden har i beslut 2023-06-13 § 68 om yttrande till Energimarknadsinspektionen, lämnat följande synpunkter mot den av Vattenfall förordade dragningen 130 kV-ledningen förbi Hjälmstättra 1:3.

Miljönämnden har synpunkter mot den av Vattenfall förordade dragningen 130 kV-ledningen förbi Hjälmstättra 1:3. Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att 130 kV-ledningen förbi Hjälmstättra 1:3 planeras få samma sträckning som nuvarande 70 kV-ledningar. I förslaget ser centrumlinjen ut att bli den samma för nuvarande och kommande ledningar. Enligt Vattenfalls prognos kommer årsmedelströmlasten i 130 kV ledningen år 2040 att vara 86A. I de senaste planritningarna för Hjälmstättra 1:3 visas ett avstånd på minst 25 meter upp mellan bostäder och 70 kV ledningarnas närmsta delar. Om den kommande 130 kV ledningen placeras så att centrumlinjen sammanfaller med nuvarande 70 kV ledningar uppskattas avståndet mellan ledningens centrum och de närmsta bostäderna bli ca 35 meter. På det avståndet beräknas magnetfältet som ledningen ger upphov till inte överstiga 0,2 µT (mikrotesla) i medelvärde över året oavsett höjd på byggnader. Marginalerna är dock små och uträkningen bygger på en prognos av strömlasten. Vad strömlasten kan komma att bli längre fram i tiden, efter år 2040, framgår inte heller av handlingarna. Försiktighetsprincipen ska tillämpas på grund av de möjliga överriskerna för leukemi hos barn. Förhöjd exponering ska undvikas om det kan ske utan stora kostnader eller andra olägenheter.

Nybyggnation på platser med växlande magnetfält som överstiger 0,2 µT ska så långt som möjligt undvikas. För att magnetfältet som ledningen ger upphov till med säkerhet ska hållas under 0,2 µT under överskådlig tid bedömer miljönämnden att det krävs ett avstånd på 50 meter mellan den kommande ledningens centrumlinje och planerade bostäder. I beskrivningen av det nu föreliggande planförslaget kvarstår avståndet 25 meter till ytterfas för att riktvärdet 0,4 µT ska klaras till bostadsbyggnad. Miljökontoret vidhåller att nybyggnation på platser med växlande magnetfält som överstiger 0,2 µT så långt som möjligt ska undvikas. Det krävs ett avstånd på 50 meter mellan den kommande ledningens centrumlinje och planerade bostäder för att säkerställa att magnetfältet hålls under 0,2 µT även i framtiden med en eventuellt ökad strömlast.

Bevarande av värdefulla träd

I planbeskrivningen saknas en beskrivning och en karta med de värdefulla träden. Det behövs en text som visar på hur träden bedömts och om det finns träd som är särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverket definition. Den karta som finns med där träden pekas ut, saknar mycket grova aspträd som kommer att avverkas för att ge plats åt huskroppar. Dessa träd är mellan 50 och 90 cm i diameter där flera ska ha väl utvecklade håligheter. Träden som planeras att tas bort behöver beskrivas med stamdiameter och håligheter och pekas ut på en karta. Ev skydds- och kompensationsåtgärder behöver också beskrivas. Det råder brist på håligheter i landskapet vilket gör träden extra viktiga. Särskilt skyddsvärda träd definieras enligt Naturvårdsverket som Jätteträd: Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd. Mycket gamla träd: Levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år. Grova hålträd: Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstammen. Att ta bort särskilt skyddsvärda träd kräver samråd med Länsstyrelsen.

Förslag till föreskrifter för Södra Mälarens vattenskyddsområde

Det föreslagna planområdet ligger inom primär- och sekundär skyddszon för det kommande vattenskyddsområdet för Södra Mälaren. I planbeskrivningen anges att hänsyn har tagits till de föreslagna vattenskyddsföreskrifterna vad gäller dagvattenhanteringen och även att hänsyn tagits till den primära skydds-zonen som omfattar det dike som går genom planområdet. Avståndet räknat från 1,5 meter från dikets mitt till gränsen för bostadsbebyggelsen varierar från cirka 3,5 meter upp till mer än 50 meter. Länsstyrelsen har i missivet till en remiss daterad 2023-02-16, gällande förslag till nytt vattenskyddsområde med föreskrifter för Södra Mälaren, angett att primär skyddszon omfattar huvudsakligen ytvatten. Den inkluderar en strandzon om 50 meter och omfattar även alla tillflöden till primär zon i vatten, i enlighet med riktlinjer i Naturvårdsverkets tidigare handbok. Miljökontoret anser att det är

viktigt att den föreslagna skyddszonen vid diket beaktas i planarbetet med tanke på hur kommande föreskrifter kan påverka planens genomförande.

Bestämmelser för dagvatten

I dagvattenutredningen står att dagvattendammen måste rymma en fördröjningsvolym på 600 kubikmeter och att det krävs en yta på cirka 1800 kvadratmeter för fördröjning av ett 10-årsregn. Dammen behöver ha en permanent yta på 740 kvadratmeter. I plankartan regleras endast den permanenta dammytan. Miljökontoret anser att även den erforderliga fördröjningsvolymen och nödvändiga ytan ska regleras i plankartan.

Kommentar:

Elektromagnetiska fält

Samhällsbyggnadskontoret har ändrat sitt ställningstagande i detaljplanen och anser nu likt Miljökontoret att nybyggnation på platser med växlande magnetfält som överstiger 0,2 μT (mikrotesla) så långt som möjligt ska undvikas.

Samhällsbyggnadskontoret har utgått ifrån rapporten *Planering inför byggandet av nya bostäder nära luftburna kraftledningar Några allmänna tips och synpunkter*, Peter Molnar, 2018 för att säkerställa att riktvärdet 0,2 μT klaras och konstaterar likt Miljökontoret att det föreslagna avståndet på cirka 35 meter från de närmsta bostäderna till ledningens centrum innebär att magnetfältet som ledningen ger upphov till inte kommer överstiga 0,2 μT i medelvärde över året oavsett höjd på byggnaderna.

Samhällsbyggnadskontoret har kontaktat Vattenfall för ytterligare information om eventuellt ökad strömlast. Vattenfall har meddelat att de inte har någon annan prognos för strömlast 2040 än den som togs fram vid koncessionsansökan år 2020. Vattenfall bedömer att lasterna kan öka och minska utifrån prognosen, men prognosen om årsmedellast om 86 A kvarstår. I Vattenfalls miljökonsekvensbeskrivning för sträckningen Kolbotten-Ekensberg-Almnäs bedöms magnetfältet vara cirka 0,2 μT vid 26 meters avstånd från kraftledningens centrumledning. Tillåten bostadsbebyggelse är som närmast cirka 35 meter från ledningens centrumlinje vilket ger god marginal.

Vattenfall har även meddelat att om ny koncessionsansökan skulle behövas i framtiden vid ett nytt betydligt ökat behov som man inte känner till idag så är det inte säkert att ledningen kommer sträcka sig inom planområdet, frågan skulle i så fall behöva ses över i ett större sammanhang.

Avståndet i detaljplanen säkerställer att 0,2 μT i bostadsmiljön klaras efter den utbyggnad av kraftledningarna som planeras i närtid. Samhällsbyggnadskontoret bedömer det ej som skäligt i dagsläget att planera utifrån vad strömlasten kan komma att bli längre fram i tiden, efter år 2040 då Vattenfall inte har mer information om eventuella strömlaster efter år 2040.

Bevarande av värdefulla träd

Se svar till Naturskyddsföreningen. En trädvitesplan har tagits fram efter granskning av detaljplanen tillsammans med bland annat miljökontoret och sakkunniga på samhällsbyggnadskontoret. Dokumentet redovisar identifierade värdefulla träd vid inventering 2019-12-09, samt genomgång vilka av dessa som kan vara kvar vid exploatering och vilka som behöver kompenseras. Syftet med att spara identifierade träd och genomföra kompensationsåtgärder är att värna om naturvärden samt förbättra möjlighet till spridningssamband.

Förslag till föreskrifter för Södra Mälarens vattenskyddsområde

Planbeskrivningen har uppdaterats med upplysning om att planområdet ingår i förslag till framtida vattenskyddsområde för Södra Mälarens vattenskyddsområde. Planförslaget är förenligt med förslag till föreskrifter som skickats ut på remiss under hösten 2022.

Dagvattenåtgärderna enligt dagvattenutredningen daterad 2023-04-14 är i linje med Södertälje kommuns dagvattenpolicy och är förenliga med de föreskrifter som framgår av Förslag till skydds- och ordningsföreskrifter för Södra Mälarens vattenskyddsområde gällande dagvatten. Planförslaget bedöms därför inte påverka möjligheterna att upprätthålla god ekologisk status i recipienten.

Bestämmelser för dagvatten

Plankartan har justerats med reglering av den erforderliga fördröjningsvolymen utifrån Miljökontorets synpunkt.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

Privatperson – Nr 1420 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2023-08-03

Medborgaren är av åsikten att Viksberg är ett sommarstugeområde och ifrågasätter planeringen av lägenhetshus i området.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om känsligheten i att tillföra flerbostadshus i den landsbygdskaraktär med natur och kulturlandskap som råder på platsen. Utformningen och gestaltningen regleras därför noggrant i plankartan i syfte att bevara landskapsbilden. Som exempel kan nämnas att den planerade gatusträckningen innebär att byggnation undviks på ängs- och hagmarker så landskapsrummet kan upplevas även i fortsättningen. Vägarna i området ska följa den varierade topografin i syfte att undvika större ingrepp i landskapet. Höjdsättningen av flerbostadshusen på 17 respektive 20 meter innebär att bebyggelsen blir mer följsam och generellt underordnar sig den omgivande skogen. Avståndet mellan flerbostadshusen ska vara minst 20 meter, detta för att garantera en öppenhet till den kringliggande naturen och fortsättningsvis låta trädridån bakom flerbostadshusen framträda i landskapsbilden mot Viksbergsvägen.

Materialpaletten anpassas efter omgivningen och fasadmaterialet ska i huvudsak bestå av trä med målade matta jordfärger, exempelvis ockra, umbra, sienna, alternativt värmebehandlat eller liknande skyddsbehandling. Även tak ska utformas i dova färger, vilket också inkluderar vegetationsbeksidda tak. Med den här kombinationen av strategier för både skala, placering, utformning och materialitet skapas förutsättningar för en hänsynsfull arkitektur.

Privatpersoner – Nr 1450, 1460, 1470, 1490, 1500, 1510, 1520, 1530, 1540, 1550, 1560, 1590, 1600, 1640, 1650, 1660, 1670, 1680 och 1710 i diariesystemet

Yttrande inkom: mellan 2023-08-28 – 2023-08-31. Samtliga medborgare har lämnat in separata yttranden, dock med samma skrivelse.

”Bästa Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje.

Skriver till er med anledning av planerna på Hjälmstättra 1:3.

Detaljplanen innebär 100–140 nya bostäder i form av flerbostadshus och småhus strax söder om Viksberg.

Vi är närmaste granne till det eventuellt nya bostadsområdet och anser att det inte alls överensstämmer med de krav och önskemål som finns för nybyggnation inom vårt område. De 164 hushåll som ingår i Viksätters bostadsområde är alla småhus för en familj. Önskemålet är att bevara den landsbygdskaraktär som råder i hela området, de som bor här har valt att göra det med anledning av närhet till naturen och den vackra miljö som området erbjuder. Detaljplanen möjliggör för cirka 60–70 lägenheter fördelade på fem flerbostadshus.

Flerbostadshusen planeras i den del av detaljplanen som är närmst Viksbergsvägen och kan bli i upp till fyra våningar med indragen högsta våning. Hus som är fyra våningar är ca 20 meter höga, vilket vi anser absolut inte passar in i ett område med naturen som närmaste granne och i övrigt endast enfamiljshus.

Vi motsätter oss förslaget på detaljplan av flerfamiljshus, då vi anser att de absolut inte passar in i den miljö som alla boende i området är rädda om och vill bevara. Vi önskar att utformningen av bostäder anpassas till befintlig natur och att bostäderna utformas i samstämmighet med vårt område.

Det vill säga, trähus som målas i jordfärger vilka presenteras i detaljplanen. Vi önskar även att stor hänsyn tas till de naturvärden som finns inom detaljplanerat område samt närområden utanför detaljplanen så att ingreppet blir anpassat efter de naturliga förutsättningar som finns och att det blir så mildt som möjligt. Eftersom anpassning efter naturen, samt att efterföljandet av detaljplanen vid utformning av bostäder i hög grad inte har följts inom andra områden i kommunen, (ex Glasberga, Ritorp) har vi en stark oro att avsteg från detaljplanen och dess ambition med utformningen inte kommer att följas. Vi vill därför påtala vikten av att detta efterlevs och följs upp av kommunen i mycket högre grad än tidigare”.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om känsligheten i att tillföra flerbostadshus i den landsbygdskarakter med natur och kulturlandskap som råder på platsen.

Tillskapandet av flerbostadshus i området ger dock fler kommuninvånare möjlighet att bo i området vilket ger förutsättningar att uppnå en blandning av boende och bostadstyper. Det kan till exempel röra sig om personer som tidigare bott i småhus i naturnära läge som önskar byta boendeform men behålla närheten till naturen. När en plats erbjuder variation drar den till sig människor med olika preferenser, förutsättningar och behov. På så sätt skapar staden möjlighet för fler människor att möta varandra.

Det är viktigt att utbyggnaden sker på ett sätt som inte försvagar områdets karaktär och kvaliteter varför utformningen och gestaltningen regleras noggrant i plankartan.

Som exempel kan nämnas att den planerade gatusträckningen innebär att byggnation undviks på ängs- och hagmarker så landskapsrummet kan upplevas även i fortsättningen. Vägarna i området ska följa den varierade topografin i syfte att undvika större ingrepp i landskapet.

Höjdsättningen av flerbostadshusen på 17 respektive 20 meter innebär att bebyggelsen blir mer följsam och generellt underordnar sig den omgivande skogen. Avståndet mellan flerbostadshusen ska vara minst 20 meter, detta för att garantera en öppenhet till den kringliggande naturen och fortsättningsvis låta trädridån bakom flerbostadshusen framträda i landskapsbilden mot Viksbergsvägen.

Materialpaletten anpassas efter omgivningen och fasadmaterialet ska i huvudsak bestå av trä med målade matta jordfärger, exempelvis ockra, umbra, sienna, alternativt värmebehandlat eller liknande skyddsbehandling. Även tak ska utformas i dova färger, vilket också inkluderar vegetationsbeklädda tak. Med den här kombinationen av strategier för både skala, placering, utformning och materialitet skapas förutsättningar för en hänsynsfull arkitektur.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att detaljplanen har en tillräcklig reglering med tydliga krav på efterföljandet av detaljplanen för att uppnå en god och sammanhållen utformning. Detaljplanen har samrättats med kommunens bygglovsenhet under hela planprocessen för att säkerställa att kommande tolkning i bygglovsskedet stämmer med detaljplanens intentioner.

Privatperson - Nr 1480 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2023-08-28

Medborgaren är kritisk till bebyggelse inom planområdet med hänvisning till risken för området att utvecklas likt stadsdelarna Glasberga och Ritorp. Medborgaren önskar även att skogsmarken och hästhagen bibehålls och informerar att trafiksituationen på Viksbergsvägen är intensiv när skolan börjar och slutar.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har i framtagandet av planförslaget tagit hänsyn till bevarande av skogs- och hagmarken i syfte att säkerställa ekologiska spridningssamband och bevara landskapsbilden.

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om de utmaningar som uppstått i stadsdelarna Ritorp och Glasberga varför plankartans bestämmelser syftar till att skapa en sammanhängande bebyggelsestruktur inom den variation av bostadstyper som medges. Plankartan reglerar även att fasader ska utformas huvudsakligen i trä samt målas i matta jordfärger eller omålat/behandlat trä samt att tak ska utföras i dova kulörer.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att kapaciteten på Viksbergsvägen är tillräcklig för att hantera de tillkommande trafikmängderna som planförslaget medger. Samhällsbyggnadskontoret kan även informera att kollektivtrafiken fick utökade turer från december 2023, ett ökat reseunderlag har även god potential att medföra ytterligare förbättrad turtäthet till området, vilket gynnar hela Viksberg. Boende i Hjälmstättra kommer dessutom ha goda förutsättningar att gå och cykla till t.ex. skolan. Planbeskrivningen har justerats med ett förtydligande kring de tillkommande trafikmängderna.

Privatperson - Nr 1580 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2023-08-29

Medborgaren är kritisk till flervåningshus inom planområdet och föreslår att planförslaget avslås.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om känsligheten i att tillföra flerbostadshus i den landsbygdskaraktär med natur och kulturlandskap som råder på platsen.

Tillskapandet av flerbostadshus i området ger dock fler kommuninvånare möjlighet att bo i området vilket ger förutsättningar att uppnå en blandning av boende och bostadstyper. Det kan till exempel röra sig om personer som tidigare bott i småhus i naturnära läge som önskar byta boendeform men behålla närheten till naturen. När en plats erbjuder variation drar den till sig människor med olika preferenser, förutsättningar och behov. På så sätt skapar staden möjlighet för fler människor att möta varandra.

Det är viktigt att utbyggnaden sker på ett sätt som inte försvagar områdets karaktär och kvaliteter varför utformningen och gestaltningen regleras noggrant i plankartan.

Som exempel kan nämnas att den planerade gatusträckningen innebär att byggnation undviks på ängs- och hagmarker så landskapsrummet kan upplevas även i fortsättningen. Vägarna i området ska följa den varierade topografin i syfte att undvika större ingrepp i landskapet.

Höjdsättningen av flerbostadshusen på 17 respektive 20 meter innebär att bebyggelsen blir mer följsam och generellt underordnar sig den omgivande skogen. Avståndet mellan flerbostadshusen ska vara minst 20 meter, detta för att garantera en öppenhet till den kringliggande naturen och fortsättningsvis låta trädridån bakom flerbostadshusen framträda i landskapsbilden mot Viksbergsvägen.

Materialpaletten anpassas efter omgivningen och fasadmaterialet ska i huvudsak bestå av trä med målade matta jordfärger, exempelvis ockra, umbra, sienna, alternativt värmebehandlat eller liknande skyddsbehandling. Även tak ska utformas i dova färger, vilket också inkluderar vegetationsbeklädda tak. Med den här kombinationen av strategier för både skala, placering, utformning och materialitet skapas förutsättningar för en hänsynsfull arkitektur.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att detaljplanen har en tillräcklig reglering med tydliga krav på efterföljandet av detaljplanen för att uppnå en god och sammanhållen utformning. Detaljplanen har samrått med kommunens bygglovsenhet under hela planprocessen för att säkerställa att kommande tolkning i bygglovsskedet stämmer med detaljplanens intentioner.

Privatperson – Nr 1610 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2023-08-29

Medborgaren önskar bevara den landsbygdskaraktär som råder i området idag och anser att 20 meter höga flerbostadshus inte passar in i området med tanke på naturen som närmsta granne och i övrigt endast enfamiljshus. Medborgaren motsätter sig planförslaget med hänvisning till att förslaget inte passar in i den miljö som de boende i Viksberg är rädda om och vill bevara.

Medborgaren vill att utformningen av bostäder anpassas till befintlig natur och att natur och bostäder utformas så de passar in i miljön, med trähus som målas i jordfärger och max 2 våningar höga. Medborgaren påtalar vikten att detaljplanens bestämmelser efterlevs och stora avsteg inte görs efter antagandet av planen.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om känsligheten i att tillföra flerbostadshus i den landsbygdskaraktär med natur och kulturlandskap som råder på platsen.

Tillskapandet av flerbostadshus i området ger dock fler kommuninvånare möjlighet att bo i området vilket ger förutsättningar att uppnå en blandning av boende och bostadstyper. Det kan till exempel röra sig om personer som tidigare bott i småhus i naturnära läge som önskar byta boendeform men behålla närheten till naturen. När en plats erbjuder variation drar den till sig människor med olika preferenser, förutsättningar och behov. På så sätt skapar staden möjlighet för fler människor att möta varandra.

Det är viktigt att utbyggnaden sker på ett sätt som inte försvagar områdets karaktär och kvaliteter varför utformningen och gestaltningen regleras noggrant i plankartan.

Som exempel kan nämnas att den planerade gatusträckningen innebär att byggnation undviks på ängs- och hagmarker så landskapsrummet kan upplevas även i fortsättningen. Vägarna i området ska följa den varierade topografin i syfte att undvika större ingrepp i landskapet.

Höjdsättningen av flerbostadshusen på 17 respektive 20 meter innebär att bebyggelsen blir mer följsam och generellt underordnar sig den omgivande skogen. Avståndet mellan flerbostadshusen ska vara minst 20 meter, detta för att garantera en öppenhet till den kringliggande naturen och fortsättningsvis låta trädridån bakom flerbostadshusen framträda i landskapsbilden mot Viksbergsvägen.

Materialpaletten anpassas efter omgivningen och fasadmaterialet ska i huvudsak bestå av trä med målade matta jordfärger, exempelvis ockra, umbra, sienna, alternativt värmebehandlat eller liknande skyddsbehandling. Även tak ska utformas i dova färger, vilket också inkluderar vegetationsbeklädda tak. Med den här kombinationen av

strategier för både skala, placering, utformning och materialitet skapas förutsättningar för en hänsynsfull arkitektur.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att detaljplanen har en tillräcklig reglering med tydliga krav på efterföljandet av detaljplanen för att uppnå en god och sammanhållen utformning. Detaljplanen har samrått med kommunens bygglovsenhet under hela planprocessen för att säkerställa att kommande tolkning i bygglovsskedet stämmer med detaljplanens intentioner.

Privatperson - Nr 1620 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2023-08-29

Medborgaren anser att Viksberg/Viksättra och Talbyområdet är ett naturområde som behöver bevaras och inte exploateras med flerbostadshus. Medborgaren anser vidare områdets karaktär kommer förstöras genom bebyggelsen enligt den utformning som detaljplanen medger. Medborgaren vill att bebyggelsen ska hålla sig till två våningar för att följa landsbygdskaraktären och inte låta området överexploateras.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om känsligheten i att tillföra flerbostadshus i den landsbygdskaraktär med natur och kulturlandskap som råder på platsen.

Tillskapandet av flerbostadshus i området ger dock fler kommuninvånare möjlighet att bo i området vilket ger förutsättningar att uppnå en blandning av boende och bostadstyper. Det kan till exempel röra sig om personer som tidigare bott i småhus i naturnära läge som önskar byta boendeform men behålla närheten till naturen. När en plats erbjuder variation drar den till sig människor med olika preferenser, förutsättningar och behov. På så sätt skapar staden möjlighet för fler människor att möta varandra.

Det är viktigt att utbyggnaden sker på ett sätt som inte försvagar områdets karaktär och kvaliteter varför utformningen och gestaltningen regleras noggrant i plankartan.

Som exempel kan nämnas att den planerade gatusträckningen innebär att byggnation undviks på ängs- och hagmarker så landskapsrummet kan upplevas även i fortsättningen. Vågarna i området ska följa den varierade topografin i syfte att undvika större ingrepp i landskapet.

Höjdsättningen av flerbostadshusen på 17 respektive 20 meter innebär att bebyggelsen blir mer följsam och generellt underordnar sig den omgivande skogen. Avståndet mellan flerbostadshusen ska vara minst 20 meter, detta för att garantera en öppenhet till den kringliggande naturen och fortsättningsvis låta trädridån bakom flerbostadshusen framträda i landskapsbilden mot Viksbergsvägen.

Materialpaletten anpassas efter omgivningen och fasadmaterialet ska i huvudsak bestå av trä med målade matta jordfärger, exempelvis ockra, umbra, sienna, alternativt värmebehandlat eller liknande skyddsbehandling. Även tak ska utformas i dova färger, vilket också inkluderar vegetationsbekladda tak. Med den här kombinationen av strategier för både skala, placering, utformning och materialitet skapas förutsättningar för en hänsynsfull arkitektur.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att detaljplanen har en tillräcklig reglering med tydliga krav på efterföljandet av detaljplanen för att uppnå en god och sammanhållen utformning. Detaljplanen har samrått med kommunens bygglovsenhet under hela planprocessen för att säkerställa att kommande tolkning i bygglovsskedet stämmer med detaljplanens intentioner.

Privatperson - Nr 1730 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2023-09-01

Detaljplaneområdet omfattar en idag mycket trevlig och varierad naturtyp som inte återfinns väster om området, där enbart hållmark alt sumpskog finns. Genom området leder idag ett etablerat gångstråk, som lyckligtvis verkar vara beaktat att bibehållas i sin helhet. Ett mycket bra beaktande. Fortvarigheten måste dock säkerställas. Ser ingen text om detta.

I direkt anslutning till ett av de västra planerade punkthusen finns idag ett aktivt rävgryt, se utsnitt av karta. Råven har sett flera gånger passera Viksbergsvägen i höjd med busshållplats Hjälmstättra. Det finns inte heller beskrivet i inventeringen av områdets fauna.

I samband med byggandet av Viksbergsskolan fanns ett medborgarförslag om anläggande av elljusspår vilket inte har realiserats. Med ökad befolkning måste det finnas möjlighet till naturpromenader på belyst löpspår. Enklast vore att återställa det tidigare anlagda elljusspåret med koppling till området kring Ragnhildsbergsbacken.

Kommentar:

Det utpekade gångstråket utgörs i plankartan av prickmark inom kvartersmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Samma område regleras även som gemensamhetsanläggning för naturområde vilket innebär att den befintliga naturtypen runt gångstråket ska upprätthållas även efter detaljplanens genomförande. Planhandlingarna beskriver enbart fridlysta djur.

Samhällsbyggnadskontoret tackar för synpunkten kring elljusspår, hantering av frågan ligger dock utanför detaljplanens rådighet. Samhällsbyggnadskontoret kommer hänvisa frågan vidare till relevant enhet för uppföljning.

Privatperson - Nr 1760 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2023-09-01

Medborgaren har inget emot att det byggs småhus inom planområdet men protesterar mot planerna att bygga flerbostadshus som inte smälter in i rådande miljö i Viksberg. Medborgaren påtalar även vikten av att närmsta granne är Tälje Skog och Ungdom med sin djurhållning och ridskoleverksamhet.

Medborgaren informerar att gällande stadsplan i Viksäter medger hus som är max 6,5 meter höga och undrar om gällande detaljplan för Hjälmstättra idag medger högre byggnader än 6,5 meter eller om det kommer en ny detaljplan för planområdet och om det i så fall innebär att detaljplanen för hela Viksberg görs om.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om känsligheten i att tillföra flerbostadshus i den landsbygdskaraktär med natur och kulturlandskap som råder på platsen.

Tillskapandet av flerbostadshus i området ger dock fler kommuninvånare möjlighet att bo i området vilket ger förutsättningar att uppnå en blandning av boende och bostadstyper. Det kan till exempel röra sig om personer som tidigare bott i småhus i naturnära läge som önskar byta boendeform men behålla närheten till naturen. När en plats erbjuder variation drar den till sig människor med olika preferenser, förutsättningar och behov. På så sätt skapar staden möjlighet för fler människor att möta varandra.

Det är viktigt att utbyggnaden sker på ett sätt som inte försvagar områdets karaktär och kvaliteter varför utformningen och gestaltningen regleras noggrant i plankartan.

Som exempel kan nämnas att den planerade gatusträckningen innebär att byggnation undviks på ängs- och hagmarker så landskapsrummet kan upplevas även i fortsättningen. Vägarna i området ska följa den varierade topografin i syfte att undvika större ingrepp i landskapet.

Höjdsättningen av flerbostadshusen på 17 respektive 20 meter innebär att bebyggelsen blir mer följsam och generellt underordnar sig den omgivande skogen. Avståndet mellan flerbostadshusen ska vara minst 20 meter, detta för att garantera en öppenhet till den kringliggande naturen och fortsättningsvis låta trädridån bakom flerbostadshusen framträda i landskapsbilden mot Viksbergsvägen.

Materialpaletten anpassas efter omgivningen och fasadmaterialet ska i huvudsak bestå av trä med målade matta jordfärger, exempelvis ockra, umbra, sienna, alternativt värmebehandlat eller liknande skyddsbehandling. Även tak ska utformas i dova färger, vilket också inkluderar vegetationsbeklädda tak. Med den här kombinationen av strategier för både skala, placering, utformning och materialitet skapas förutsättningar för en hänsynsfull arkitektur.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att detaljplanen har en tillräcklig reglering med tydliga krav på efterföljandet av detaljplanen för att uppnå en god och sammanhållen utformning. Detaljplanen har samrått med kommunens bygglovsenhet under hela planprocessen för att säkerställa att kommande tolkning i bygglovsskedet stämmer med detaljplanens intentioner.

Fastigheten Hjälmstättra 1:3 omfattas idag inte av någon stadsplan/detaljplan, därför finns idag ingen reglering av byggnadshöjden inom fastigheten. Detaljplaneförslaget för Hjälmstättra 1:3 innebär dock att tillkommande småhus kommer begränsas av en byggnadshöjd på 6,5 meter. Detaljplaneförslaget för Hjälmstättra 1:3 kommer inte ha någon påverkan på någon stadsplan/detaljplan utanför fastigheten Hjälmstättra 1:3.

Privatperson – Nr 1800 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2023-09-04

Jag bor, med min familj, i den absoluta närheten och kommer påverkas av detta från första spadtag och för evigt därefter.

Då allt pekar på att detta kommer ta många år att slutföra är det viktigt att hänsyn och riktlinjer även under byggandet finns på plats. Vilket jag inte kan se att man berört i någon av skrivelserna. Erfarenheter från andra områdesetableringar i kommunen bör ha gett er en klar bild av detta behov.

Skrivelsen innehåller många bedömningar utan att särskilt ange källa för dessa bedömningar vilket leder till att jag tolkar det som att bedömningarna är gjorda av tjänstemän med enbart generell kunskap i ämnena.

I samrådsredogörelsen framkommer många bra synpunkter och yttranden, som i stora delar tyvärr lämnats obesvarade. En av det stora sakerna jag tycker är dåligt är att man inte svarar på är varför man tillåter så höga byggnader i detta område, när man inte gör det i områden närmare staden, t ex Ritorp och Ansgarsvägen, som båda är platser där denna typ av bebyggelse passat bättre. En annan punkt man slingrar sig på är varför just detta område är prioriterat.

Det är i övrigt några saker jag framför allt vill framföra.

Naturpåverkan

Många har tidigare tagit upp frågorna kring ”Gröna Kilen” och vad det innebär, dessa anser jag vara knapphändigt svarade på. Jag har ingen djupare kunskap i detta ämne, men min lekmanamässiga bedömning är att man inte lagt tillräckligt stor vikt vid denna aspekt, varför jag tycker att denna fråga måste återuppväckas.

Arbetet med att skydda den viktiga större vattensalamandern tycker jag vidare att det läggs för lite vikt vid. Att tro att de åtgärder man har utfört och planerar utföra, leder till att dessa får leva i frid är naivt. En uppföljning av hur liknande, bristfälliga, åtgärder utfördes i samband med skolan vore på sin plats. Enligt uppgifter så har åtgärderna vid skolan fått nästintill motsatt effekt genom att åtgärderna samlat djuren på platser som är lätt tillgängliga för människan, vilket i sin tur lett till att man bl a fångar och ibland, tragiskt nog, dödar dessa djur.

Trafiksituationen

Redan idag är det otroligt mycket trafik på Viksbergsvägen, till den grad att vi och andra som behöver komma ut på den ibland har svårt att komma fram. Vägen har idag inga övergångsställen, bilar håller hög fart och det är därmed både svårt och farligt för barn och andra gångtrafikanter att t ex gå till busshållplatserna.

Med 100 – 150 nya bostäder kommer det tillkomma ~ 200 bilar, som varje dag ska trafikera vägen, för att inte tala om den trafik som tillkommer genom att vänner, släkt och bekanta ska besöka bostäderna. Man anger även att ” vilket innebär att antalet bostäder som tillskapas vid genomförande kan variera ” vilket jag tolkar lite som en friskrivning och ger möjlighet att bygga fler bostäder.

Utredningen man baserar bullervärdet på är från 2015, detta är idag missvisande då trafiken framförallt morgon och eftermiddag har ökat väsentligt. Detta bör tas hänsyn till. Ni anser i svaren från samrådsredogörelsen att man i dessa undersökningar från 2015 ”tagit i” så pass att denna kan anses vara giltig till 2030 (alt 2040?). Detta motsätter sig flera yttrande om.

Kollektivtrafiken bedöms ”ha positiv inverkan ur ett jämställdhetsperspektiv”. I själva verket går det så pass få avgångar att den knappt är användbar som det är idag, varken för arbetande eller skolelever. Man anger även att inga planer på utökade antal avgångar finns.

Att bygga på denna plats ökar bilberoendet vilket går emot den gängse normen och målen och är direkt olämpligt. Att det finns cykelbanor är en klen tröst, tyvärr är invånarna i Södertälje kommun inte en cyklande sådan.

Byggnationer

I planen omnämns att det ska ” möjliggöra nya bostäder i olika bostadstyper”, ”bostäder i form av flerbostadshus och småhus” samt ”ger följaktligen möjlighet att skapa olika typer av småhus så som radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor vilket innebär att antalet bostäder som tillskapas vid genomförande kan variera ” vilket sänder lite blandade signaler.

Den första illustrativa bilden i illustrationsbilagan ”Perspektivvy 1” som visar området från Viksbergsvägen visar hur bebyggelsen ska se ut, bilden visar 2-våningshus, men planen anger 4 resp 5-våningshus på dessa platser.

”Perspektivvy 2” är otydlig och missvisande i sitt perspektiv. Husen anges vara upp till 20 meter höga, men visas vara mindre än hälften så höga som omgivande träd, vilket inte stämmer. Hus i två våningar bedömer jag bättre överensstämma med ”Perspektivvy 2” Hela den illustrativa presentationen är mao en falsifiering av verkligheten! Husen kommer resa sig över den omliggande naturen på ett sätt som stör omgivningen.

Viksberg och närliggande Viksäter har alltid varit ett område som bestått nästan uteslutande av fritidshus, småhus samt på senare år villor av varierande storlek. Att säga ”De nya byggnaderna placeras och utformas med beaktande av områdets landskapsbild, topografi och naturvärden” samtidigt som det ska byggas flerbostadshus i flera våningar är inte samstämmigt med varandra. Platsen där det ska byggas är ett ovärderligt naturområde som ger många kommuninvånare en möjlighet att nyttja naturen på ett enkelt sätt. För att inte tala om denna plats signifikans för djurlivet.

Andra yttranden har ifrågasatt varför man tillåter denna höjd, utan att få något svar.

Jag ifrågasätter rimligheten och behovet av flerfamiljshus i denna miljö och på denna plats.

Övrigt

Allmän parkering: Motiveringen bakom den allmänna parkeringen är att skapa tillgänglighet till Talbyskogens naturreservat. Sanningen är att en sådan parkering blir en mötesplats för andra, inte sällan oönskade aktiviteter. Jag ser inget i förslaget som ska förhindra det, såsom låst bom nattetid eller liknande. De boende, såväl nuvarande som nya kommer störas av detta. Vi ser redan idag problem med det på Viksbergsskolans parkering på kvällar och helger, vilket skapar en stor otrygghet.

Tillgängligheten till Talbyskogens naturreservat och uppförande av ett nytt bostadsområde känns i sak som endast avlägset besläktade frågor. Tillgång till parkering för besök finns redan idag på andra lätt tillgängliga platser. Bergtorp: Bergtorps ridskola är en i området unik plats och möjlighet för alla Södertäljes unga att på ett ekonomiskt och enkelt tillgängligt sätt lära sig om djur och natur. Den planerade bebyggelsen ser jag kommer påverka deras möjlighet att bedriva verksamheten. Den direkt påverkan kan ses genom att stora delar av betesmarken försvinner men de indirekta konsekvenserna är inte kartlagda. Man bedömer på oklara grunder att de inte kommer påverkas och den enda hänvisningen är att man fortfarande kommer kunna ta sig dit, vilket är en oväsentlig del av verksamheten. Att inte kunna ha hästar på bete, eller ha några stigar att rida på kommer såklart leda till att man inte kan behålla verksamheten.

Jag vill återigen återropa de många tidigare och till viss del obesvarade yttranden från allt mellan länsstyrelsen, samfälligheter och privatpersoner som alla, på olika sätt, påpekar det olämpliga i denna plan. Vilka ämnen man än tittar på så finns det någon som har en väl underbyggd åsikt och reservation, men som vanligt så verkar man inte lyssna på många punkter. Där man agerat är sådana saker där man "blivit påkommen" med att ha gjort regelrätta fel. De svar som upprepas oftast är "I Södertäljes utbyggnadsstrategi anges att redan påbörjade detaljplaner ska fortsätta planläggas för att klara behovet av bostäder i kommunen. Detaljplanen är således prioriterad för att nå kommunens bostadsmål." vilket i sig inte motiverar saken. Det är svårt att som kommuninvånare få överblick över vilka andra detaljplaner som är igång och varför just denna plan är prio.

Summa summarum är att detaljplanen väcker många människors oro och vi som valt att bo i detta lantliga område vill fortsätta ha det så. Södertälje har många områden närmare tätorten som fortfarande är obebyggda och det finns klart lämpligare platser att bygga ett liknande område på.

Kommentar:

De bedömningar som är gjorda inom planarbetet baseras på flertalet framtagna utredningar vilka finns att hämta tillsammans med övriga planhandlingar via detaljplanens webbsida.

Förklaring till varför området är prioriterat för utveckling finns i planbeskrivningen. Kommunens utbyggnadsstrategi (fastställd av kommunfullmäktige 2019) anger att redan uppstartade planarbeten bör fortsätta. Detaljplanearbetet har pågått sedan 2012 och innebär en möjlighet att utveckla ett varierat bostadsutbud som bidrar till ett angeläget allmänt intresse, att bygga bostäder och bidra till kommunens bostadsmål.

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om känsligheten i att tillföra flerbostadshus i den landsbygdskaraktär med natur och kulturlandskap som råder på platsen. Utformningen och gestaltningen regleras därför noggrant i plankartan i syfte att bevara landskapsbilden. Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget i och med planförslaget att flerbostadshus enligt den föreslagna utformningen i planförslaget är lämpligt på platsen.

Naturpåverkan:

Utredningsunderlag till detaljplanen har tagits fram för att bedöma bland annat påverkan samt skyddsåtgärder på spridningssamband och större vattensalamander. Skyddsåtgärder för större vattensalamander är redan påbörjad och uppföljningsprogram finns upprättat. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har även tagits fram i samband med detaljplanen (Structor 2024). En sammanfattning från planbeskrivningen redovisas nedan:

”Planområdet berör Bornsjökilen som är en identifierad grön kil på regional nivå, och vid planområdet berörs ett svagt samband tillhörande kilen. Spridningssamband för växt- och djurlivet har analyserats, och slutsatsen är att konsekvenserna för spridningssambanden blir små, under förutsättning att relevanta åtgärder vidtas. Fördjupad inventering har gjorts för större vattensalamander, som har ett starkt skydd enligt artskyddsförordningen. Under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder vidtas bedöms konsekvenserna för större vattensalamander vara små och att artskyddsförordningens förbud inte aktualiseras.”

Trafiksituationen:

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att kapaciteten på Viksbergsvägen är tillräcklig för att hantera de tillkommande trafikmängderna som planförslaget medger. Enligt tidigare genomförd behovsbedömning vilken utgör underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan bedöms att antalet trafikanter i och med planläggning av planområdet endast kommer öka marginellt längs Viksbergsvägen.

Den trafikprognos som anges i trafikbullerutredningen är baserade på tidigare planerade bostadsområden norr om planområdet och en fortsatt expansion i Viksberg. Den innefattade även uppräknig av trafiken mot 2030. Tidigare planerade områden kommer inte genomföras eftersom de inte klarar bullerkraven från skjutbanor. Trafiksiffrorna, 10 000 fordon ÅDT (årsmedelsdygnstrafik), på Viksbergsvägen är mycket väl tilltagna och därmed bedöms de även gälla som prognos för 2040. Som jämförelse finns en trafikmät punkt på Viksbergsvägen (väg 575) ca 1 km norr om planområdet med uppskattad ÅDT om knappt 1000 fordon år 2016.

Kollektivtrafiken till planområdet fick utökade turer från december 2023, detaljplanens genomförande och ett ökat reseunderlag har god potential att medföra ytterligare bättre turtäthet till området, vilket kan gynna hela Viksberg. Boende i Hjälmstättra kommer dessutom ha goda förutsättningar att gå och cykla till t.ex. skolan.

Byggnationer:

Perspektiv 2 har kontrollerats efter granskning för att säkerställa att bebyggelsen visas på ett korrekt sätt. En metodbeskrivning till framtagandet av perspektivbilden biläggs illustrationsbilagan inför antagande av detaljplanen. Anledningen till att husen ser små ut är huvudsakligen att marken bakom husen sluttar kraftigt, att träden kan växa som högst 10 meter över husen och att träden i bakgrunden och förgrunden kan vara svåra att skilja åt. Det finns alltid en viss felmarginal vid framtagandet av perspektivbilder men samhällsbyggnadskontoret bedömer att perspektivbilden ger en god uppfattning av höjderna.

Detaljplanen möjliggör endast småhusbebyggelse där Perspektivvy 1 är tagen. Se röd triangel med tillhörande text PERSPEKTIV 1 i områdets västra delar i illustrationsbilagan. Flerbostadshus tillåts endast i entrén till planområdet i områdets östra delar. De mellersta och västra delarna av planområdet kan endast byggas med småhus.

Konsekvenserna för friluftslivet har bedömts i den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen. Följande information finns i planbeskrivningen:

”Konsekvensen för friluftslivet är sammantaget neutral. Planen innebär att friluftsvärden tillgängliggörs i intilliggande Talbyskogens naturreservat med tätortsnära rekreativmöjligheter. Vissa negativa konsekvenser för lokalt friluftsliv sker inom planområdet med exploatering av skogsområde, som utgör lokala värden.”

Allmän parkering:

Syftet med den allmänna parkeringen är att förbättra tillgängligheten till Talbyskogens naturreservat för kommuninvånarna. Förslag som exempelvis låst bom nattetid kan inte regleras i en detaljplan.

Bergtorp:

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att Stall Bergtorp kommer ha fortsatt god koppling till sammanhängande skogsområden och skogsstigar även efter genomförandet av detaljplanen varför påverkan på verksamheten inte bedöms bli särskilt stor.

Nötväckastigens samfällighet

Yttrande inkom: 2023-09-01

Vår förening är granne till det eventuellt nya bostadsområdet och anser att det inte alls överensstämmer med de krav och önskemål som finns för nybyggnation inom vårt område. Önskemålet är att bevara den landsbygdskaraktär som råder i Viksäter/Viksberg området, de som bor här har valt att göra det med anledning av närhet till naturen och den vackra miljö som området erbjuder. Området är ett socialt fungerande område med avsaknad av många av de problem som finns i andra delar av Södertälje. Vid detaljplanering borde man studera varför det fungerar i dag och bygga vidare på det. Detaljplanens egen inledning skriver att detaljplanen syftar till att värna områdets naturliga topografi och naturkaraktär, särskilt värdefulla naturvärden, vi anser inte planen uppfyller det bl.a av följande skäl.

Vi anser fortfarande att så höga byggnader som detaljplanen medger inte ska tillåtas. De passar inte in i landskapsbilden och skulle utgöra en avvikande gestaltning. Vi anser dessutom att planen hårdare ska styra upp vilken typ av bostadstyp som ska gälla för respektive delområde. Som planen ser ut kan det bli hur som helst och variera stort från ett grönt område till ett hårt exploaterat område. Detaljplaner skapas för att skapa förutsägbarhet, vilket denna detaljplan inte gör för områdena som tillåter friliggande enbostadshus, parhus/kedjehus eller radhus alla inklusive komplementbyggnader plus attefallshus. Detta ger således möjligheten att även göra mindre bostadsrättsföreningar inom detta område. Detaljplanen redovisar inte den förutsägbarhet som är en grundbult för detaljplaner. Vi önskar att utformningen av bostäderna anpassas mer till befintlig natur, att bostäderna utformas i samstämmighet med vårt område och med hårdare begränsningar i vilken typ av bostäder som ska tillåtas. Det vill säga, trähus, i jordnära färger med riktiga tomter som bevarar grönskan/naturkänslan i området. Inte det "fria valet" mellan friliggande enbostadshus, parhus/kedjehus eller radhus. I området med de befintliga hästtagarna anges bara NATUR. Det borde styras upp i DP att detta område ska bibehålla sin karaktär av öppen ängsmark eller bli parkmark med utpekad inriktning så att det inte blir t ex granskog. Det finns inget i genomförandebeskrivningen som beskriver hur kommunen ska drifva området i framtiden, eller hur området ska förändras/bevaras. Området kommer knappast att kunna fortsätta vara beteshagar med hästar så nära nya bostäderna. Att hagarna försvinner kommer i sin tur påverka stall- bergtorp som är uppskattat och en fungerande barn- och ungdomsverksamhet i denna del av kommunen, vilket heller inte redovisas. Vi önskar även att stor hänsyn tas till de naturvärden som finns inom detaljplanens område samt närområden utanför detaljplanen så att ingreppet blir anpassat efter de naturliga förutsättningar som finns och att det blir så mildt som möjligt. Detaljplanerna närmast har krav på lov för fällning av träd för att bevara grönskan men i detta område, vilket gränsar mot ett naturreservat finns nästan inga begränsningar alls på kvartersmarken avsedd för bebyggelse och exploateringsgraden kan bli extremt hög. Eftersom anpassning efter naturen, samt att efterföljandet av detaljplanen vid utformning av bostäder i hög grad inte har följts inom andra områden i kommunen, (ex Glasberga, Ritorp, RITORP 1:186) har vi en stark oro att "fria" planer likt denna detaljplan, de tillhörande gestaltungsförslagen och dess ambition för utformningen inte kommer att följas. I dagvattenutredningen används ett dimensionerande flöde på 10- års regn vilket inte är en framtidssäker planering då de senaste årens klimatförändringar gett 10 års regn väldigt ofta.

En beräkning på situationen vid 30 års regn borde redovisas för detaljplaneområdet. Skyfallsberäkningarna har tittat på 100 års regn men hur en förändring av området skulle påverka diken kulvertar, skolan och golfbanan (Andersboda - Ladvik Torrlägningsföretag) nedströms redovisas inte på ett tillräckligt sätt. Dessutom beskriver dagvattenutredningen "Avledning till dike på annans mark får inte ske på ett sådant sätt att det uppstår skador eller dikets funktion försämras. Tillåtligheten i att avleda dagvatten till diket måste bevakas och möjligheten till framtida avvattning genom diket måste säkerställas genom avtal mellan markägaren och den part som ansvarar för dagvattnets avledning" men genomförandebeskrivningen redovisar inte hur/om detta ska ske/skett nedströms utan bara för fastigheten Talby 2:33. Hur stor förändring är det i flödet och vad innebär det? Vattnet från detta område leds till den befintliga kulvert som byggts under skolan och vidare förbi "hotellet" för stor vattensalamander. Ett förändrat flöde kan påverka salamandrarnas livsbetingelser nedströms negativt och skolans möjlighet att bedriva verksamhet om kulverten under skolan inte klarar flödena. Vad är riskerna med att bygga här vid 10, 30 och 100 års regn? Under planarbetet påträffades sju arter som är fridlysta och skyddade enligt artskyddsförordningen (vanlig groda, vanlig padda, större vattensalamander, mindre vattensalamander, vanlig snok, gröngöling och kungsfågel) samt tre rödlistade arter (tallticka, gröngöling och kungsfågel) påträffades i området. Dessutom visar Spridningsanalyser att planområdet ligger inom ett kärnområde för större vattensalamander, med flera lämpliga livsmiljöer och fortplantningsområden, ändå anser kommunen att just detta område är det som ska exploateras, dessutom med nästan vilken bebyggelse som helst så länge det är max 2 plan. Det är något vi motsätter oss. Återigen detaljplanen måste tvinga fram "mer grönt" inom kvarteretsmarken som är avsedd för bebyggelse.

Hur ska samhällsservicen som förskola/skola utgör tillgodoses i detta område? De närliggande förskolorna/skolorna är i praktiken fulla, och hur skolbehovet ska tillgodoses framgår inte tillräckligt anser vi. Detaljplanen anger att max 60% av tomtmark får hårdgöras. Planen måste ta höjd för det mest rimliga scenariot och baserat på hur bebyggelsen blev i början av Fridhällsvägen måste man anta att all kvarteretsmark kommer bebyggas mycket kraftigt, med flerfamiljshus via attefallsregler även på villatomterna om inte bestämmelserna ändras. Dessutom visar områdena kring Vidängsvägen att mycket stora ytor av tomterna kommer att hårdgöras vilket dagvattenutredningarna måste ta hänsyn till. Detta anser vi inte görs i detta fall när man använder de generella schablonvärden utredningen använder. Planen måste räkna på trolig byggnation inklusive de bygglovsbefriade åtgärder som kan tillskapas inom planområdet. Planbeskrivningen anger att "Inga kända markföroreningar finns i planområdet och/eller i dess omgivning." Trots detta finns det, angränsande till planområdet en yta vilken använts av försvaret och i tidigare kommunala handlingar har den fastigheten bedömts förorenad.

Vad händer med föroreningarna i den angränsande ytan om området närmast anläggs som våtmark, när grundvattnet ligger under 1m under marknivå och området tex översämmas eller grundvatten nivån förändras? Fastigheterna är sammankopplade av de moränskikt som ligger över båda fastigheterna. Dessutom består det lågtliggande området av torrskorpelera som underlagras av ca 7 meter lera och byggnationer tex pumphus, vägar kommer att kräva bortledning/pumpning av vatten under byggnation och grundläggning vilket kan sätta föroreningarna i rörelse på grannfastigheten samt påverka de vattenlevande djur som planen försöker kompensera/skapa nya lekplatser för. En redovisning hur tex salamandrarnas nya boplatser ska upprätthållas under byggnationstiden saknas, samt hur eventuella föroreningar kommer uppföra sig. Södertörn har drabbats hårt av sulfidhaltiga bergsmassor och inget i detaljplanen redovisar om detta område består av sulfidhaltigt berg eller sulfidhaltiga ler/jordar. Skulle området visa sig innehålla dessa ämnen är risken överhängande för kraftiga miljöproblem och/eller skenande kostnader, både kommunala och för exploatören vilket kan äventyra detaljplanens genomförande och hota miljön. Detaljplanen måste kompletteras med undersökningar som visar förekomsten av och bedömningen för denna risk. För övrig hänvisar vi till våra synpunkter vid samrådet i sin helhet.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret är medvetna om känsligheten i att tillföra flerbostadshus i den landsbygdskaraktär med natur och kulturlandskap som råder på platsen.

Tillskapandet av flerbostadshus i området ger dock fler kommuninvånare möjlighet att bo i området vilket ger förutsättningar att uppnå en blandning av boende och bostadstyper. Det kan till exempel röra sig om personer som tidigare bott i småhus i naturnära läge som önskar byta boendeform men behålla närheten till naturen. När en plats erbjuder variation drar den till sig människor med olika preferenser, förutsättningar och behov. På så sätt skapar staden möjlighet för fler människor att möta varandra.

Det är viktigt att utbyggnaden sker på ett sätt som inte försvagar områdets karaktär och kvaliteter varför utformningen och gestaltningen regleras noggrant i plankartan.

Som exempel kan nämnas att den planerade gatusträckningen innebär att byggnation undviks på ängs- och hagmarker så landskapsrummet kan upplevas även i fortsättningen. Vägarna i området ska följa den varierade topografin i syfte att undvika större ingrepp i landskapet.

Höjdsättningen av flerbostadshusen på 17 respektive 20 meter innebär att bebyggelsen blir mer följsam och generellt underordnar sig den omgivande skogen. Avståndet mellan flerbostadshusen ska vara minst 20 meter, detta för att garantera en öppenhet till den kringliggande naturen och fortsättningsvis låta trädridån bakom flerbostadshusen framträda i landskapsbilden mot Viksbergsvägen.

Materialpaletten anpassas efter omgivningen och fasadmaterialen ska i huvudsak bestå av trä med målade matta jordfärger, exempelvis ockra, umbra, sienna, alternativt värmebehandlat eller liknande skyddsbehandling. Även tak ska utformas i dova färger, vilket också inkluderar vegetationsbeklädda tak. Med den här kombinationen av strategier för både skala, placering, utformning och materialitet skapas förutsättningar för en hänsynsfull arkitektur.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att detaljplanen har en tillräcklig reglering med tydliga krav på efterföljandet av detaljplanen för att uppnå en god och sammanhållen utformning. Detaljplanen har samrått med kommunens bygglovsenhet under hela planprocessen för att säkerställa att kommande tolkning i bygglovsskedet stämmer med detaljplanens intentioner.

Den flexibilitet som medges i förslaget omfattar endast de västra delarna av planområdet, de östra delarna regleras så det endast får förekomma flerbostadshus och radhus sett från Viksbergsvägen.

Detaljplanens syfte är att hästhagarna ska behålla sin karaktär som öppen ängsmark även om betning upphör. Möjligheten att säkerställa detta via skötsel finns i och med ett kommunalt övertagande av marken. Detta har nu förtydligats i genomförandebeskrivningen men kommer också säkerställas i en skötselplan vilken tas fram efter antagande av detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att Stall Bergtorp kommer ha fortsatt god koppling till sammanhängande skogsområden och skogsstigar även efter genomförandet av detaljplanen varför påverkan på verksamheten inte bedöms bli särskilt stor.

Enligt Södertälje kommuns gällande VA-plan så ska Telge Nät AB dimensionera dagvattenhanteringen i ett sådana områden som detta efter 10-årsregn.

Den dagvattenutredning som tagits fram (WSP 2023) konstaterar att påverkan nedströms utanför planområdet vid skyfall är försumbar. Med föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder hanteras ökningen av dimensionerande flöde genom att toppflödena jämnas ut, så att kapaciteten i befintlig kulvert inte överstigs. Detta medför även att det dimensionerande flödet (topp-flödet) inte ökar jämfört med dimensionerande flöde vid befintlig situation.

Tillåtligheten i att avleda dagvatten bevakas med fastigheten Talby 2:33. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att avtal med andra parter inte är aktuellt eftersom detaljplanens genomförande inte bedöms innebära någon flödes- eller reningspåverkan nedström. Ett nyttjanderättsavtal har tecknats mellan ägaren till Talby 2:33 och exploatören. Avtalet ska också vara inskrivet i fastighetsregistret.

De boende inom planområdet bedöms ha goda möjligheter att ta sig till förskola/skola i närområdet Viksberg, Ritorp och Brunnsäng.

Detaljplanen reglerar att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet och medför att tomten/fastigheten hårdgörs mer än 60% varav högst 20% av förgårdsmarken för radhustomter får hårdgöras. Detaljplanen reglerar även att "Fastighet/tomt får inte hårdgöras på sådant sätt att nödvändig rening och fördröjning av dagvatten inte kan uppnås".

Angående påverkan på grön kil så har kommunens sakkunniga bedömt utredningsunderlag och förslaget anpassats för att begränsa negativ påverkan. En Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram som konstaterar att planförslaget kan genomföras utan betydande miljöpåverkan, med förutsättningen att föreslagna skyddsåtgärder vidtas. Inventering och rekommendationer kring vattensalamander har gjorts av sakkunnig och samråd har hållits med Länsstyrelsen om frågan. Kompensationsåtgärder har påbörjats och ett uppföljningsprogram har tagits fram efter samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för att hantera risker för större vattensalamander i samband med genomförandet av detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret har fört en dialog med miljökontoret i Södertälje efter granskning av detaljplanen angående eventuella föroreningar. Det finns inga uppgifter i EBH-databasen om markföroreningar från en militäranläggning intill Hjälmstättra 1:3. Militärt övningsområde ligger cirka 2,5 km bort från planområdet, och skjutbana cirka 5 km bort. Den totala årsavrinningen av vatten från området, genom ytliga- och grundvattenflöden, bedöms i genomförd dagvattenutredning vara i samma storleksordning som i dagsläget. Det är därför inte troligt att genomförande av detaljplanen kan medföra spridning av föroreningar från övningsområdet.

En utredning för att undersöka förekomsten av sulfidhaltiga bergmassor har tagits fram efter granskning av detaljplanen. Av de totalt fem prover som togs inom undersökningsområdet visar samtliga analysvar värden som understiger 1000 mg/kg totalsvavel. Det gör att bergmaterialet klassificeras som ej syrabildande och inga vidare analyser krävs.

Viksbergs samfällighetsförening

Yttrande inkom: 2023-08-29

Det pågår en remissrunda för den föreslagna detaljplanen för Hjälmstättra 1:3. Vi representerar Viksbergs samfällighetsförening med 355 fastigheter och ca 1000 boende. Vi har förstått att vi inte är en de formella remissinstanserna, vilket vi tycker är olyckligt, men vi vill ändå framföra ett antal synpunkter då boende i området har ställt många frågor och många har uttryckt oro för vad ny bebyggelse och förtätning av hushåll kommer att innebära för vårt område.

Viksberg är ett naturnära område som gränsar mot Mälaren bestående av villor och sommarbostäder. Alla är givetvis välkomna att besöka Viksberg men ett ökat antal besökare kommer också ställa högre krav på våra vägar, grönområden och badstränder samt kräva större resurser att underhålla dessa. Ett ökat slitage kommer innebära högre kostnader för våra medlemmar.

Nedan följer ett antal punkter, sammanfattade på ett styrelsemöte, som vi vill att ni läser igenom och tar ställning till. Vi vill gärna träffa samhällsbyggnadskontoret för att få ta del av den långsiktiga översiktsplanen för Södertälje kommuns norra delar.

Sammanfattning synpunkter från Viksbergs samfällighetsförening:

1. Oro för ökad belastning på Viksbergs vägnät och grönområden, främst badplatser, vilket leder till ökade kostnader för samfällighetens medlemmar gällande förvaltningen av föreningens gemensamma anläggning.
2. Oro för ökat nyttjande av Käggebodavägen och därmed kommande stora kostnader för uppgradering av vägens standard om Kommunen som följd av ökat användande, begär detta
3. Oro för acceptans av flervåningshus i området då detta kan ses som prejudikat för byggnation i en fortsatt utveckling av närområdet, då Viksberg har ett regelverk som främjar bevarande av befintlig miljö och befintligt utseende.
4. Redan idag har Viksberg stora problem med nedskräpning, skadegörelse samt personer som inte följer områdets ordningsregler. En ytterligare förtätning innebär ytterligare belastning på området även i detta avseende.
5. Närområdet och närmaste grannar är samfälligheter som har tillgång till attraktiva ytor, inklusive badplatser som inte är kommunal mark. Flera av badstränderna ligger precis gränsande till villa-tomter, vilket vid en ökad utnyttjandegrad kan komma att upplevas som kränkande av fastighetsägarnas hemfrids-zoner.
6. I förslaget beskrivs närheten till den nya Viksbergskolan, vilken redan nu är fullbelagd. Redan idag får boende vänta på att få omsorgs- och skolplatser. Hur skall Kommunen hantera det ökade behovet av skola och barnomsorg. En utredning gällande detta bör tillsättas.
7. En samverkansgrupp är etablerad för att säkerställa att området utvecklas och bevaras i gemensam anda. I samverkansgruppen ingår representanter från samfälligheterna Viksberg, Viksätter, Nötveckastigen samt Lindängen. Vi önskar gemensamt att en fortsatt dialog förs med samtliga intressenter i närområdet. Styrelsen i Viksbergs samfällighetsförening finner det negativt att vi inte anses vara remiss- instans i ärendet med området Hjälsättras etablerande då en ökning av antalet boende i området kommer påverka belastningen på Viksbergs gemensamma allmänna ytor.

Kommentar:

1. Trafik till och från planområdet bedöms inte påverka samfälligheten då planområdet ansluter till Viksbergsvägen. Övrig belastning på samfällighetens vägnät och grönområden, främst badplatser och de ökade kostnaderna har inte kunnat bedömas inom ramen för planarbetet. Samhällsbyggnadskontoret anser det inte skäligt att utreda besöksmönster och belastning på samfällighetens anläggningar då underlag för att bedöma besöksmönster och resvanor saknas.
2. Samhällsbyggnadskontoret känner inte till planer för kommunala krav kring uppgradering av samfällighetens vägstandard. Ingen av de framtagna utredningarna i planarbetet pekar ut en sådan utveckling som en konsekvens av detaljplanens genomförande.
3. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den framtida stadsutvecklingen i Viksberg är relativt begränsad i omfattning, bland annat på grund av rådande riksintressen för totalförsvaret och friluftslivet, befintliga och kommande vattenskyddsområden och de höga naturvärdena i området. Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för att bevaka landskapsbilden och kulturmiljön i detaljplaneprojekt. Samhällsbyggnadskontoret kan idag inte bedöma vilken påverkan genomförandet av detaljplanen kan medföra för framtida byggnation i närområdet. Kulturmiljön och landskapsbilden bevakas i varje detaljplaneprojekt och bedömningen av vad som anses vara en lämplig utformning varierar i olika projekt beroende på varje projekts unika förutsättningar.
4. Se tidigare svar (punkt 1).
5. Se tidigare svar (punkt 1).

6. De boende inom planområdet bedöms ha goda möjligheter att ta sig till förskola/skola i närområdet Viksberg, Ritorp och Brunnsäng. Det pågår ett aktivt arbete inom kommunen i syfte att öka skolkapaciteten inom nyckelkodsområde 10 vilket bland annat omfattar Viksberg, Ritorp och Brunnsäng.
7. Under arbetet med att ta fram en detaljplan har en fastighetsförteckning upprättats. Denna förteckning visar vilka som är sakägare i planärendet. I den fastighetsförteckning som kommunen tog fram inför granskning så ingick inte Viksbergs samfällighetsförening. Representanter från samhällsbyggnadskontoret har dock vid åtminstone ett tillfälle träffat medlemmar i samverkansgruppen för dialog kring utvecklingen av området.

Ställningstagande/Sammanfattning

Bland inkomna synpunkter efter granskning av detaljplanen har synpunkter inkommit som främst rör att flerbostadshus planeras och dess höjder där de med synpunkter menar att bostadstypen och skalan inte hör hemma i området.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att flerbostadshus är lämpligt om det sker varsamt då det ökar möjligheten för fler kommuninvånare att flytta till området och på så sätt uppnå en blandning av boende och bostadstyper vilket är i enlighet med kommunens antagna styrdokument. Det är dock viktigt att utbyggnaden sker på ett sätt som inte försvagar områdets karaktär och kvaliteter varför utformningen och gestaltningen regleras noggrant i plankartan samtidigt som illustrationsbilagan till detaljplanen ger en bild av hur flerbostadshusen kan komma att utformas.

Några yttranden ifrågasätter hur påverkan på naturvärden har utretts och beskrivits. I planprocessen har påverkan på naturvärden så som större vattensalamander och spridningssamband beskrivits och utretts i utredningar. Även en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram som bedömer att detaljplanens genomförande ej medför betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen framförde bland annat synpunkter om risker kopplat till blocknedfall och stabiliteten inom planområdet. Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett PM (AFRY, PM Hjälmstättra – Svar på yttrande 2024). Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att totalstabiliteten inom planområdet är god. Risker för blocknedfall hanteras även genom en ny planbestämmelse som säkerställer att riskabla block som innebär rasrisk ska hanteras.

Sedan planen ställdes ut på granskning har en undersökning av sulfidförande berg gjorts efter inkomna synpunkter om risker med sulfidhaltiga bergmassor. Utredningen visar att det inte finns risk för sulfidhaltigt berg inom planområdet.

Miljönämnden har framhållit att riktvärdet 0,2 μT (mikrotesla) i årsmedelvärde för elektromagnetisk strålning ska användas i stället för 0,4 μT . Efter kompletterande underlag från bland annat ledningsägare konstateras att det angivna avståndet i detaljplanen är tillräckligt för att klara riktvärdet 0,2 μT i årsmedelvärde.

Samhällsbyggnadskontoret har dock inte tillgodosett miljönämndens synpunkt att säkerställa ett avstånd på 50 meter mellan den kommande ledningens centrumlinje och planerade bostäder för att magnetfältet som ledningen ger upphov till med säkerhet ska hållas under 0,2 μT under överskådlig tid. Avståndet i detaljplanen säkerställer att 0,2 μT i bostadsmiljön klaras efter den utbyggnad av kraftledningarna som planeras i närtid.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer det ej som skäligt i dagsläget att planera utifrån vad strömlasten kan komma att bli längre fram i tiden, efter år 2040 då det idag saknas information om eventuella strömlaster efter år 2040.

Detaljplanen förs vidare för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Christina Svartsjö
Planchef

Ninos Merza
Planarkitekt