



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

DNR: SBN 2012/000946 • UPPRÄTTAD: 2025-01-29 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900 I SIN LYDELSE
FRÅN 2012-09-25 • LAGA KRAFTDATUM: 2025-01-17 • ARKIVNUMMER: 0181K-P1810 C

Detaljplan för Hjälmsättra 1:3

Inom Viksberg i Södertälje



Vad är en detaljplan?

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

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

Planförfarande

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

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

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

Normalt förfarande



Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Kommunen ska samråda planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Underrättelse och granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst tre veckor. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplanen revideras ytterligare.

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

Antagande: Detaljplan antas i kommunfullmäktige då detaljplanen saknar uttalat stöd i översiktsplanen. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som senast under granskningstiden har lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| INLEDNING | 5 |
| Planhandlingar | 5 |
| Planens syfte och huvuddrag | 5 |
| Revidering..... | 6 |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB | 6 |
| Plandata..... | 7 |
| Tidigare ställningstaganden | 8 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR | 12 |
| Lokaliseringsutredning | 12 |
| Pågående markanvändning | 13 |
| Natur, kultur och rekreation | 13 |
| Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd..... | 17 |
| Landskapsbild | 19 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 19 |
| Tillgänglighet..... | 19 |
| Gator och trafik | 19 |
| Geotekniska förhållanden | 20 |
| Hydrologiska förhållanden..... | 20 |
| Hälsa och säkerhet | 21 |
| PLANFÖRSLAG | 23 |
| Bebyggelse..... | 23 |
| Fornlämningar..... | 27 |
| Grönstruktur..... | 27 |
| Gator och trafik | 28 |
| Teknisk försörjning..... | 30 |
| Geotekniska frågor..... | 35 |
| Hälsa och säkerhet | 36 |
| KONSEKVENSER | 39 |
| Behovsbedömning..... | 39 |
| Sammanfattning av MKB | 39 |
| Miljökonsekvenser | 42 |
| Sociala konsekvenser | 46 |
| GENOMFÖRANDE | 48 |
| Organisatoriska frågor | 48 |
| Avtal..... | 49 |
| Ekonomiska frågor..... | 49 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 50 |
| Samråd/Kontakt | 52 |
| Naturhänsyn | 52 |
| Tillstånd, dispens och samråd..... | 52 |

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Tekniska frågor | 54 |
| Dokumentation och kontroll | 58 |
| Upplysning | 59 |
| Kommande skötsel..... | 59 |
| MEDVERKANDE | 60 |
| BILAGOR:..... | 60 |
| Utredningar och underlag: | 60 |
| Referensdokument: | 61 |
| Övrigt: | 61 |

INLEDNING

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

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

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för cirka 60-70 lägenheter fördelade på fem flerbostadshus. Flerbostadshusen placeras i den del av detaljplanen som är närmst Viksbergsvägen och kan bli i upp till fyra våningar med indragen högsta våning. Detaljplanen medför även flera typer av enbostadshus tillåts i form av radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor. Eftersom flera olika småhustyper tillåts kan antalet bostäder som detaljplanen medför variera mellan cirka 40-90 enbostadshus.

I anslutning till Viksbergsvägen skapas en ny allmän gata och en allmän parkering för att tillgängliggöra närliggande naturområden. Vid parkeringen kommer en informationsskylt om Talbyskogens naturreservat sättas upp och en ny stig som går från parkeringen till naturreservatet skapas. Bostäderna försörjs genom en ny samfällad gata som går genom planområdet. Vägens och byggnadernas placering och utformning har anpassats efter områdets landskapsbild, topografi och naturvärden, där större delen av hagmarken/betesmarken inte exploateras.

I planområdets nordöstra del finns en lågpunkt. Här säkerställer detaljplanen en damm för hantering och rening av dagvatten. Detaljplanen medför att stora delar av tidigare skogsbruksfastighet blir allmän naturmark. Stora delar av kvartersmarken blir en del av ny samfällighet som skyddar naturvärden och områdets landskapskaraktär. Nya livsmiljöer för större vattensalamandrar har anlagts och kommer att färdigställas i samband med genomförandet av detaljplanen.

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

Revidering

Plankartan har efter granskning justerats och förtydligats på följande sätt:

- Villkorat startbesked för bostäder med att ytliga block som innebär rasrisk ska avhjälpas.
- Justering i antal skyddade träd efter genomgång av möjlighet till fortlevnad och naturvärden, samt säkerställa lämpliga kompensationsåtgärder för att gynna naturvärden och spridningssamband.
- Mindre justering bredd för allmän gata (GATA) för ökad marginal att klara väglänter inom vägområde.
- Justerat mindre yta (cirka 80 kvadratmeter) vid pumpstation för att ge förutsättning för bräddmagasin under mark.
- Ändrad text från våtmark₁ till damm₁ för att tydliggöra huvudsyfte som dagvattendamm och ändra från att reglera yta för permanent vatten till att reglera volym för tydligare koppling till behov av fördröjningsvolym.
- Kompletterat marklovsbestämmelse kopplat till hårdgöring med bestämmelse om markens anordnande.
- Mindre justering av ytor för samfälld väg gentemot samfälld natur för att klara körspår, samt mindre justeringar fastighetsgräns för två småhusbostadstomter för ökad hänsyn till skyddsvärt träd.
- Bestämmelse som anger minsta avstånd till lokalgata även för radhus och kedjehus.
- Minskat tillåten byggnadshöjd för envåningshus från 6,5 meter till 5,0 meter. Minskad BYA för komplementbyggnader till radhus.
- Mindre justering placering av nätstation i småhusområdet
- Förtydliganden av vissa planbestämmelser

Planbeskrivningen har justerats med vissa redaktionella ändringar, samt förtydliganden kring bland annat fornlämningar, skyddsvärda träd, kraftledning, elektromagnetisk strålning och verksamhetsområde för dagvatten. Vidare har planbeskrivningen kompletterats med information om miljöbedömning, sulfidförande berg samt blocknedfall.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

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

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planområdet ligger ej i anslutning till platser som i Södertälje överskrider miljö kvalitetsnormer och planförslaget anses ej leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planens genomförande innebär att miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Planförslaget bedöms hålla sig under riktvärden för miljö kvalitetsnormer för buller.

Behovsbedömning

Samhällsbyggnadskontoret gjorde innan samråd en bedömning att detaljplanens genomförande kommer ge viss miljö påverkan men att den inte kan antas medföra betydande miljö påverkan. Efter inkomna samrådsyttranden som ansåg att betydande miljö påverkan inte kan uteslutas har samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att en Miljö konsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram. Läs mer under ”Konsekvenser > Sammanfattning av miljö konsekvensbeskrivning”.

Plandata

Lägesbestämning och areal

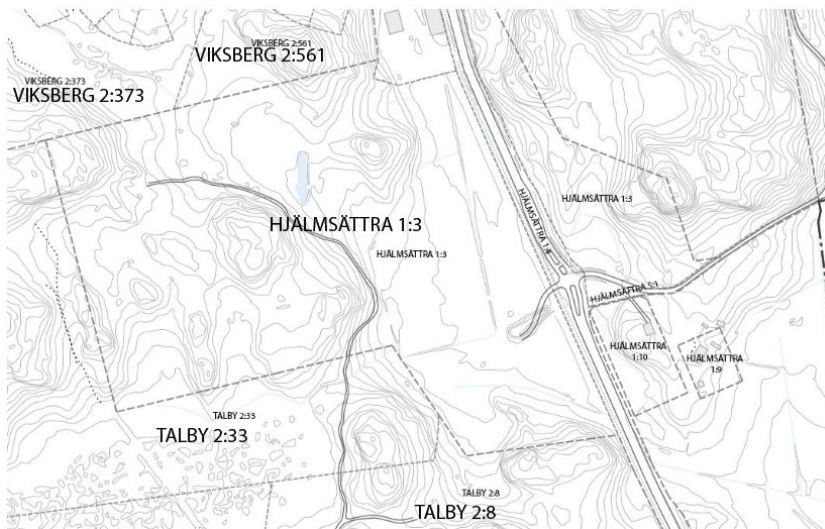
Planområdet ligger i södra delen av stadsdelen Viksberg i den nordöstra delen av Södertälje tätort och omfattar ungefär 15 hektar mark.



Figuren ovan visar planområdets läge i kommunen (röd prick).

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar fastigheten Hjälmstättra 1:3 som ägs av HSB Södertälje Ek För. Även en liten del (ca 56 m²) av Hjälmstättra 1:4 som inte planlades i detaljplan för del av Viksbergsvägen ingår i planområdet och ägs av Södertälje kommun. Angränsande fastigheter till planområdet är Talby 2:33, Talby 2:8, Hjälmstättra 2:1, Hjälmstättra 1:4, Viksberg 2:373 och Viksberg 2:561. Närmaste fastighet på andra sidan Viksbergsvägen är Hjälmstättra 1:10 samt samfälligheten Hjälmstättra S:1.



Figuren ovan visar fastigheten Hjälmstättra 1:3.

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Kommunen ska enligt översiktsplanen möjliggöra för ett varierat utbud av bostäder med olika typer av bostadsprojekt. Detaljplanen möjliggör för flerbostads-, rad-, par- och kedjehus samt villor och bidrar därmed till en variationsrikedom av boendeformer till kommunen i stort och till Viksbergsområdet med ett idag ensidigt utbud av olika bostadsformer.

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

Förstudie Viksberg

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

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

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

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

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

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

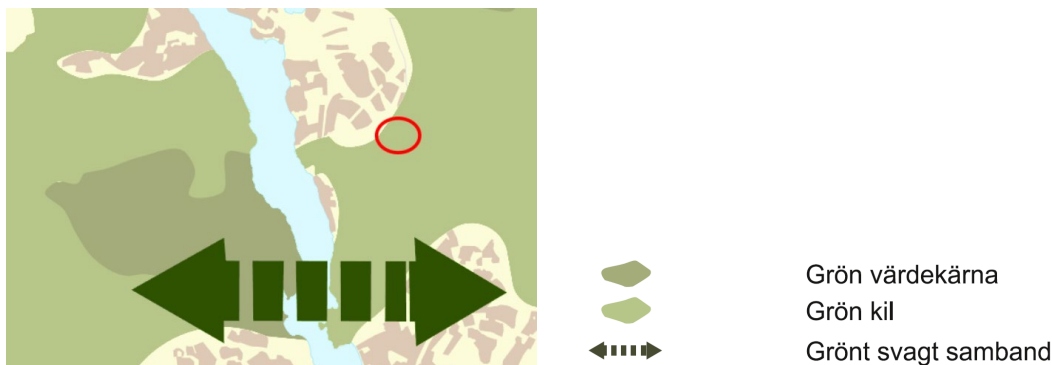
Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock att förskola inte längre är aktuellt inom planområdet då andra närliggande lämpliga placeringar utreds på ett strategiskt plan.

Gällande planer

Planområdet är ej planlagt. I öster angränsar detaljplan för del av Viksbergsvägen (0181K-P1703C) till planområdet och i norr angränsar detaljplan Viksberg 2:1 (0181K-P1363B) samt Viksäter (0181K-P1540C).

RUFS 2050

RUFS2050 (antagen av regionfullmäktige 2019) gäller för planområdet. Planområdet ligger inom utpekad grön kil och i närhet av grönt svagt samband, klass 1, inom Bornsjökilen. Den regionalt utpekade grönstrukturen består både av tätortsnära gröna kilar och stora samlade rekreations-, natur- och kulturmiljövärden. Kilarna innehåller både gröna värdekärnor och gröna svaga samband. Gröna kilar förser områden med ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenrening, luftrening, flödesreglering och bostadsnära natur- och rekreativvärden. Bornsjökilens läge invid och inom regionala stadskärnor ger svaga samband i flera partier. Detaljplanens påverkan på grönkilen beskrivs under avsnittet ”Konsekvenser”.



Figuren ovan visar planområdets ungefärliga läge (röd ring). Källa: RUFS2050 webbplankarta 2021-03-23.

Grönplan

Grönstrategi 2022-2030 (antagen juni 2022) ska användas underlag till den fysiska planeringen för att verka för ett hållbart samhälle och utveckla grönstrukturen. Tre målområden finns (biologisk mångfald, hälsa och välbefinnande och naturbaserade lösningar) vilka ska beaktas i planarbetet.

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

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

Utbyggnadsstrategi

En utbyggnadsstrategi (2019) har tagits fram för att kommunen på bästa sätt ska kunna planera för en långsiktigt hållbar stadsutveckling och möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet.

Utbyggnadsstrategin beskriver hur kommunen ska nå bostadsmålet om byggnation av 20 000 bostäder fram till 2036. 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 kommunen bostadsmål.

Beslut om planuppdrag

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-09-25 § 189, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att sända ut den på samråd. Planuppdraget innefattade även lämplighetsprövning av bebyggelse öster om Viksbergsvägen men detta har sedan planuppdraget gavs undantagits från exploatering.

Ett nytt beslut om att skicka ut detaljplanen på samråd togs 2020-04-14. Detaljplanen har under tiden 2020-05-04 till 2020-05-31 varit utsänd för plansamråd. Ett kompletterande samråd för närliggande kommunerna Salem, Botkyrka och Huddinge hölls under tiden 2020-11-09 till 2020-11-30.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Lokaliseringsutredning

Med anledning av att planområdet inte har uttalat stöd i gällande översiktsplan (ÖP), Framtid Södertälje 2013-2030, har detaljplanearbetet kompletterats med en lokaliseringsutredning för att undersöka den föreslagna markanvändningens lämplighet på platsen i jämförelse med alternativa lokaliseringar (*PM Lokaliseringsutredning*, Södertälje 2021-01-26). I lokaliseringsutredningen beskrivs förutsättningar och tidigare ställningstaganden samt redovisar alternativa lokaliseringar.

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. Det ger även möjlighet att utveckla ett varierat bostadsutbud i Viksbergs som bidrar till ett angeläget allmänt intresse att bygga bostäder och bidra till kommunens bostadsmål. Vidare har planarbete för området pågått sedan 2012 och finns motiverad i kommunens utbyggnadsstrategi på så sätt att redan uppstartade planarbeten utanför utbyggnadsstrategin ska fortsätta planläggas.

Det aktuella planområdet bedöms ha fler lämpliga förutsättningar för bostadsbebyggelse i jämförelse med alternativa lokaliseringar i Viksberg. Andra studerade alternativ har ett småskaligt gatunät och ligger i perifera lägen jämfört med aktuellt planområde som är lokaliserat jämte Viksbergsvägen. Att planera för en exploatering av samma omfattning som det aktuella planförslaget kan vara mindre lämpligt i alternativa lägen sett ur landskapsbildsynpunkt. Övriga alternativa placeringar i Viksbergsområdet bedöms inte relevanta då de antingen ingår i skyddsbestämmelser eller redan är detaljplanelagda eller ligger inom avskild natur och således längre bort från befintlig infrastruktur.

Planområdet ligger intill befintlig utbyggd infrastruktur med tekniska system, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägskopplingar till centrala Södertälje vilket hushåller med samhällets resurser. Planläggning möjliggör skydd av värdefulla naturvärden och säkerställande av spridningssamband i ett läge där naturmiljöerna inte skyddas idag mellan Talbyskogens och Bornsjöns naturreservat. Planläggning innebär vidare kvaliteter för framtida boende i Hjälmstättra och i Viksbergsområdet eftersom Talbyskogens naturreservat kan tillgängliggöras från reservatets östra delar. Reservatet kan därför i högre grad nyttjas för sitt syfte som tätortsnära besöksobjekt.

Planområdet är i dagsläget till största delen obebyggd men kan inte motiveras som ostört. Dels på grund av läget intill Viksbergsvägen men även kraftledningsgatan som går längs plangränsen i norr och korsar det nordöstra delen av planområdet. Planläggning för bland annat bostadsändamål i Hjälmstättra möjliggör slutligen en ny årsring i riktning mot centrala Södertälje.

Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse m.m.

Planområdet innehåller ingen befintlig bebyggelse, men en kraftledning med högspänning går genom delar av planområdet. Bebyggelsen runt om planområdet består övervägande av bostadsbebyggelse. Öster om Viksbergsvägen finns två privata bostadsfastigheter. Strax norr om planområdet står några lagerbyggnader. Ungefär 400 meter söder om planområdet finns en ridskola med tillhörande betesmark för hästarna. Det finns sammanhängande villabebyggelse norr och söder om planområdet. I Viksberg, norr om planområdet, finns förskola och grundskola (F-6).

Vattenområden och vattenskyddsområden

Ungefär en kilometer väster om planområdet smalnar Mälaren av i Södertäljeviken. Större delen av området ligger inom Mälarens avrinningsområde inom delavrinningsområdet Mälaren-Prästfjärden som även fungerar som recipient. Vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden (VISS ID: WA89970645) är recipienten (mottagaren) för dagvattnet från planområdet. Den har god ekologisk status, men är redan idag utsatt för betydande påverkan av näringsämnen. Den kemiska statusen uppnår ej god status till följd av förhöjda halter av tributyltenn som kan härledas till giftig båtbottnfärg. Dessutom finns generella förhöjda halter av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter, liksom i de allra flesta vattenförekomster i Sverige.

Genomförandet av detaljplanen får inte äventyra möjligheten för Mälaren-Prästfjärden att bibehålla god ekologisk status eller äventyra möjligheten att förbättra den kemiska statusen. Dagvatten ska renas och tas omhand så att det inte strider mot de föreskrifter som framgår av förslag till skydds- och ordningsföreskrifter för Södra Mälarens vattenskyddsområde gällande dagvatten, eftersom planområdet enligt förslaget ligger inom primär- och sekundär skyddszon. Likaså ska det vara en hållbar dagvattenhantering i linje med Södertälje kommuns VA-policy.

Öster om planområdet finns Bornsjöns vattenskyddsområde. Planområdet ingår i förslag till framtida vattenskyddsområde för Södra Mälarens vattenskyddsområde där berörda kommuner och länsstyrelser under 2019 fick möjlighet att lämna synpunkter. En formell remiss har skickats ut under hösten 2022.

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Planområdet ligger till största delar i en kuperad terräng med stora delar täckt av skog. Den östra delen utgörs främst av öppen hagmark/betesmark som idag betas av ett fåtal hästar och åsnor under sommarhalvåret. Ett dike genomkorsar denna del och marken har enligt historiska kartor tidigare varit åkermark. Nordväst i planområdet finns ett litet parti med hällmarkstallskog. Ett långsmalt område väster om den öppna hagmarken utgörs av triviällövskog med ädellövinslag (främst hassel och ek) och strax norr om detta område och ut mot kraftledningsgatan i norr finns ett parti med berghällar och enbuskar. Övriga delar består av

mestadels yngre blandskog och barrskog med enstaka äldre träd, då stora delar av marken tidigare har brukats och varit hyggen, med undantag av ett mindre barrskogsområde i söder där trädåldern är något högre. Skogsåldrarna varierar i området. I de äldsta partierna bedöms beståndens genomsnittliga ålder vara cirka 70–100 år och utgörs huvudsakligen av ek. Barrskogarna är över lag betydlig yngre med olika åldrar. Flygbilder visar att platsen var avverkad under tidigt 1970-tal, med undantag av kvarlämnade fröträd.

Södertäljes kommunekolog har vid inventering av området 2019 identifierat 22 värdefulla träd (aspar, ekar och tallar) baserat på trädens stamdiameter och klassat att dessa bör bevaras. Se lista nedan för numrering (framgår på illustrationsplanen och illustrationsbilaga), typ av träd, samt stamdiameter vid inmätning januari 2020.

| | | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 1. Ek, 58cm | 2. Tall, 42cm | 3. Ek, 60cm | 4. Ek, 58cm | 5. Tall, 35 cm | 6. Tall, 33 cm |
| 7. Tall, 35 cm | 8. Tall, 40cm | 9. Tall, 48cm | 10. Tall, 44cm | 11. Tall, 33cm | 12. Tall, 40cm |
| 13. Ek, 70cm | 14. Ek, 53 cm | 15. Ek, 172cm | 16. Ek, 40 cm | 17. Tall, 54 cm | 18. Asp, 87cm |
| 19. Asp, 60 cm | 20. Asp, 47 cm | 21. Asp, 56 cm | 22. Asp, 54 cm | | |

Ovan tabell visar träd som mättes in 2020 och hade större stamdiameter. Trädsiffran framgår illustrationsplan och illustrationsbilaga.

Jordbruksmark

En del av planområdet återfinns i Åkermarksgraderingen från 1976. Åkermarken är angiven som klass 2, 10% lägre normskördar än medlet. Ortofoto från 1960 visar att planområdets östra delar tidigare utgjorts av åkermark medan de västra och södra delarna utgjorts av skogsmark. Ortofoto från 1975 visar att stora delar av skogen avverkats. Planområdet utgörs idag till stor del av återplanterad skog vilken delvis breder ut sig på den tidigare åkermarken. Delar av klassad åkermark används idag av betande hästar från närliggande stall.

Lek och rekreation

Intill planområdet i väst ligger Talbyskogens naturreservat som nyttjas i rekreationssyfte och har flera mindre men väl upptrampade stigar. Anordnad lekplats finns vid Viksbergsskolans skolgård som ligger cirka 500 meter norr om planområdet. Den närmsta kommunala lekplatsen är Prismavägens lekplats i Ritorp som ligger cirka 1,5 km sydost om planområdet.

I övrigt ligger Mälarbaden med bad- och lekplats och Ragnhildsborgs skidbacke sydväst om planområdet. Bortsett skogsstigar saknas en västöstlig koppling mellan Talbystrand och planområdet.

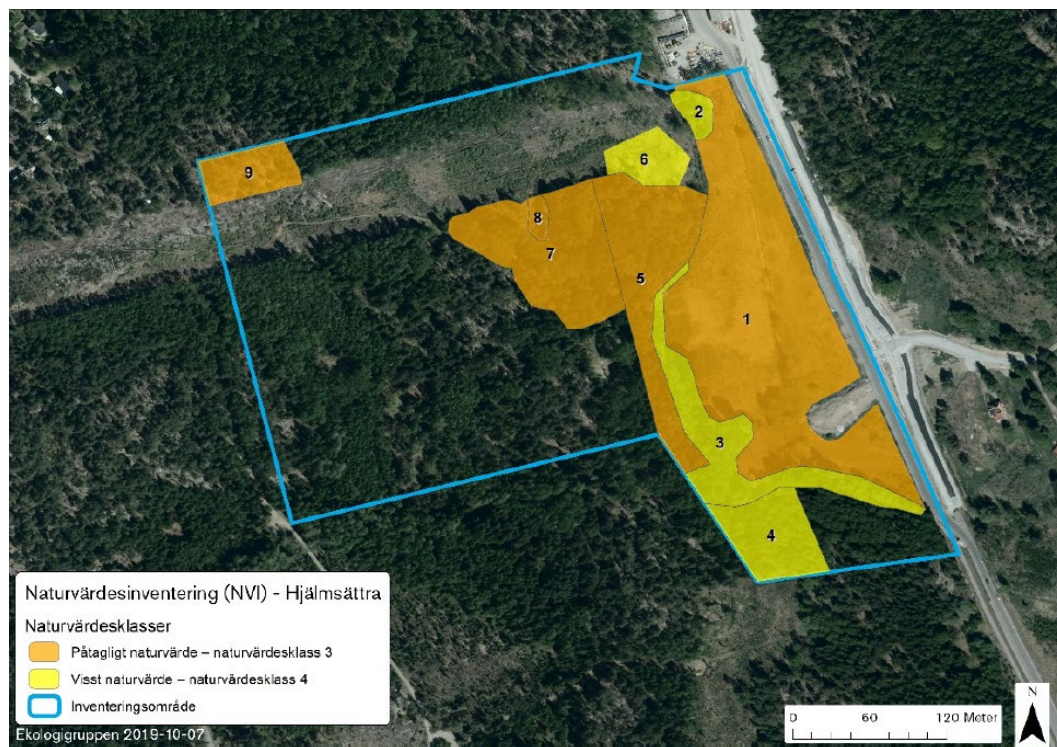
Ridanläggningen stall Bergtorp är belägen ungefär 400 meter söder om planområdet. Större stigar från stallet finns mot Mälarbadet och Talbystrand. Ridanläggningen nås från Viksbergsvägen med separat gång- och cykelbana samt busshållplatserna Hjälsättra eller Ansgarsvägen. Ungefär 2 km nordöst om planområdet ligger Viksbergs golfklubb.

Naturvärden

Inom planområdet har en naturvärdesinventering tagits fram (Ekologigruppen 2020-03-18). Området har inventerats och värderat naturvärdesklasser på en fyrgradig skala där ”klass 1” är

högsta naturvärde. I inventeringsområdet påträffades ”klass 3” (påtagligt naturvärde) samt ”klass 4” (visst naturvärde), se figur nedan. Diket i hagmarken (område 1 i figuren nedan) omfattas av generellt biotopskydd.

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



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

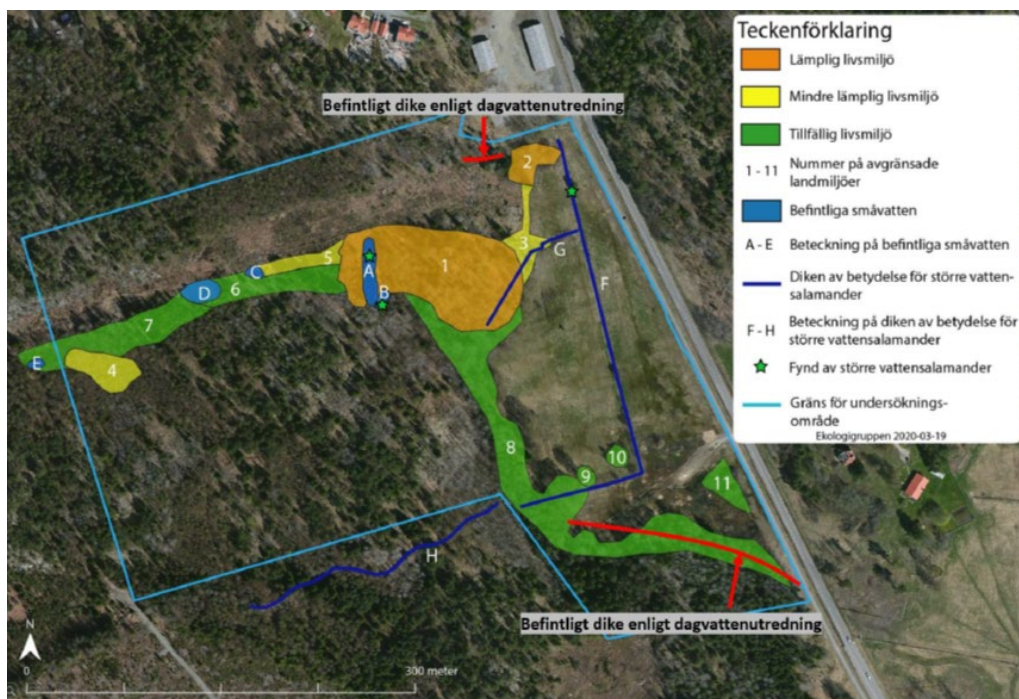
Naturvärdesinventeringen ger förslag på åtgärder för att minimera negativ påverkan på biologisk mångfald. En av dessa åtgärder är att ta stor hänsyn till områden med påtagligt naturvärde ("klass 3") vid utformandet av detaljplanen. Planen bör även visa hänsyn till områden med rödlistade arter och arter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

Läs om konsekvenser för spridningssamband under "Konsekvenser > Sammanfattning av MKB".

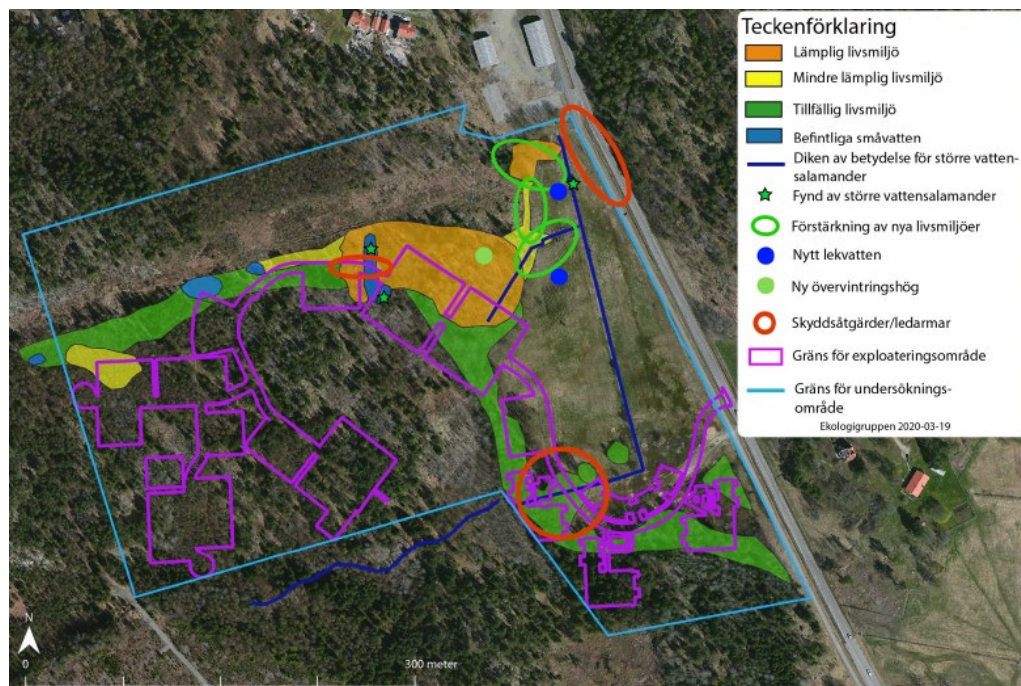
Större vattensalamander

I samband med detaljplanarbetet har bland annat en dagvattenutredning och en inventering av livsmiljöer för större vattensalamander utförts. I dessa har befintliga småvatten/viltvatten och diken identifierats. I kartan nedan framgår befintliga småvatten och diken. Dessa bedöms vara vattenområden.

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



Figuren ovan visar befintliga småvatten och diken som bedöms vara vattenområden.



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

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

Planförslagets förhållning till identifierade naturvärden inklusive större vattensalamander beskrivs i "Planförslag > Grönstruktur > Skyddad natur" samt under "Genomförande > Fastighetsfrågor > Tillstånd och dispens". Planens bedömda konsekvenser beskrivs i delen "Konsekvenser > Sammanfattning av MKB".

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

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

Riksintresse (Södertälje 2023-01-17) har tagits fram för utförligare beskrivning av riksintresset samt detaljplanens konsekvenser. Detaljplanens påverkan på riksintresset beskrivs även närmre under avsnittet ”Konsekvenser > Miljökonsekvenser > Riksintressen och skyddade områden”.

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

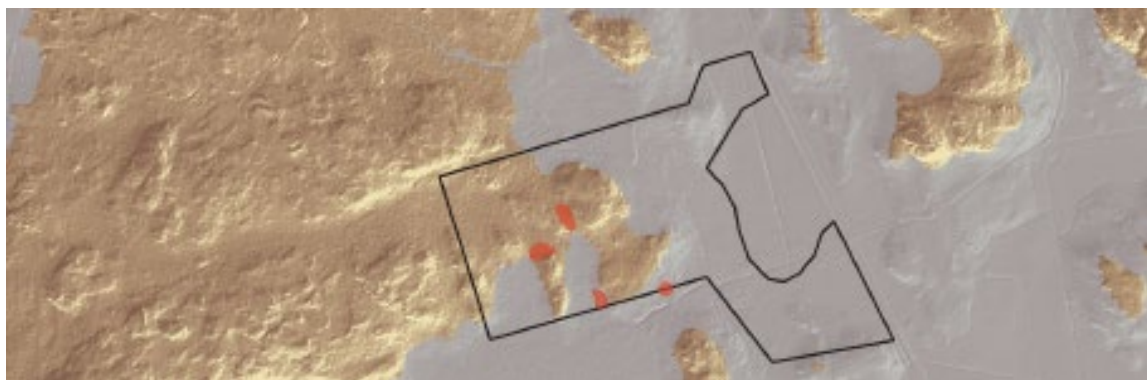
Skyddad natur

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

Enligt föreskrifterna för Talbyskogens naturreservat syftar reservatet till att bevara och vårda ett tätortsnära skogsområde för rekreation och skogsupplevelser. I föreskrifterna beskrivs även att det i framtiden sannolikt kommer tillkomma ny bebyggelse utmed Viksbergsvägen och som då kommer att angränsa till reservatets östra del.

Fornlämningar

I samband med detaljplanearbetet genomfördes en arkeologisk utredning (SAU 2021:1). Vid den arkeologiska utredningen påträffades tre fornlämningar bestående av tre förhistoriska boplatzlämningar (L2020:8791, L2020:8793, L2020:8794) som är skyddade enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (1988:950). Inom området påträffades även en fyndplats som inte är bedömd som en fornlämning utan som en övrig kulturhistorisk lämning.



Figuren ovan visar de nyupptäckta boplatserna (orangea ytor) med en modell över ett tänkbart mesolitiskt landskap med en strandnivå 57 meter över havet (gråa transparenta ytor). Ungefärligt planområde markerat med svart streck (Societas Archaeologica Upsaliensis).

Strandskydd

Inget strandskyddat område ingår i planområdet.

Landskapsbild

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

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

Offentlig och kommersiell service

Viksbergsskolan ligger ungefär en halv kilometer norr om planområdet med förskola, grundskola (F-6) samt idrottshall. Det pågår strategiska lokaliseringstuderingar för förskolor i östra delen av kommunen. Detaljplanens genomförande i sig bedöms inte medföra att det blir kapacitetsbrist.

Tillgänglig service finns som närmast i Brunnsäng som ligger ungefär två kilometer söder om planområdet. I Brunnsäng finns bland annat mataffär, vårdcentral, högstadieskola, fritidsgård, idrottshall, skridskobana, flertalet förskolor och lekplatser. Centrala Södertälje ligger cirka fyra kilometer söder om planområdet där kommunens största koncentration av samhällsservice och kommersiell service finns.

Tillgänglighet

Planområdet består idag av kuperad terräng och är relativt svårtillgängligt. Det finns dock stigar inom planområdet som nyttjas av allmänheten.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Viksbergsvägen i öst. Från planområdet över Viksbergsvägen finns en oövervakad gångpassage till busshållplats på östra sidan av vägen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter till Viksbergsvägen där det finns en separat gång- och cykelbana på västra sidan om vägen. Norrut leder gång- och cykelbanan till Viksbergsskolan, söderut leder cykelvägen till Ritorp, Brunnsäng och kopplar an till det sammanhängande cykelnätet i centrala Södertälje. På grund av det utbyggda cykelnätet och närheten till centrala delar av Södertälje finns pendlingsmöjligheter för cyklisterna.

Kollektivtrafik

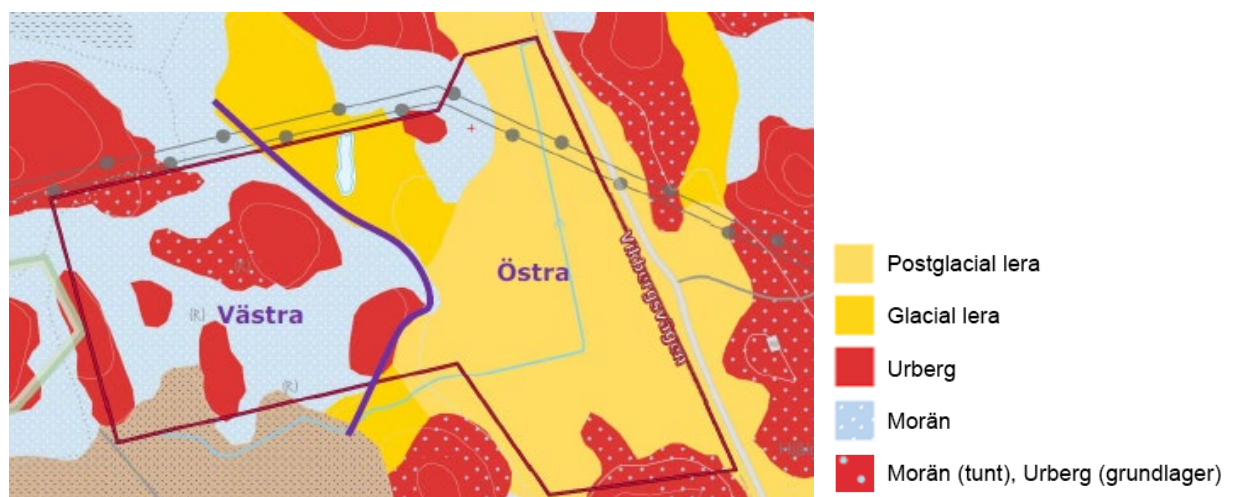
Planområdets östra gräns ligger intill busshållplats Hjälmstättra på Viksbergsvägen som trafikeras av buss 750. Busshållplatsen är utformad med en separat fil/ficka från Viksbergsvägen. Bussens första stopp är Brunnsängs centrum och det sista är Björkbacken i Salems kommun. Sträckan har 28 stationer och bussen kör alla dagar i veckan. Turtätheten är relativt låg med ungefär en buss per timme.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består detaljplaneområdets yt-jordlager generellt av glacial / postglacial lera i de lägre delarna och av urberg och morän i de högre delarna. Genomförd geoteknisk undersökning (AFRY, 2023-04-21) beskriver generella förhållanden i området:

I den lägre belägna östra delen består jorden generellt av en ytlig torrskorpelera (cirka 1-2 meter) följt av varvig lera som går ned till cirka 9 meter under markytan, därefter är det friktionsjord på berg.

I den högre belägna västra delen är det generellt cirka 0-2 meter morän i dalarna och berg i dagen på kullarna. Ett torvområde går in i den västra delen från söder, men enligt utförda undersökningar har ingen torv påträffats. I gränslandet mellan det östra och västra delarna är det cirka 1-5 meter lera, följt av morän på berg. Provtagning av sulfider/totalsvavelhalt har skett med slutsats att bergmaterialet klassificeras som ej syrabildande och att losshållet material fritt kan återanvändas (AFRY, 2024-02-16).



Figuren ovan visar utdrag från SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 100 000. Planområdet är ungefärlig markerad med mörkröd linje. Den lila linjen är en gränsdragning mellan delområde Östra och Västra. (AFRY, 2023-04-21)

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivåerna varierar med årstid och nederbörd, men är generellt höga och varierar mellan 0,8 meter under marknivån i den östra delen, medan den ligger på 0,3 till 0,4 meter under marknivån i den västra delen.

Hälsa och säkerhet

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Planområdet är klassat som delvis lågriskområde och delvis normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta daterad 2019-10-21.

Risk för ras och skred

I den geotekniska utredningen (AFRY, 2023-04-21) konstateras att det finns större enskilda block samt tunna lager av morän ovan på berg i dagen vilket innebär en risk för stenras. Detta gäller främst inom det västra området som har många kullar och dalar och där bland annat större block finns på toppen av kullarna. Även i gränsområdet mellan det västra och östra delområdet finns det risk för stenras då det västra området sluttar kraftigt ned mot det östra. Erosion vid kraftiga regn som bitvis spolat bort det tunna moräntacket på kullarna kan göra att de större stenblocken rasar ned för kullarna. Erosion i dalarna och de mer låglänta platserna i området är av mindre betydelse då det i nuläget är mycket träd och annan växtlighet som håller kvar jord och sten kvar på plats.

Skredrisken i detaljplaneområdet är väldigt liten. Det östra området, som har sammanhängande lerjordar är på planmark och har därför inget stabilitetsproblem (AFRY 2023-04-21, 2024-02-29).

Trafikbuller

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

Buller från skjutbana

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

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

Markföroreningar

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

Farligt gods

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

Störande verksamheter

Kraftledningar genererar magnetfält som kan utgöra en strålningsrisk för boende. En kraftledning med spänning om 70 kV går i norra delen av fastigheten Hjälmstättra 1:3. Vattenfall Eldistribution AB planerar att utöka spänning för kraftledningen till 130 kV. För att klara årsmedelvärde om maximalt 0,2 μ T för nya 130 kV ledningen behövs cirka 26 meters avstånd från kraftledningens centrumlinje.

På hagmarken öster om planområdet går det i dagsläget ett fåtal hästar och åsnor på sommarhalvåret. Antalet varierar från år till år men det brukar vara totalt cirka 10 hästar och åsnor. Betningen väntas upphöra i samband med detaljplanens genomförande.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Inom detaljplanen tillåts bostäder [B] i form av flerbostadshus [f1], samt enbostadshus [f2]. Ett enbostadshus är ett bostadshus med endast en bostadslägenhet, vilket innebär att det endast får finnas en självständig bostad per tomt. De olika bostadstypernas placering inom planområdet har bestämts med beaktande av naturvärden, topografin samt anpassning till landskapsbilden. Med bostädernas läge kan hagmarken till stora delar vara orörd samtidigt som skogsmark med höga naturvärden kan bevaras. Till planen tillhör en illustrationsbilaga som beskriver områdets gestaltning mer ingående (E/S-A Arkitekter, 2024-03-06).

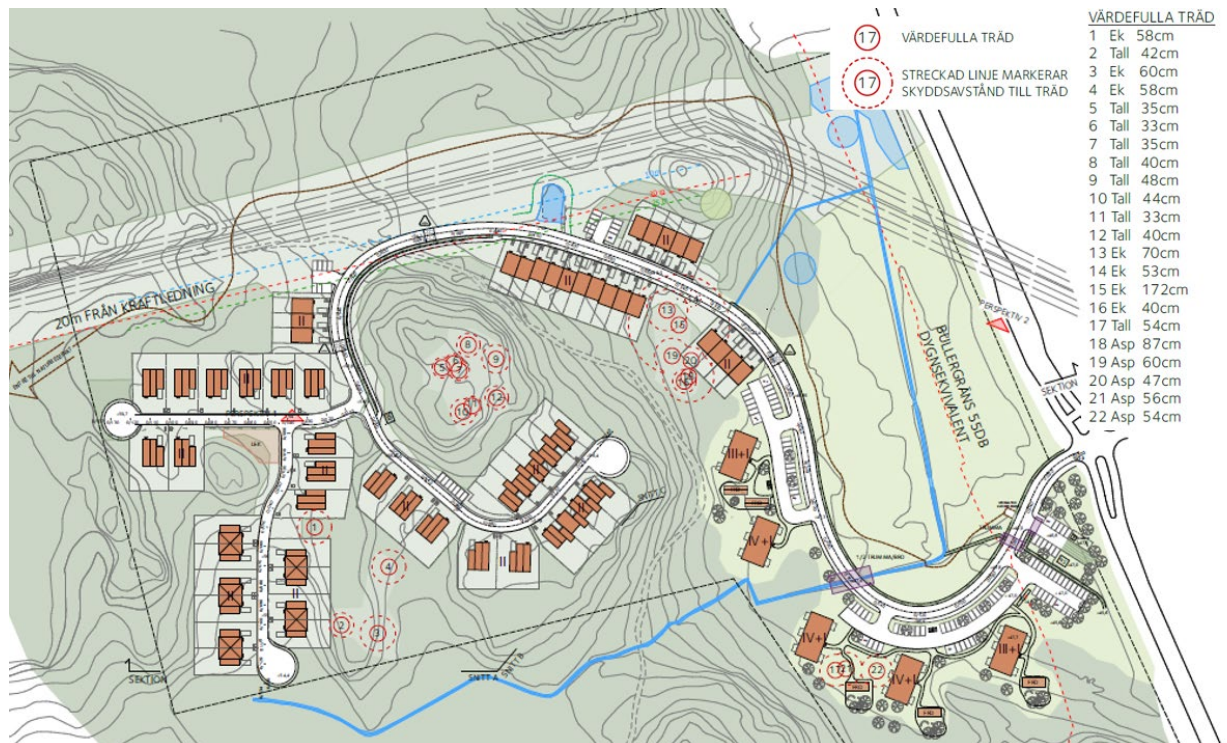
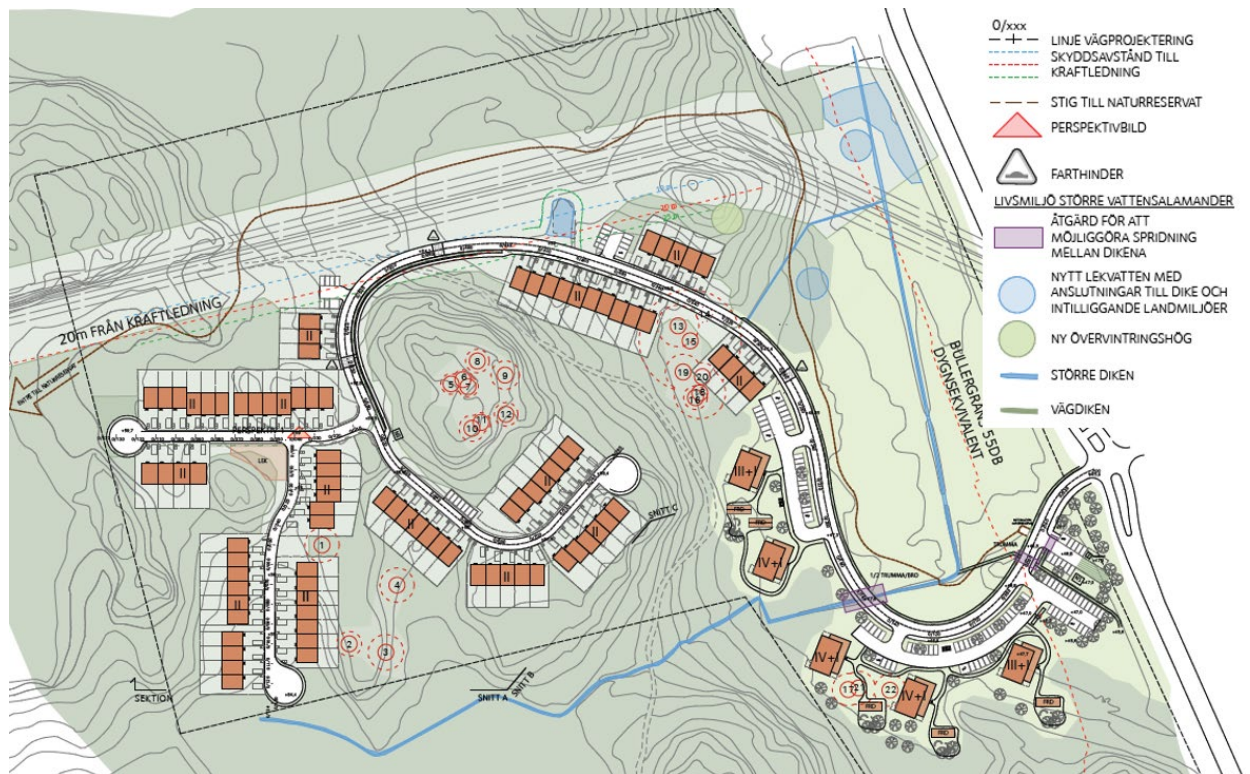
Planområdet präglas av kuperad barr- och lövskog. Den föreslagna bebyggelsen ska inspireras av omgivningen för att anpassa sig till naturen i skala, placering av byggnader, fasadmaterial och färgskala. Fasader ska därför huvudsakligen bestå av trä och färgsättas i matta jordfärger (se figur nedan för exempel) eller i omålat/behandlat trä (exempelvis värmebehandlat trä, bränt trä eller järnvitriol). Det innebär att fasadkulörer som är blänkande och står i bjärt färgkontrast med omgivningen *inte* tillåts, exempelvis helt vita kulörer. Tak ska utföras i dova färger, vilket även inkluderar vegetationsbeklädda tak [*generell bestämmelse* under rubriken *utformning*].



Exempel hur flerbostadshusen kan se ut från Viksbergsvägen (E/S-A Arkitekter).



Exempel på jordfärger och träfasad.

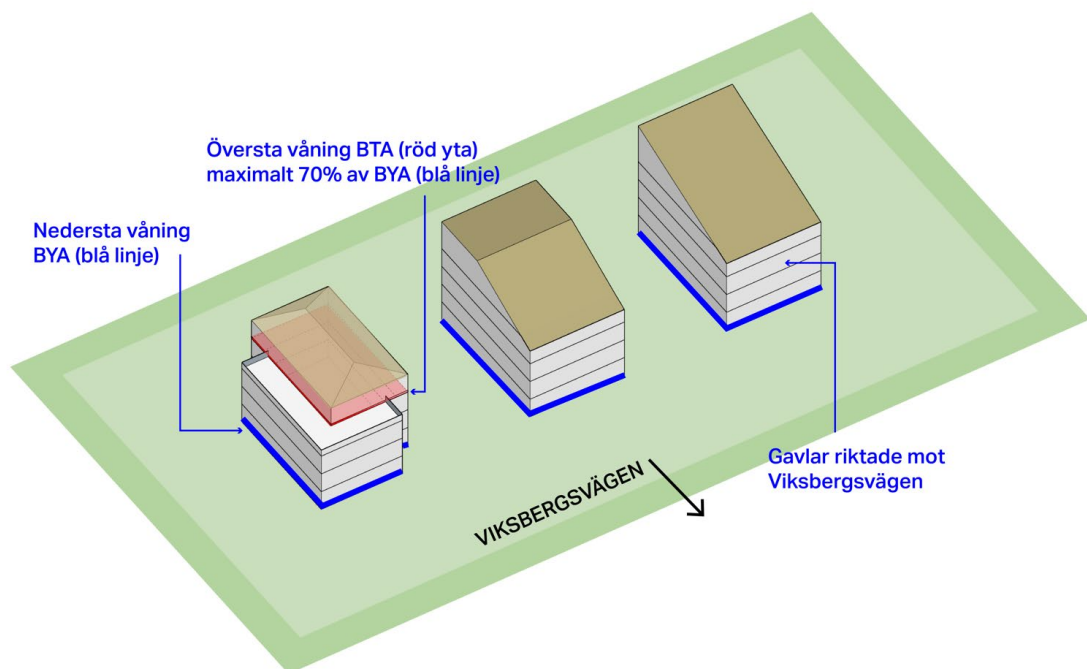


Illustrationsplanerna visar hur området kan bebyggas (E/S-A Arkitekter). I den västra delen av detaljplanen tillåts flera olika typer av enbostadshus. Den övre illustrationsplanen visar ett maximalt utbyggt scenario där samtliga enbostadshus blir radhus. Den nedre bilden visar ett scenario där flera olika småhustyper byggs. Träd 1–12 kan sparas vid exploatering. Träd 13–22 ersätts med kompensationsåtgärder som ska stärka naturvärden och spridningsamband.

Flerbostadshus

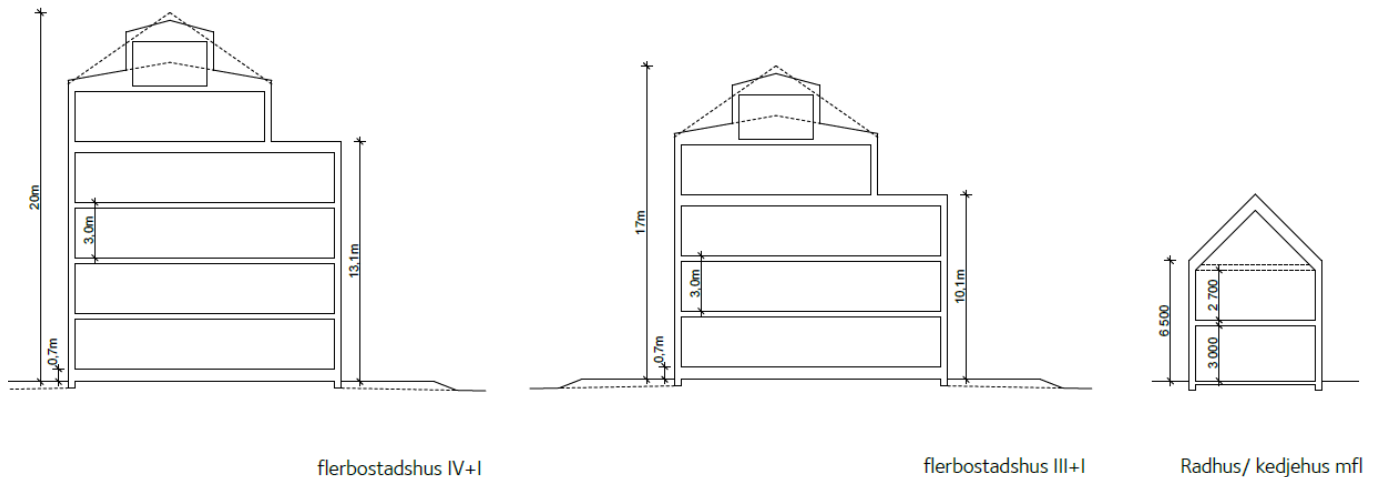
Tillåten höjd på byggnaderna är satt för att anpassa sig till omkringliggande topografi och skog. För flerbostadshusen tillåts i delområden upp till fem våningar [**fs, nockhöjd 20,0 m**]. Högsta tillåtna våningshöjd är en våning lägre för flerbostadshus närmast Viksbergsvägen samt flerbostadshusen närmast småhusen för att anpassa sin skala till omgivningen [**f4, nockhöjd 17,0 m**]. Teknikutrymmen räknas ej som våning, se figur nedan.

Vid takvinkel i huvudsak under 14° ska översta våningen vara indragen mot Viksbergsvägen [**f6**]. Intrycket blir då att byggnaderna blir 4+1 våning som högst. Exempel på hur taklandskap kan se ut syns i figuren nedan.



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

Placeringen mellan flerbostadshusen ska vara minst 20 meter var för att möjliggöra genomblickar till bakomliggande skog [**p4**]. För att byggnaderna ska anpassas i skala och omfattning till områdets karaktär begränsas byggnadsarea för huvudbyggnader och komplementbyggnader [**e4, es, e6**].



flerbostadshus IV+

flerbostadshus III+

Radhus/ kedjehus mfl

Principsektioner för byggnader. Teknikutrymmen räknas inte som våning.

Samlad parkering för flerbostadshus är främst avsedd att lösas på mark där byggnad inte får uppföras [**prickmark**] samt längst österut där komplementbyggnader, som exempelvis miljöbod, får uppföras [**korsmark, e6**]. Parkeringen vid flerbostadshusen bör utföras med inslag av vegetation, exempelvis träd, för att skapa en attraktivare boendemiljö och smälta in bättre i landskapet. Illustrationsplanen i planbeskrivningen visar exempel på hur det kan se ut.

Enbostadshus

Småhusen närmast flerbostadshusen får enbart vara radhus [**f3**]. I västra delarna av planområdet, där gatan delar sig, tillåts radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor. Men enbart en bostadstyp är tillåten per egenskapsområde för att skapa ett samlat uttryck [**f7**].

Definition av småhustyper (TNC. Plan- och byggtermer 1994.)

- Radhus: småhus som ingår i en grupp bestående av minst tre hus som är direkt sammanbyggda med varandra i en rad
- Kedjehus: småhus som ingår i en husgrupp där husen är sammanbyggda med varandra via garage, förråd eller annat biutrymme
- Parhus: småhus som är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns
- Friliggande: småhus som inte är sammanbyggt med hus på grannfastighet

Flera planbestämmelser införs för att möjliggöra för lämplig exploatering av området med trevliga gaturum och bra bostadstomter med väl avvägt avstånd mellan byggnader och gata [**p1, p2, p3, d1, d2, d3**]. Vid bygglov ska småhusens hantering av insyn i mötet med gata beaktas.

Tillåten byggnadsarea samt hur mycket komplementbyggnader och carport som får finnas *utöver* angiven byggnadsarea tydliggörs i planbestämmelser [**e1, e2, e3**]. Lämplig skala för husen styrs genom att reglera högsta byggnadshöjd [**byggnadshöjd 6,5**], där lägre byggnadshöjd anges för envåningsbostadshus eftersom de tillåts ha större byggnadsarea [**byggnadshöjd 5,0**]. Takvinkel regleras för att ge flexibilitet inom vissa ramar vilket skapar förutsättningar för ett enhetligt men varierat uttryck som utesluter möjlighet till helt platta tak [**intervall takvinkel 14-38 grader**].

Eftersom en del av områdets karaktär är den kuperade topografin behöver bostadstomterna anpassa sig till befintlig terräng i den mån som är möjlig samtidigt som tillgänglighetskrav måste beaktas i bygglov. Höjdskillnader ska tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med lägre stödmurar. Stödmurar får dock inte göras högre än 0,5 meter [n3].

Fornlämningar

Tre förhistoriska boplatlämningar (L2020:8791, L2020:8793, L2020:8794) har påträffats inom planområdet. Det krävs tillstånd enligt 2 kap. 12 § Kulturmiljölagen för den planerade byggnationen. Läs mer under rubrikerna Planförutsättningar och Genomförande.

Påträffas ej kända fornlämningar i samarbete med grävning eller annat markarbete råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Arbetet ska omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas.

Grönstruktur

Naturområden

Detaljplanens utformning är gjord med beaktande av de naturvärden som finns och för att behålla möjliga spridningsvägar. Områdets naturliga topografi liksom dess vegetation är även viktiga karaktärsdrag. Stora delar av planområdet, inklusive större delen av hagmarken, anges därför som naturmark [NATUR] för att stärka områdets skydd av naturvärden. En skötselplan kommer att tas fram för detta område för att bland annat gynna blommande växter. Tillfälliga mindre odlingar kan tillåtas inom hagmarken. Befintligt viltvatten som bevaras har markerats i plankartan [småvatten₁] liksom nyanlagda lekvatten för större vattensalamander.

För att bevara naturkaraktären och främja naturvärden skyddas större träd på gemensamhetsanläggning för naturområde samt en trädunge vid flerbostadshuset genom utökad markklovsplikt [a₁] och förbud mot att hårdgöra mark [n₁]. Beviljande av marklov för nedtagande av dessa större träd bör enbart ske om de behöver tas ned av sjukdoms- eller säkerhetsskäl; eller om uppförande av närliggande bostadshus eller infrastruktur på ett oskäligt sätt försvåras av enstaka större träd; eller för att ta bort block som utgör rasrisk; eller för att gynna annan träd/vegetations utveckling så att naturvärden främjas.

Under detaljplanearbetet identifierades 22 värdefulla träd baserat på deras stamdiameter (läs mer under ”Förutsättningar > Natur, kultur och rekreation”). Dessa träd har inför antagande gått igenom av kommunens parkavdelning samt kommunekolog för att bedöma möjlighet till fortlevnad och gynna naturvärden. Av de 22 träd som identifierades skyddas 12 stycken (träd 1–12) från att fällas [n₂, a₁] och marklov för fällning får enbart ges om de behöver tas ned av sjukdoms- eller säkerhetsskäl.

En trädvitesplan har tagits fram (Södertälje 2024-03-07) och av denna framgår det att det kommer tas fram skötselplan för skyddade träd och för skyddade träd nära byggnation (träd 1 och 2) kommer trädskyddsplan att upprättas. De 10 träd som inte bedöms överleva exploateringen på sin plats ersätts genom olika kompensationsåtgärder som framgår av trädvitesplanen. Trädvitesplanen utgör även bilaga till exploateringsavtalet.

Naturvärden

Trots att majoriteten av områdena med påtagliga naturvärden ("klass 3") inte bebyggs, behöver viss del tas i anspråk för att få till en ändamålsenlig struktur som respekterar områdets topografi. Detta för att få till en ändamålsenlig struktur som respekterar områdets topografi. Det innebär även att några delar av områden som pekats ut som trolig livsmiljö för större vattensalamander bebyggs. Det är även nödvändigt att vägen behöver korsa det biotopskyddade diket vid hagmarken. Beslut om dispens för biotopskydd är fattat 2021. Nya livsmiljöer åt salamandrarna är genomförda 2023. Färdigställandet anses uppfyllt när de nya livsmiljöerna uppnått önskad funktion, det vill säga när det finns salamandrar i den nyanlagda livsmiljön. Läs mer under "Genomförande > Tillstånd och dispens".

Lek & rekreation

Lekplats kan anordnas vid flerbostadshuset och för småhusen kan en gemensam lekplats anordnas [**korsmark, n6, g3**]. Stora ytor med natur finns i anslutning till bostäderna [**prickmark, g1, n1** samt **NATUR**].

Detaljplanen medför att Talbyskogens naturreservat blir mer tillgängligt för allmänheten genom uppförande av en allmän parkering med cirka tio platser [**parkering**]. I anslutning till parkeringen skapas en ny stig till naturreservatet och en informationstavla sätts upp.

Gator och trafik

Gatunät

Mellan Viksbergsvägen och till och med allmänna parkeringen anordnas en ny allmän gata med kommunal standard för att kunna angöra till allmän parkering samt möjliggöra åtkomst till bland annat pumpstation och nätstation [**GATA1**].

Efter allmänna parkeringen övergår gatan i en gemensamhetsanläggning för väg [**g2**]. Vägen är planlagd som gemensamhetsanläggning eftersom den enbart försörjer området. Framtida bebyggelse bortom planområdet är osannolikt. Gatan utformas för att anpassa sig till områdets naturkaraktär i så stor utsträckning som möjligt samt ge goda förutsättningar för vatten- och avloppsledningar. Huvudgatan genom området, som sträcker sig från Viksbergsvägen till bostadsområdets mitt, föreslås få en körbana om ungefär 6,5 meter i bredd samt en cirka 2 meter bred trottoar som löper bredvid. Stickgatorna vid enbostadshuset i områdets västra del föreslås få ungefär 5,5 meter bred körbana. Höjdsättningen av gatan är översiktligt studerad med förslag på markhöjder i illustrationsplanen. Slutgiltig gatuutformning och höjdsättning bestäms i projektering. Vid en plats styrs marknivån för en god anpassning till topografi och omgivning, samt för att gatan inte ska översvämmas vid extrema regn [**+54,5**].

Där den samfälliga gatan går förbi flerbostadshuset och korsar befintligt dike ska en bro eller halvtrumma läggas över diket. Trumman anpassas i enlighet med länsstyrelsens beslut (527-21154-2020) med bro/halvtrumma eller liknande och ledstrukturer för att minska risk att större vattensalamander och andra groddjur blir överkörda. Kapaciteten för halvtrumman/bron ska vara minst 1100 l/s för att säkerställa att extrema regn kan passera [**(b3)**]. En till trumma/kulvert/rör som ska avleda vatten från området söder om huvudgatan placeras närmre Viksbergsvägen. Denna behöver dimensioneras för att klara minst 600 l/s för att klara extrema regn [**(b2)**].

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att kapaciteten på Viksbergsvägen är tillräcklig för att hantera de tillkommande trafikmängderna som planförslaget medger. Enligt genomförd behovsbedömning (2020-02-14), vilken utgör underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan, bedöms att antalet trafikanter endast kommer öka marginellt längs Viksbergsvägen i och med planläggning av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Längs med huvudgatan uppförs en trottoar bredvid bilarnas körbana. Trottoaren ansluts till befintlig gång- och cykelbana som går på västra sidan Viksbergsvägen.

Kollektivtrafik

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.

Parkering och utfarter

Parkering för cyklar för flerbostadshusen ska utformas enligt kommunens gällande cykelplan och som målsättning följa parkeringsstrategin för Södertälje stadskärna.

Flerbostadshusens bilparkering löses delvis i östligaste delen av området [**prickmark** och **plusmark**] och delvis inom övriga fastigheten. Samlade parkeringar bör delas upp med vegetation för att få till en attraktivare miljö. Se illustrationsplan under ”Planförslag > Bebyggelse” för exempel.

För enbostadshusen löses parkering främst på egen tomt, men några gemensamma parkeringar finns vid anvisade områden för att ge möjlighet till bland annat besöksparkering [**g4, n4**].

För området gäller följande bilparkeringstal:

- 1,1 (för lägenheter med 1-2 rok) och 1,2 (för lägenheter med 3 rok eller större) parkeringar per lägenhet i flerbostadshus.
- 1,5 parkeringar per radhusenhet.
- 2 parkeringar per villa, kedjehus och parhus.

I anslutning till Viksbergsvägen finns en allmän parkering avsedd för besökare till Talbyskogens naturreservat och annan närliggande natur [**parkering**].

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon är tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator med mera utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Högre hus än tre våningar behöver tekniska lösningar i trapphuset för att vid nödlägen ha en säker väg ut, eftersom planområdet är utanför 10 minuters område för räddningstjänstens insatstid.

Snöröjning av gatorna kan ske mot vändplaner och vägren.

Avfall/återvinning

Sophämtning med utformning enligt Telge Återvinnings riktlinjer ska rymmas inom kvartersmarken. För detta område är avfall tänkt att hanteras med rullkärl för småhus och bottentömmande kärl, alternativt miljöhus, för flerbostadshus. Läs mer under rubrik ”Genomförande > Tekniska frågor”.

Teknisk försörjning

Nedan beskrivs teknisk försörjning kortfattat. Ytterligare information finns under rubrik ”Genomförande > Tekniska frågor”.

El

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Två stycken nätstationer/transformatorstationer [E1] säkerställs i detaljplanen för att strömförsörja området.

Värme

Fjärrvärmenät är inte utbyggt till området. Byggnaders uppvärmning kommer därför ske lokalt, exempelvis med markvärme, bergvärme eller solpaneler. Miljömässigt hållbara och klimatsmarta alternativ uppmuntras.

Telefon och fibernät

Stadsnät finns i anslutning till planområdet

Vatten och avlopp

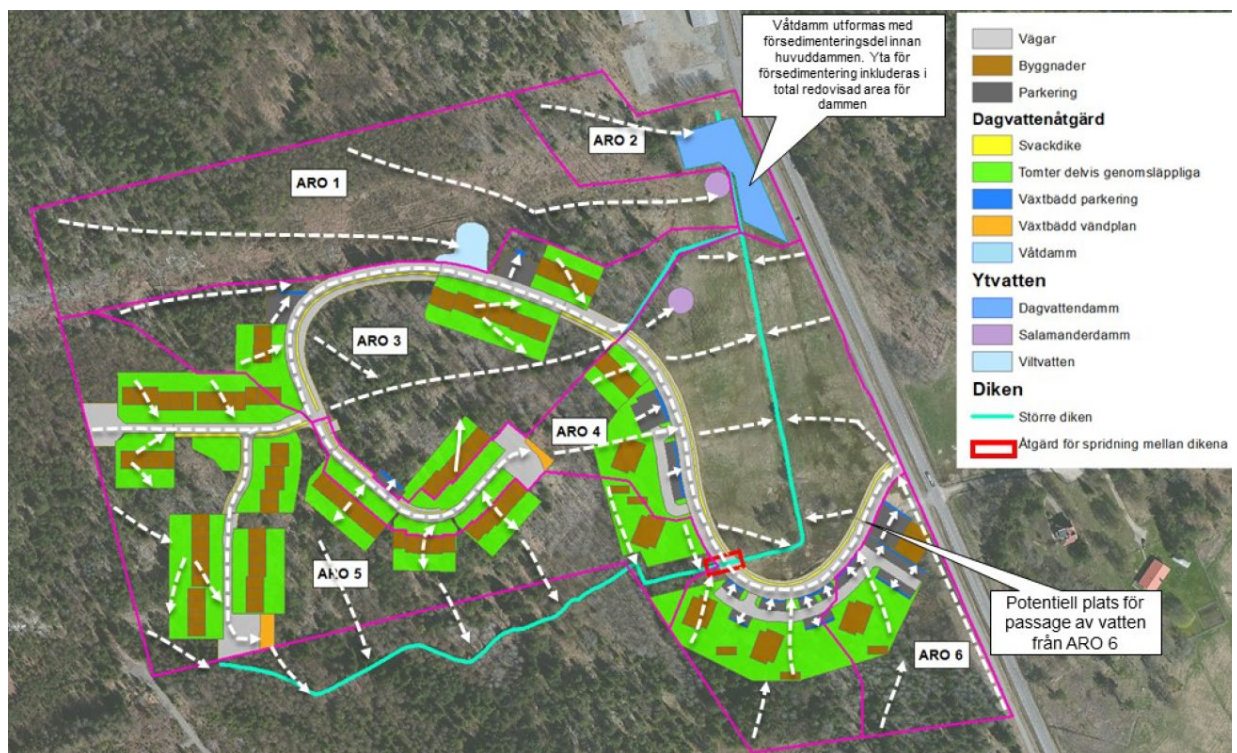
Området kommer ingå inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Pumpstation placeras i östra delen av planområdet på tillräckligt skyddsavstånd om 50 meter från bostäder [E2], bräddmagasin kan placeras under pricksmark. Respektive fastighet ska anslutas till vatten och spillvatten. Anslutningspunkt för tillkommande fastigheter bestäms i överenskommelse med ledningsägaren. Lättrycksavlopp kommer bli aktuellt för delar av västra planområdet. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvatten- och skyfallshantering

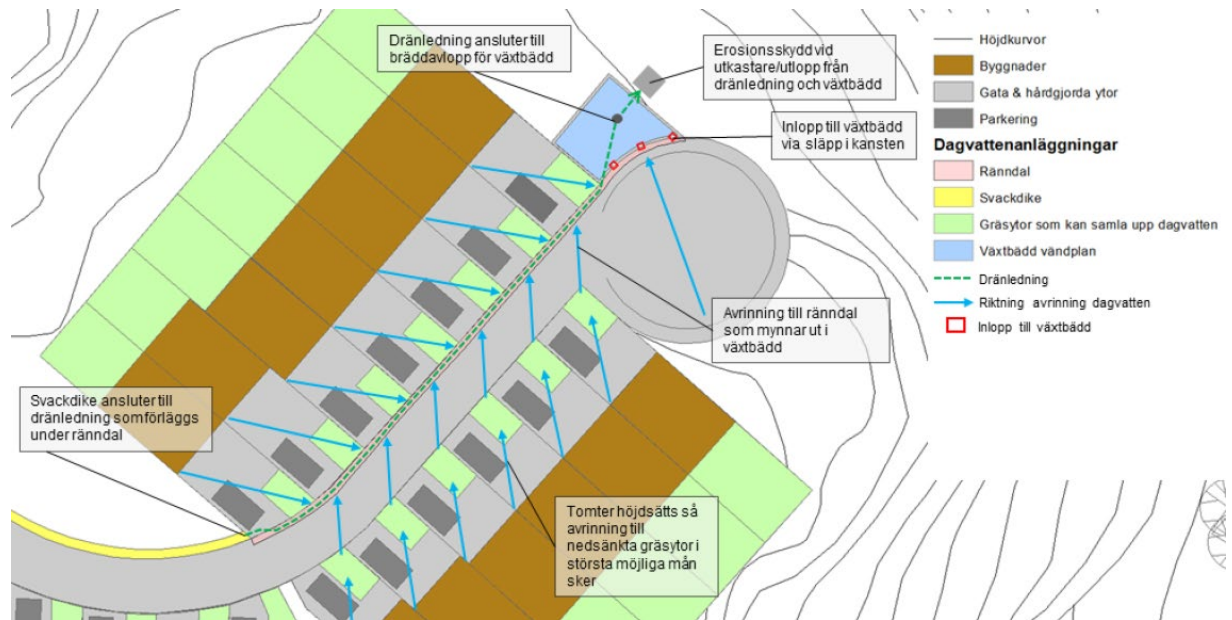
Vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden (VISS ID: WA89970645) är recipienten (mottagaren) för dagvattnet från planområdet, se ”Förutsättningar > Pågående markanvändning > Vattenområden och vattenskyddsområde”. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för en bra dagvattenhantering som med nedan föreslagna åtgärder som efterliknar naturliga system där reningseffekten bedöms vara god. Dessutom motverkas det ökade flödet som en ökad hårdgöringsgrad innebär. Genom att i så stor utsträckning som möjligt bromsa upp dagvattenflödet och främja infiltration, vilket sker med föreslagen dagvattenhantering begränsas risken för ökad föroreningsbelastning.

En dagvattenutredning (WSP Samhällsbyggnad 2023-05-12) 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.

Dagvattenåtgärderna innebär i korthet att dagvatten upp till 10-årsregn hanteras i två huvudsteg. Negativa effekter av skyfall motverkas också genom föreslagna åtgärder. Steg ett i dagvattenhanteringen är inom kvartersmark och innebär lokalt omhändertagande (LOD) med principen för att fördröja och rena dagvattnet är lokalt omhändertagande på kvartersmark, trög avledning längs gator. Ett lokalt omhändertagande av dagvattnet inom kvartersmark sker genom infiltration i grönytor eller växtbäddar [*generell bestämmelse* under rubriken *markens anordnande och vegetation*] och sedan genom trög avledning i infiltrationsdiken utmed lokalgator samt över det samfällda naturområdet [*g1, g2*]. För att ge förutsättning till lokalt omhändertagande begränsas andel hårdgjord mark på bostadsfastigheter [*n7, a2*]. Föreslagen dagvattenhantering kräver endast ett mindre djup av omättad jord och är därmed väl förenlig med grundvattenförutsättningarna då bebyggelse och vägar generellt kommer att ligga över befintlig marknivå med uppfyllnad.



Skiss över föreslagen dagvattenhantering. Vita streckade pilar påvisar generella avrinningsvägar (WSP Samhällsbyggnad).



Figuren ovan visar principskiss för hantering av dagvatten i scenarion där radhus är placerade på båda sidor om vägen. (WSP Samhällsbyggnad)

I steg två renas och fördröjs dagvatten ytterligare på allmän plats inom verksamhetsområde för allmänt VA genom att vatten leds vidare i diken till en våtdamms-/dagvattendammsanläggning, som utgör en samlad fördröjnings- och reningsanläggning i den nedre låglänta nordöstra hörn av planområdet. Tillräckligt utrymme för att anlägga våtdamm med våtmarkszoner med fördröjningsvolym av minst 600 kubikmeter säkerställs i plankartan [dammi]. Anläggandet av våtdamm får inte försämra markförhållandena för ledningsgata.

Redan idag avleds det naturliga flödet genom från större delen av planområdet genom detta område. Genom föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder sker en långtgående rening av dagvattnet och en process där det naturliga (befintliga) avrinningssystemet efterliknas.

| Tabell: Beskrivning dagvattenhantering | |
|--|---|
| Småhusområde | Infiltration i grönyta. Vid detaljprojektering av hus och tomter bör avrinningsförhållandena beaktas. Tomter bör planeras så att de hårdgjorda ytorna, som exempelvis parkeringar och gångstråk, förläggs uppströms och att gröna ytor placeras på tomtens lägre delar, eller höjdsätts så att vatten som inte infiltrerar rinner vidare mot naturmark efter fördröjning i grönyta. |
| Flerbostadshusområde | Infiltration i grönyta, exempelvis i form av växtbäddar, nedsänkta vegetationsytor och dagvattenstråk som integreras i gårdsmiljöerna. Dagvattenanläggningarna bör dimensioneras för att omhänderta 10 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord/reducerad area inom flerfamiljshusområdena. |
| Gator | Trög avledning i främst infiltrationsdiken. Infiltrationsdikena kan förses med en dräneringsledning för att främja infiltrationsförmågan och därmed markens förmåga att fördröja och rena dagvattnet. Nivån på dräneringsledningen bör |

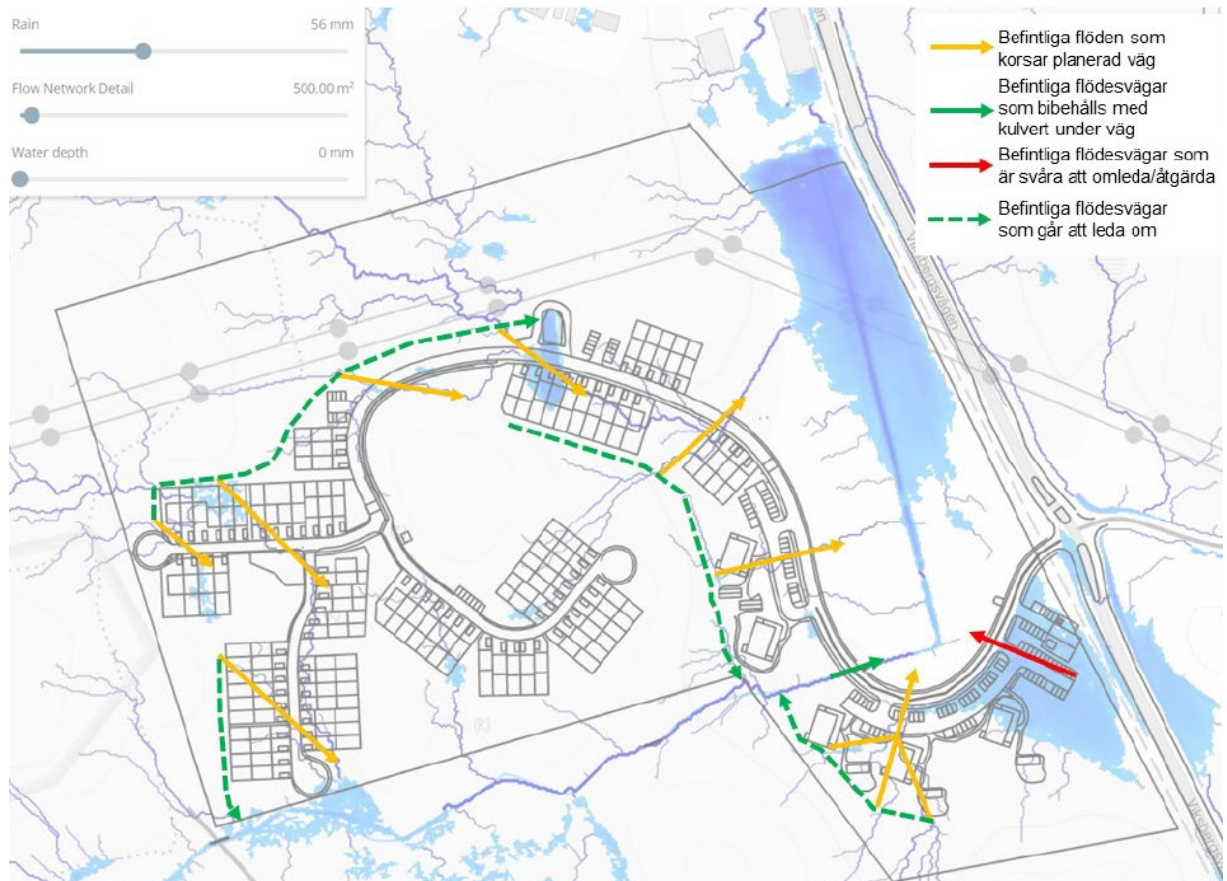
| | |
|--------------------------|---|
| | anläggas med hänsyn till grundvattennivån och eventuellt behov av dränering av vägterrassen. De lägen där infarter till småhustomter är placerade på samma sida som diket upphör och vattnet leds vidare i ledning. Vattnet släpps sedan ut i befintliga diken, på bred front över slänter eller till växtbädd vid vändplan. Se figur nedan. |
| Befintliga diken | Befintligt dike i södra delen av planområdet bevaras och fortsätter leda avrinning från skogsmarken väster om planområdet till kvartersmarken och sedan vidare till allmän plats med diken och våtdamm. Delar av flödet från lokalgatornas öppna diken ansluts till detta dike. |
| Våtdamm med våtmarkzoner | För att erhålla en effektiv rening av bör en permanent vattenyta finnas på ca 740 m ² (motsvarande ca 200 m ² per hektar reducerad area). Dammen utformas dessutom för att rymma den erforderliga fördröjningsvolymen på ca 600 m ³ . Hur stor yta som krävs för denna fördröjning beror på dammens exakta utformning, t.ex. slänlutningar. Uppskattningsvis krävs en yta på ca 1800 m ² för fördröjning av ett 10-årsregn med klimatfaktor. Den bästa reningseffekten erhålls om våtdammen utformas som en kombination av damm och våtmark som innehåller zoner med olika vattendjup och grad av växtlighet. |

Tabell: Beskrivning av dagvattenhantering.

Skyfallshantering/översvämning

Genom god planering motverkas negativa effekter av extrema regn. I denna detaljplan föreslås ett antal åtgärder för hantering av skyfall (100-årsregn med klimatfaktor 1,25), där det grundläggande är en höjdsättning där byggnader ligger högst och kringliggande mark sluttar bortåt och där ytliga flödesvägar som tillåter vattnet att avrinna mot områdets utloppspunkt säkerställs. På vissa platser föreslås avskärande diken, eller motsvarande åtgärd, för att skydda bebyggelsen från flöden från bevarad naturmark, vilka säkerställs i plankartan [**skydd, ns**]. Dessa åtgärder samt övriga nödvändiga skyfallsåtgärder inom hela planområdet beskrivs nedan och i genomförandebeskrivningen. Ansvar och kostnader framgår av exploateringsavtalet.

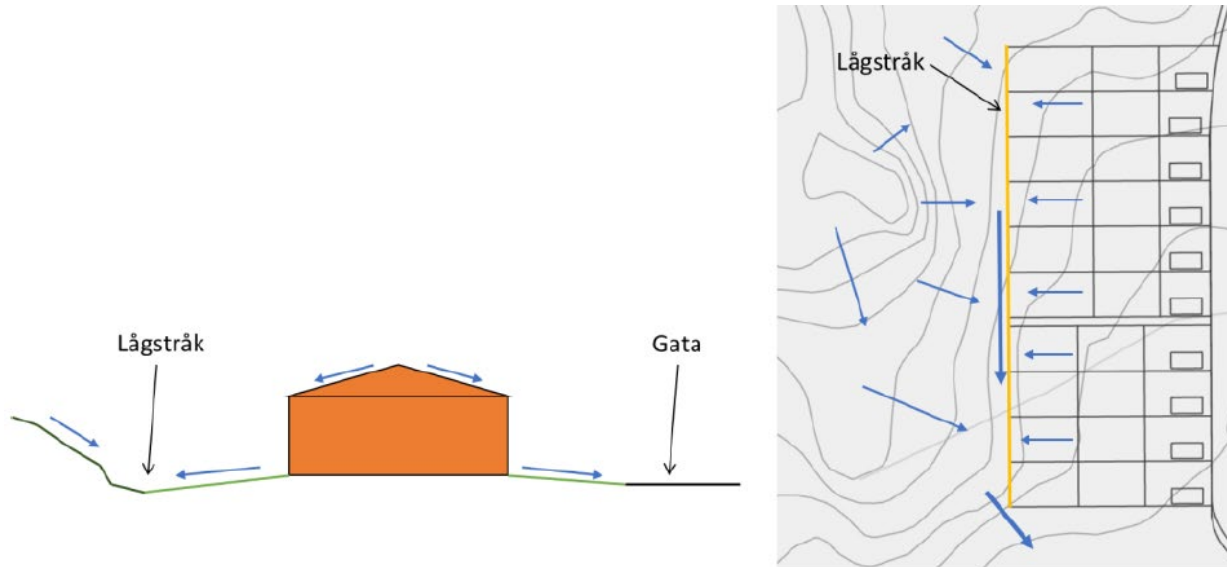
Där befintliga flödesstråk stoppas av planerad gata föreslås omledning av vattnet i diken, eller anläggning av kulvert under gatan [(**b2**), (**b3**)]. Höjdsättning i områdets sydöstra hörn regleras för att säkerställa avvattning av lågpunkten och undvika stående vatten mot byggnader vid skyfall [**b1**].



Figuren visar befintliga flöden som korsar framtida väg samt förslag hur befintliga flödesvägar kan leda om (grönstreckade pilar). Det röda strecket visar ungefärligt läge där framtida kulvert under väg behöver tillkomma.

För att hantera extrema regn höjdsätts även vändplan i sydvästra planområdet **[+54,5]** samt genom att byggnader ska ligga högre än angränsande gata och att tomter generellt sluttas bort från byggnader mot naturmark för att säkerställa sekundära avrinningsvägar utan instängda områden [*generell bestämmelse* under rubriken *utförande*].

Eftersom bebyggelsen är planerad på högre höjd än områdets lågpunkt bedöms det inte föreligga några risker för skada på byggnader eller blockering av räddningsvägar förutsatt att principerna för höjdsättning följs. Ett område kring områdets utloppspunkt kan tillåtas översvämmas utan att detta medför risk för byggnader vid föreslagen exploatering.



Figuren ovan till vänster visar princip för placering av hus, höjdsättning av kringliggande mark samt tillskapande av sekundära flödesvägar för att hantera skyfall. Figuren till höger visar hur principen kan appliceras på ett delområde om exploatering sker med radhus (WSP Samhällsbyggnad).

Geotekniska frågor

Grundläggning

Byggnader

Geotekniska utredningar med grundvattenmätningar samt PM har tagits fram och finns i tre delar (AFRY 2023-04-21, 2024-02-16, 2024-02-29). Totalstabiliteten är generellt god och undersökning av sulfid i berget visar på mängder som inte utgör någon risk.

De rekommendationer för grundläggning som anges i geotekniska undersökningen (AFRY 2023-04-21) är översiktlig. I det östra området där flerbostadshus placerats rekommenderas pålgrundläggning med cirka 7-9 meter långa pelare då marken är lerig. För enbostadshusen kan grundläggning ske med platta på mark. Om källarplan utförs behöver det ske med vattentät konstruktion. Det kan behövas temporära grundvattensänkningar beroende på hur långt ned man schaktar i olika delar av planområdet.

Vid pumphuset i områdets östra del består marken av lera och där kan det finnas risk att hydraulisk bottenuppträckning uppstår vid schakt djupare än cirka 5 meter vilket behöver beaktas vid schaktarbeten. Grundläggning kan utföras med cirka 8 meter långa slagna betongpålar.

I den östra delen kan sättningar förväntas ske i de djupare lagren och det finns risk för att planerade bostäder kommer att sätta sig över tid. När uppgifter om planerade bostäders storlek, grundläggningsnivå och marktryck finns tillgängligt, kan en lastnedräkning samt ny sättningsberäkning med kompensationsgrundläggning som alternativ grundläggningsmetod bli en möjlighet.

Konstruktiva förutsättningar har översiktligt bedömts (PE Teknik, 2023-04-28). Från vägen räknat kommer byggnaderna att ligga med bottenplattan i storleksordning en halvmeter högre. Det innebär att flerbostadshusen (som ligger i det sankaste området), kommer att ligga upp emot två meter över befintlig marknivå. Enbostadshusen kommer att ligga i storleksordningen en halvmeter över befintlig marknivå. Sammanfattningsvis innebär det att schaktbottnarna (cirka 0,6 meter under färdigt golv för enbostadshusen och 0,8 meter under färdigt golv för flerbostadshusen) kommer att ligga i nivån över eller lika med befintlig mark. Inte ens hissroparna i flerbostadshusen kan komma särskilt djupt under befintlig marknivå. Eventuell ledningsdragning sker under vägarna.

Väg och VA-ledningar

Översiktlig bedömning av grundläggning av väg har bedömts i geotekniska utredningen. Vid vägen på hagmarken och vid radhusen närmast flerbostadshusen kan grundläggning generellt ske med bortschaktning (cirka 2,5 meter) av främst lermark. Vid markhöjning för vägbank längs denna sträcka finns det risk för sättningar. För att minska sättningsrisken är det rekommenderat schakta ur cirka en meter av den befintliga jorden och därefter återfylla.

Vid västra delen av området kan det bli aktuellt med jordschakt och viss bergschakt för väg och VA-ledningar. För de delar där bergschakt tas kan väg läggas på cirka en halv meter packad sprängbotten. VA-ledningar bedöms generellt behöva förstärkt ledningsbädd i de delar med jordschakt och vanlig ledningsbädd vid bergschakt.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

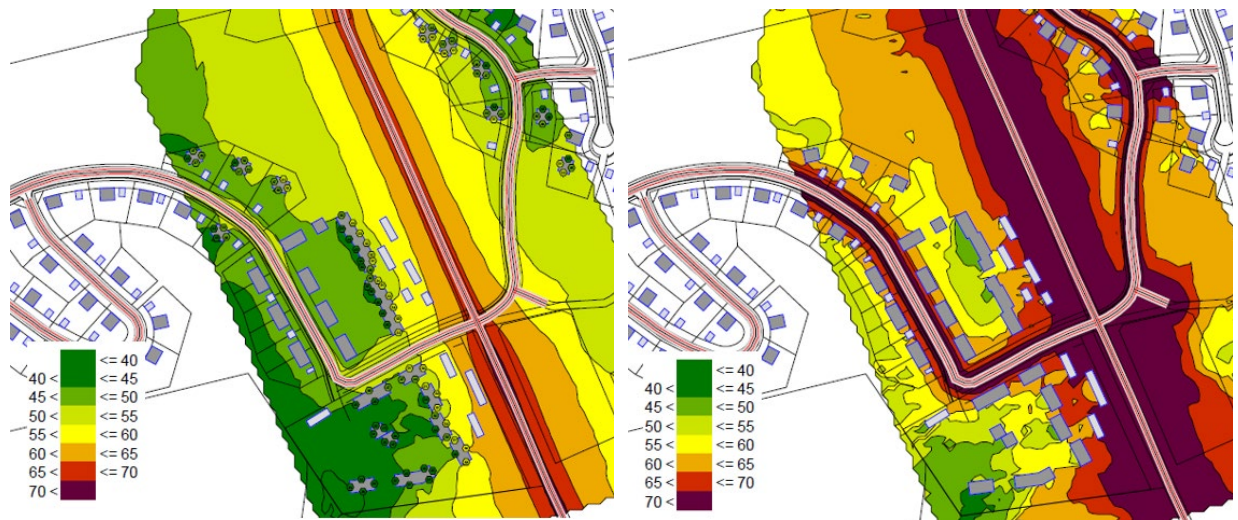
Eftersom detaljplanearbetet startade 2012-09-25 gäller de riktvärden för trafikbuller som riksdagen antog i mars 1997 (proposition 1996/97:53):

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

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Länsstyrelsen i Stockholm tillämpar även två olika avstegsfall som dock inte bedömts vara aktuella för denna detaljplan.

En trafikbullerutredning har tagits fram av WSP Akustik (2015-01-27) för att bedöma planområdets situation. Eftersom utredningen gjordes 2015 har trafiksiffrorna som använts i utredningen (10 000 fordon ÅDT) granskats av samhällsbyggnadskontoret som konstaterat att de är väl tilltagna och därför fortfarande aktuella även för prognosår 2040. Bullerutredningen gjordes på ett tidigare bebyggelseförslag som provats under detaljplaneprocessen. Eftersom de använda trafiksiffrorna fortfarande gäller och bullerpåverkan från Viksbergsvägen syns i trafikbullerutredningen från 2015 bedöms underlaget vara tillräckligt. Kartor för

trafikbullernivåer ekvivalent nivå 5 meter ovan mark samt maximal ljudnivå 2 meter ovan mark visas i figurerna nedan.



Till vänster visas ekvivalent ljudnivå 5 m ovan mark och till höger visas maximal ljudnivå 2 m ovan mark (WSP Akustik). Bebyggelseförslag har ändrats sedan trafikbullerutredning gjorts men tillräckligt avstånd för att klara riktvärden säkerställs i plankartan.

Avstånd för att klara ekvivalenta riktvärden vid fasad (≤ 55 dBA) från Viksbergsvägen är cirka 50 meter. Avstånd för att klara riktvärden för uteplats (≤ 70 dBA) från Viksbergsvägen är cirka 30 meter. Tillräckligt avstånd för att klara riktvärden säkerställs på plankartan.

Den begränsade trafikmängden inom planområdet bedöms inte bli stor nog för att riskera att riktvärden för trafikbuller inte klaras.

Risk för ras och skred

Totalstabiliteten är generellt god och undersökning av sulfid i berget visar på mängder som inte utgör någon risk (AFRY 2023-04-21, 2024-02-16, 2024-02-29).

I den geotekniska utredningen konstateras att ytliga stenblock som medför rasrisk kan finnas på höjder nära bebyggelse och behöver identifieras och tas bort vid exploatering. Detaljplanen har försetts med planbestämmelse med villkor att stenblock som medför rasrisk som kan skada människor ska identifieras av sakkunnig och avhjälpas innan startbesked för bostäder kan ges. Kontroll av sakkunnig att nödvändiga åtgärder har genomförts behöver dokumenteras innan startbesked för bostäder kan ges [**generell bestämmelse** under rubriken *administrativa bestämmelser*]. I exploateringsavtalet regleras även genom att exploitören ska säkerställa att rasrisk inte förekommer med risk för boendes hälsa.

Störande verksamheter

Kraftledning med spänning om 70 kV går i norra delen av fastigheten Hjälmstättra 1:3. Vattenfall Eldistribution AB planerar att utöka spänning för kraftledningen till 130 kV. För att klara strålsäkerhet med årsmedelvärde om maximalt $0,2 \mu\text{T}$ behövs cirka 26 meters avstånd från kraftledningens centrumlinje. Närmast tillåtna bostadshus är 35 meter från ledningens

centrumlinje vilket ger säkerhetsmarginal. Vägområde och parkering är placerad minst 10 meter från luftledningens närmaste anläggningsdel (stolpe, stag och fas). Belysningsstolpar behöver placeras med beaktande av kraftledning. Tillräckliga avstånd säkras i plankartan [**användnings-/egenskapsgräns** och **prickmark**].

På hagmarken öster om planområdet väntas hästhållning att upphöra i samband med detaljplanens genomförande vilket innebär att det inte finns risk för hästallergener.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt miljöbalken en bedömning göras om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

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 menade att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas har Samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6:e kapitlet miljöbalken behöver tas fram.

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

Sammanfattning av MKB

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram (Structor 2024-03-11). Mellan granskning och antagande uppdaterades MKB med uppdaterade figurer samt text kopplat till skyddade träd. Ingen skillnad i bedömning av miljöpåverkan har skett mellan granskning och antagande. MKB sammanfattas nedan:

Miljöbedömningsprocessen inleddes med att avgränsa de miljöaspekter där det finns risk för betydande miljöpåverkan. Avgränsningen har beslutats i samråd med Länsstyrelsen i Stockholms län. Utifrån avgränsning bedöms konsekvenser för naturmiljö och artskydd, friluftsliv och dagvatten. Bedömningar görs även gällande påverkan på riksintresse för Mälarens öar och stränder.

Konsekvenser för naturmiljö bedöms utifrån flera sammanhang. 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.

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

Enligt beräkningar i utförd dagvattenutredning kommer planförslaget att medföra ökade dagvattenmängder och en ökad belastning av näringsämnen (kväve och fosfor) till recipienten Mälaren-Prästfjärden. Föreslagna reningsåtgärder leder dock till en minskad belastning av metaller, suspenderat material och olja. Åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet och ytterligare rening i diken mellan planområdet och recipienten säkerställer att MKN för vatten inte påverkas negativt.

Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset Mälaren med öar och stränder. Sammantaget bedöms planförslaget kunna genomföras utan betydande miljöpåverkan, med förutsättningen att föreslagna skyddsåtgärder vidtas.

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.

Redovisning detaljplanens hantering av miljöaspekter i 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 utpekade i RUFS 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*.

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

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.

Skäl till att detaljplan antas istället 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.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer för luft

MKN är bindande föreskrifter som finns i miljöbalken. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a) pyren. Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten.

I Södertälje överskrids inte MKN för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids MKN för större partiklar (PM10) vid Turingegatan och vid Birkakorset. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av MKN. Ett åtgärdsprogram är under framtagande. Planområdet ligger ej i direkt anslutning till de platser där MKN för luft överskrids och bedöms inte bidra till en kraftig ökning av biltrafiken eller motverka åtgärdsprogrammet. En spridning av trafiken som detaljplanen ger upphov till kan antas eftersom det finns alternativa resvägar. Därför bedöms planförslaget ej anses leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) används som ett styrinstrument inom förvaltning av vatten.

Normerna uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Recipient för dagvattnet är Mälaren-Prästfjärden som har god ekologisk status men dålig kemisk status till följd av förhöjda halter av tributyltenn (samt kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter som är överallt överskridande ämnen).

Planerad exploatering med föreslagna reningsåtgärder beräknas medföra en minskad belastning av suspenderat material, olja och samtliga undersökta metaller däribland kvicksilver. Mängden fosfor och kväve som transporteras till recipienten beräknas dock öka procentuellt. Trots en procentuellt stor ökning rör det sig om relativt låga föroreningshalter. Den faktiska fastläggningen av fosfor och kväve i föreslagna dagvattenanläggningar bedöms dessutom överstiga vad som är möjligt att beräkna.

Näringsbelastningen på recipienten (*Mälaren-Prästfjärden*) behöver sättas i relation till den totala transporten av näringsämnen till denna. Beräknad belastningen av fosfor och kväve från utredningsområdet utgör efter rening 0,23% respektive 0,21% av den belastning på recipienten som sker från det delavrinningsområde som utredningsområdet tillhör. Planerad exploatering utgör dessutom endast en liten del (ca 8%) av det område som bidrar med flöde till områdets utloppspunkt (delavrinningsområde), vilket innebär att påverkan på årsavrinningen totalt sett blir mycket liten och kan därmed anses förbli av samma storleksordning som i nuläget. Dessutom sker ytterligare rening av dagvattnet i diken nedströms planområdet innan det når recipienten.

Ekologisk status baseras på fosforhalter i insjövatten. Belastningen av fosfor och kväve är alltså liten sett till helheten och den ökade belastningen bedöms därmed sammantaget inte påverka möjligheten att upprätthålla god ekologisk status i recipienten. Dagvattenåtgärderna som avses i planen går i linje med Södertälje kommuns dagvattenpolicy och strider inte mot 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.

Tabell 12. Jämförelse mellan föroreningsbelastning (kg/år) vid befintlig situation och planerad situation med föreslagna åtgärder.

| | P | N | Pb | Cu | Zn | Cd | Cr | Ni | Hg | SS | Olja |
|------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Befintlig | 0,38 | 8,3 | 0,085 | 0,16 | 0,44 | 0,0029 | 0,072 | 0,091 | 0,00018 | 560 | 2,4 |
| Planerad med LOD och våtdamm | 0,65 | 12 | 0,0047 | 0,036 | 0,082 | 0,0011 | 0,0065 | 0,015 | 0,00013 | 95 | 0,82 |
| Förändring | 71% | 45% | -94% | -78% | -81% | -62% | -91% | -84% | -28% | -83% | -66% |

Tabell 13. Jämförelse mellan föroreningshalter (µg/l) vid befintlig situation och planerad situation med föreslagna åtgärder.

| | P | N | Pb | Cu | Zn | Cd | Cr | Ni | Hg | SS | Olja |
|------------------------------|------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Befintlig | 16 | 350 | 3,6 | 6,7 | 19 | 0,12 | 3,1 | 3,9 | 0,0075 | 24000 | 100 |
| Planerad med LOD och våtdamm | 20 | 360 | 0,14 | 1,1 | 2,5 | 0,033 | 0,2 | 0,45 | 0,0041 | 2900 | 25 |
| Förändring | 25% | 3% | -96% | -84% | -87% | -73% | -94% | -88% | -45% | -88% | -75% |

Tabell ovan visar beräknad ändring av föroreningsbelastning (WSP Samhällsbyggnad).

Miljökvalitetsnormer för buller

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

Riksintressen

Stora delar av planområdet ingår i riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, Mälaren med öar och stränder, och är skyddat enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken. Ett separat *PM Riksintresse* (Södertälje 2023-01-17) har tagits fram för att utförliga beskriva riksintresset samt bedöma

detaljplanens påverkan på riksintresse. Påverkan på riksintresse har även belysts i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning.

Planområdet nyttjas idag av allmänhet för rekreation och friluftsliv och kommer lokalt påverka de som nyttjar denna del av Talbyskogen. Men området 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. Ett genomförande av detaljplanen medför att mer naturmark blir skyddad än innan, då det är en skogsbruksfastighet idag, och planen bedöms inte medföra negativ påverkan på de värden som beskrivs i riksintresset.

Södertälje kommun har ett övergripande bostadsförsörjningsmål om 20 000 bostäder till 2036 angivet i Utyggnadsstrategin (2019) som områdets exploatering bidrar till att uppnå. I utbyggnadsstrategin framgår att pågående detaljplaner bör fortsätta. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon negativ påverkan på områdets naturvärden. Befintlig infrastruktur i form av bil- och cykelvägar samt tekniska system kan nyttjas vilket hushåller med samhällets resurser i enlighet med miljöbalkens 3 kap. 1 §.

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

Landskapsbild och kulturhistorisk värdefull miljö

Genomförande av detaljplanen kommer att medföra att landskapsbilden kommer att förändras i och med att tidigare obebyggd mark blir bebyggd. Flerbostadshus och radhus kommer att synas mot en skogsfond i vad som tidigare varit obebyggd mark. Flera träd behöver tas ned för att möjliggöra för exploatering, men ett stort område skyddas från skogsavverkning i och med planläggning.

Den nya bebyggelsen anpassar sig till landskapsbilden genom att styra placering, skala och färgsättning. Hagmarkens öppna landskap lämnas till stora delar orörd och planläggs som allmän natur där skötselplan kommer att tas fram för att bevara karaktären. Tillfälliga mindre odlingar kan anordnas på hagmarken. Flerbostadshusens placering och höjd regleras för att ska genomblicka till skogsvegetationen. Vägdragningen genom området skapar förutsättningar för att anpassa gator och bostadstomter till områdets topografi.

Se bilder nedan för illustrationer på bebyggelse i enlighet med plankartans bestämmelser. Se även illustrationsbilaga.



Perspektivbild från Viksbergsvägen som visar hur framtida flerbostadshus kan se ut. Skogen kommer fortsättningsvis att synas i fonden och planbestämmelser om fasad- och takfärg säkerställer att nya byggnader harmoniserar med omgivningen (illustration E/S-A Arkitekter).



Sektion genom området med enbostadshus visar hur bebyggelsen är anpassad till terräng och omfamnas av skogen (illustration E/S-A Arkitekter).

Fornlämningar har påträffats inom planområdet och genomförandet av detaljplanen medför att dessa behöver tas bort. Länsstyrelsen Stockholms bedömning (Lst. dnr 431-37347-2020) är att tillstånd kan ges, men kommer vara villkorat med krav på att fornlämningarna undersöks och dokumenteras arkeologiskt.

Hälsa och säkerhet

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

Tillräckligt säkerhetsavstånd till kraftledning för att klara strålning som inte överstiger 0,2 µT årsmedelvärde säkerställs med användnings- och egenskapsgränser i plankartan.

På hagmarken öster om planområdet går ett fåtal hästar och åsnor, cirka 10 stycken, på sommarhalvåret. Betningen planeras att upphöra i samband med detaljplanens genomförande vilket innebär att risk för hästallergener försvinner. Skötselprogram för hagmarken kommer att tas fram efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Ytliga block som kan medföra risk för ras med skada på tredje man hanteras genom att startbesked för bostäder villkoras med att block ska identifieras och avhjälpas innan startbesked för bostäder kan ges.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Detaljplanen kan antas innebära inflyttning av barn till bostäderna. För att möjliggöra för en god boendemiljö för barn olika åldrar kan gemensamma lekplatser ordnas inom yta för flerbostadshus samt på anvisad plats för enbostadshus genom gemensamhetsanläggning. Då planområdet består av naturmark och ligger nära skogs- och strövområden finns goda förutsättningar för spontan lek och utevistelse som framförallt riktar sig till lek för äldre barn. Närmsta övriga befintliga anlagda lekplatser finns som vid Viksbergsskolan (drygt 500 meter bort) samt Prismavägens lekplats i Ritorp (drygt 1 kilometer bort).

Närhet finns till gång- och cykelnät som an knyter till Viksberg och Brunnsäng. Detaljplanen kommer påverka de ridstigar som används idag inom planområdet, men Stall Bergtorp har fortsatt god koppling till sammanhängande skogsområden. Påverkan på Stall Bergstorp verksamhet bedöms därför inte bli särskilt stor. Ridanläggningen kan fortsatt nå från Viksbergsvägen med separat gång- och cykelbana samt busshållplatserna Hjälmstättra eller Ansgarsvägen. Från planområdet över Viksbergsvägen finns en oövervakad gångpassage. Viksbergsskolan ligger cirka en halv kilometer norr om planområdet och kan nå från planområdet via Viksbergsvägen genom en separat gång- och cykelbana samt med buss eller bil.

Jämställdhet

Förbättrade möjligheter att använda kollektivtrafik och cykel är även viktigt ur ett socialt perspektiv och ur ett jämställdhetsperspektiv. Det underlättar för barn och för rörelsehindrade och är en fördel för miljön. Bebyggelsen inom planområdet ligger samlat och kan efter det att infrastrukturen byggs ut, nås med cykel eller bil vilket skapar förutsättningar för att underlätta vardagen. Det finns även bussförbindelser i närheten, något som bedöms ha positiv inverkan ur ett jämställdhetsperspektiv.

Tillgänglighet

När det gäller husens byggnationer och miljöerna runt omkring dem så ska de alla uppfylla BBR krav när det gäller tillgänglighet. Förutsättningar för att anordna parkering för rörelsehindrade (RHP) inom 25 meter från entré till samtliga bostadsenheter finns.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har exploatören en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att exploatören har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Tidplan

Samråd *andra kvartalet 2020*

Granskning *andra kvartalet 2023*

Antagande *andra kvartalet 2024*

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar fastigheten del av Hjälmstättra 1:3 som ägs av HSB Södertälje Ek. förening. Fastighetsägaren är till lika exploatör, nedan kallad **Exploatören**. En liten del (ca 56 m²) längs Viksbergsvägen är inom fastigheten av Hjälmstättra 1:4 som ägs av Södertälje kommun.

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Telge Nät är huvudman för kommunens ledningsnät, med el, VA samt för dagvattenanläggningar och -diken på allmän plats.

Ansvarsfördelning

Kommunens ansvar för

- Upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt myndighetsutövning vid bygglov, bygganmälan samt anmälan enligt miljöbalken.
- Anordna enklare gångstig (typ ekostig) mellan allmänna parkeringen och Talbyskogens naturreservat.
- Övriga åtaganden enligt exploateringsavtalet

Kommunen ansvarar för drift och skötsel efter marköverföring av allmän plats för:

- Naturmark [**NATUR**] inklusive [**skydd**] enligt plankartan, nya livsmiljöer för salamandrar och den enkla gångstigen till Talbyskogens naturreservat.
- Allmän parkering avsedd för naturreservatets besökare [**parkering**].
- Den del av huvudgatan som är allmän plats.
- Telge Nät AB ansvar för dagvattenhantering bestående av diken och dagvattendamm, se avsnitt om dagvatten.

Övertagande av ytor som avses bli allmän plats regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören ansvar för

- All byggnation och anläggande inom kvartersmarken.
- Utbyggnad av den del av huvudgatan som är allmän plats, enligt kommunens krav.
- Utbyggnad av allmän parkering.
- Kompensationsåtgärder för större vattensalamander har överförts från kommunen till exploatören genom separat överenskommelse.
- Ansöka hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsbildning erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.
- Samtliga åtgärder enligt Trädvitesplanen.
- Att erforderliga arkeologisk förundersökning och undersökningar genomförs.
- Utredningar och eventuell marksanering.
- Att ansöka, anmäla, följa och genomföra erforderliga tillstånd, lov och godkännanden som krävs för detaljplanens genomförande.
- Anmäla anslutningar till nätbolagen.
- Övriga åtaganden enligt exploateringsavtalet

Avtal

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplan genom plankostnadsavtal daterat 2023-03-24.

Exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören och Södertälje kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning, fastighetsrättsliga frågor, ansvar för utförande av allmänna anläggningar, villkor för genomförandet och ersättningar. Avtalet ska vara undertecknat och godkänt av exploatören och beslutat av kommunen innan detaljplanen antas.

Exploatören har tecknat avtal med fastighetsägaren till Talby 2:33 för att säkra nyttjandet diket söder om planområdet. Avtalet är en bilaga till exploateringsavtalet och ska vara inlämnat till fastighetsregistret och till kommunen innan detaljplanen antas.

Exploatören ansvarar för att teckna erforderliga genomförandavtal med aktuella parter, bland annat Telge Nät AB.

Ekonomiska frågor

En mera detaljerad beskrivning av kostnadsfördelningen finns i exploateringsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Värdet av fastigheten Hjälmsättra 1:3 ökar genom detaljplanens genomförande.

Fördelning av genomförandekostnader**Kommunens ekonomiska ansvar**

Kommunen bekostar en andel av allmänna anläggningar.

Kommunen bekostar projektering och utbyggnad enkel stig (ekostig) för att tillgängliggöra Talbyskogens naturreservat.

Kommunen bekostar drift och skötsel av allmän plats.

Exploatören ekonomiska ansvar

Detaljplanen genomförs på Exploatörens initiativ och bekostnad, samt har det ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen vilket innebär att Exploatören bekostar:

- All utbyggnad på kvartersmarken.
- Erforderliga tillstånd, lov och godkännanden som krävs för detaljplanens genomförande.
- Utbyggnad av den del av huvudgatan som är allmän plats, enligt kommunens krav.
- Anläggningar och diken för all dagvattenhantering inom kvartersmarken.
- Samtliga kompensationsåtgärder för större vattensalamander, som har överförts från kommunen till exploatören genom separat överenskommelse.
- All fastighetsbildning bekostas av exploatören. Liksom ansökan om nya rättigheter, erforderliga gemensamhetsanläggningar, och samfälligheter samt eventuella kostnader för att ändra eller upphäva befintliga rättigheter till följd av exploateringen.
- Samtliga åtgärder enligt Trädvitesplanen.
- Erforderliga arkeologisk förundersökning och undersökningar.
- Utredningar och eventuell marksanering.
- Eventuell flytt av ledningar som är nödvändig för exploateringen.
- Övriga åtaganden som ingår i exploateringsavtalet.

Avgifter

För bygglov, nybyggnadskarta och anmälan enligt miljöbalken tar kommunen ut avgifter, enligt av kommunfullmäktige vid varje enskild tidpunkt fastställd taxa. Likaså debiterar Lantmäterimyndigheten kostnaden för fastighetsbildning enligt fastställd taxa.

Anslutningsavgifter bekostas av exploatören till aktuellt nätbolag.

Till Telge Nät AB erlägger Exploatören anslutningsavgifter för vatten och spillvatten enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt. GA som hanterar dagvatten på övrig kvartersmark ansluts till allmänna dagvattenanläggningen, avgift tas ut enligt gällande taxa vid tidpunkten. Brukningsavgift tas ut av respektive huvudman för drift av anslutningar som betjänar planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet är idag icke planlagd mark, därmed finns ingen fastighetsplan eller tomtindelning. Det finns heller inga dokumenterade dikningsföretag.

Fastighetsbildning

Ett flertal fastighetsbildningar och -regleringar behövs för att genomföra detaljplanen. Fastighetsbildning initieras genom att exploatören ansöker hos Lantmäterimyndigheten.

De delar av Hjälmsättra 1:3 som planläggs som allmän plats regleras i samband med lantmäteriförrättning över till den kommunala fastigheten Hjälmsättra 1:4.

Befintliga ledningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten belastas av befintlig gemensamhetsanläggning för vägar, VA-ledningar och naturområde, Viksbergs GA:11, markerat på plankartan [g5]. Fem ledningsrätter finns idag inom fastigheten. Ingen ledningsrätt eller GA:11 bedöms påverkas av planförslaget.

Tabellen nedan visar befintliga ledningsrätter 2023

| Rättighet | Status | Ändamål |
|--------------|---------|-----------------------------|
| Ledningsrätt | Levande | Tele |
| Ledningsrätt | Levande | Elektrisk Starkström (lr 1) |
| Ledningsrätt | Levande | Tele (lr 2) |
| Ledningsrätt | Levande | Vatten och Avlopp (lr 4) |
| Ledningsrätt | Levande | Starkström |

Hjälmstättra 1:3 belastas av två officialservitut, dels en gång-och cykelbana längs Viksbergsvägen och dels en damm med oljeavskiljare. Ingen av dessa servitut bedöms påverkas av detaljplanens genomförande. Vid eventuell konflikt med befintliga ledningar ska aktuell ledningsägare kontaktas i god tid för samråd och utredning, för att säkerställa möjliga skyddsåtgärd eller om ledningsflytt är nödvändig.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Tillkommande ledningar, rättigheter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Rättigheter

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 servitut eller ledningsrätt. Exploatören initierar servitut medans ledningsägaren ansvarar för ansökan om bildande av nya ledningsrättigheter hos Lantmäterimyndigheten.

Erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter ska bildas

Erforderliga gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighet/-er för naturområde, väg, dagvatten, lekplats och parkering bildas och är markerade på plankartan [g1, g2, g3, g4]. Dessa ska bildas vid första förrättningen för detaljplanen. Exploatören ska ansöka om och bekosta inrättande gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening/- ar. Exploateringen innebär att fastigheter som blir avstyckade inom Detaljplanen behöver delta i GA för att tillgodose sina behov.

Samråd/Kontakt

Kraftledning

Vid anläggning och drift kring kraftledningen måste säkerhetsområdet beaktas. Vid byggnation, trädfällning, schaktning eller sprängning i närheten av kraftledning behöver samråd/kontakt ske med ledningsägaren; Vattenfall Eldistribution AB.

Naturhänsyn

De nya byggnaderna och lokalgatan ska, i enlighet med detaljplanens syfte, placeras och utformas med beaktande av områdets landskapsbild, topografi och naturvärden.

Trädvitesplan

För de 22 värdefulla träden inom kvartersmarken har en trädvitesplan (Södertälje 2024-03-07) tagits fram. Syftet är skydda de värdefulla träd som bedöms livskraftiga på sin plats, samt att ta fram vilka kompensationsåtgärder som ska utföras för de träd som inte bedöms överleva på sin plats. Åtgärder som trätskyddsplaner och skötselplaner per träd redovisas i trädvitesplanen med bilagor och ska följas i genomförandet av detaljplanen. Trädvitesplanen består även av en kontrolldel, se vidare under dokumentation och kontroll nedan.

Tillstånd, dispens och samråd

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

Utökad lovplikt

Marklov krävs även för att fälla träd som 1,3 m ovan mark har stamdiameter över 20 cm. Syftet med bestämmelsen är att värna om naturkaraktär och naturvärden. Beviljande av marklov för nedtagande av dessa större träd bör enbart ske om de behöver tas ned av sjukdoms- eller säkerhetsskäl; eller om uppförande av närliggande bostadhus eller infrastruktur på ett oskäligt sätt försvåras av enstaka större träd; eller för att ta bort block som utgör rasrisk; eller för att gynna annan träd/vegetations utveckling så att naturvärden främjas.

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet och som medför att tomt/fastigheten hårdgörs mer än 60%. Syftet med bestämmelsen är att ge förutsättning till lokalt omhändertagande.

Biotopskyddsdispens – kompensationsåtgärder för stora vattensalamandrar

Dispens för biotopskyddet gavs för stora vattensalamandrar av länsstyrelsen genom beslut (521-37172-2021) daterat 2021-11-03 och gäller i 5 år från beslutsdatum. Underlag för beslutet är uppföljningsprogram för större vattensalamander; Hjärmsättra 1:3 Södertälje kommun, daterat 2022-03-21. Se under ”Planförutsättningar > Pågående markanvändning > Vattenområden och Större vattensalamander”.

Åtgärderna enligt uppföljningsprogrammet var nödvändiga att göra innan detaljplanen genomförs. Därför gjordes en separat överenskommelse mellan kommunen och Exploatören daterad 2022-06-30, där Exploatören övertog kommunens ansvar och genomför samt bekostar åtgärderna. Nya livsmiljöer för salamandrarna är genomförda mars 2023 och har bedömts som

lämpliga för arten. Innan Exploatören får påbörja utbyggnation inom detaljplanen ska kompensationsåtgärder för stora vattensalamandrar ha färdigställts. Färdigställandet anses uppfyllt när de nya livsmiljöerna uppnått önskad funktion. Det vill säga när det finns salamandrar i den nyanlagda livsmiljön i nordöstra delen av planområdet, alternativt att en aktiv flytt från de gamla miljöerna som exploateras har genomförts. Efter färdigställande vidtar uppföljning enligt uppföljningsprogrammet. Så länge ingen marköverföring till kommunen skett är det Exploatörens ansvar. När kommunen är markägare till allmän plats är det kommunens ansvar.

Befintligt dike som löper genom hagmarken bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken och kräver därför dispens för åtgärder.

Anmälan om vattenverksamhet och föreläggande försiktighetsmått

Anmälningspliktiga åtgärder är:

- Bro/halvtrumma över befintligt dike där ny lokalgata korsar diket utgör vattenverksamhet.
- Befintliga diken och småvatten/viltvatten som behöver dras om eller grävas bort.

Anmälan för vattenverksamhet beslutades av länsstyrelsen 2021-11-03 genom föreläggande av försiktighetsmått vid vattenverksamhet (521-37172-2021) som gäller i 5 år från beslutsdatum. I arbetet är det av yttersta vikt att försiktighetsmått i beslutet följs.

Skulle arbete i vatten behöva ske efter oktober 2026 måste en ny anmälan skickas till länsstyrelsen i god tid, minst 6 veckor före åtgärd.

Anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga åtgärder

Anläggande av dagvattendamm är en anmälningspliktig miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken (C-verksamhet). Anläggandet anmäls av Telge Nät AB till kommunens miljökontor senast sex veckor innan anläggande.

Omledning av diken kräver anmälan för vattenverksamhet alternativt tillstånd. Likaså om arbete sker i vatten i marken till exempel vid installation av bottentömmande avfallsbehållare.

Fornlämningar

Tre förhistoriska boplatzlämningar har påträffats inom planområdet, läs mer under "Förutsättningar > Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd > Fornlämningar". Boplatserna är skyddade enligt 2 kap. Kulturmiljölagen och det kommer därför att krävas tillstånd enligt 2 kap. 12 § Kulturmiljölagen för den planerade byggnationen. Länsstyrelsen Stockholms bedömning är att tillstånd kan ges, men kommer vara villkorat med krav på att fornlämningarna undersöks och dokumenteras arkeologiskt. Markarbete i området där fornlämningar ligger får inte startas innan de arkeologiska undersökningarna är avslutade (Lst. dnr 431-37347-2020).

Påträffas ej kända fornlämningar i samarbete med grävning eller annat markarbete råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Arbetet ska omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas.

Särskilt skyddsvärda träd

Påträffas särskilt skyddsvärda träd krävs samråd med länsstyrelsen enligt 12 kapitel 6 § miljöbalken. Naturvårdsverkets kriterier för vad som bedöms vara särskilt skyddsvärda träd ska följas:

- 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 håligheter i huvudstammen.

Exempel på åtgärder som kan kräva samråd är avverkning, kraftig beskärning (av grenar grövre än 10 cm i diameter) samt grävning/schaktning närmare trädet än två meter från trädkronans ytterkant.

Tekniska frågor

Ansvarsfördelning, skyldighet att teckna avtal och fördelning av kostnader beskrivs under respektive avsnitt ovan.

Tekniska utredningar

- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Arkeologisk utredning

Geoteknik och skydd vid risk för ras, erosion och sättningar

Geotekniska utredningar med grundvattenmätningar samt PM har tagits fram och finns i tre delar (AFRY 2023-04-21, 2024-02-16, 2024-02-29). Konstruktiva förutsättningar har även översiktligt bedömts (PE Teknik, 2023-04-28). Totalstabiliteten är generellt god och undersökning av sulfid i berget visar på mängder som inte utgör någon risk.

I den geotekniska utredningen konstateras att ytliga stenblock som medför raskan risk kan finnas på höjder nära bebyggelse och behöver identifieras och tas bort vid exploatering. Läs mer om geoteknik, grundläggning och risk för ras under "Förutsättningar > Geotekniska förhållanden", samt "Planförslag > Geotekniska frågor / Hälsa och säkerhet".

Dagvatten och skyfall

Bebyggelsen utgör ett större sammanhang (LAV 6§) och vattnet från planområdet rinner ut i kommande vattenskyddsområde för Södra Mälaren, se upplysningar. Behovet av ett allmänt verksamhetsområde för dagvatten är därmed uppfyllt. Anslutning till allmänt VA beskrivs under avgifter ovan.

Med dagvattenhantering avses dagvatten upp till 10-årsregn skyfall hanteras separat nedan. Detaljplanen ingår i verksamhetsområde för dagvatten och all rening och fördröjning av

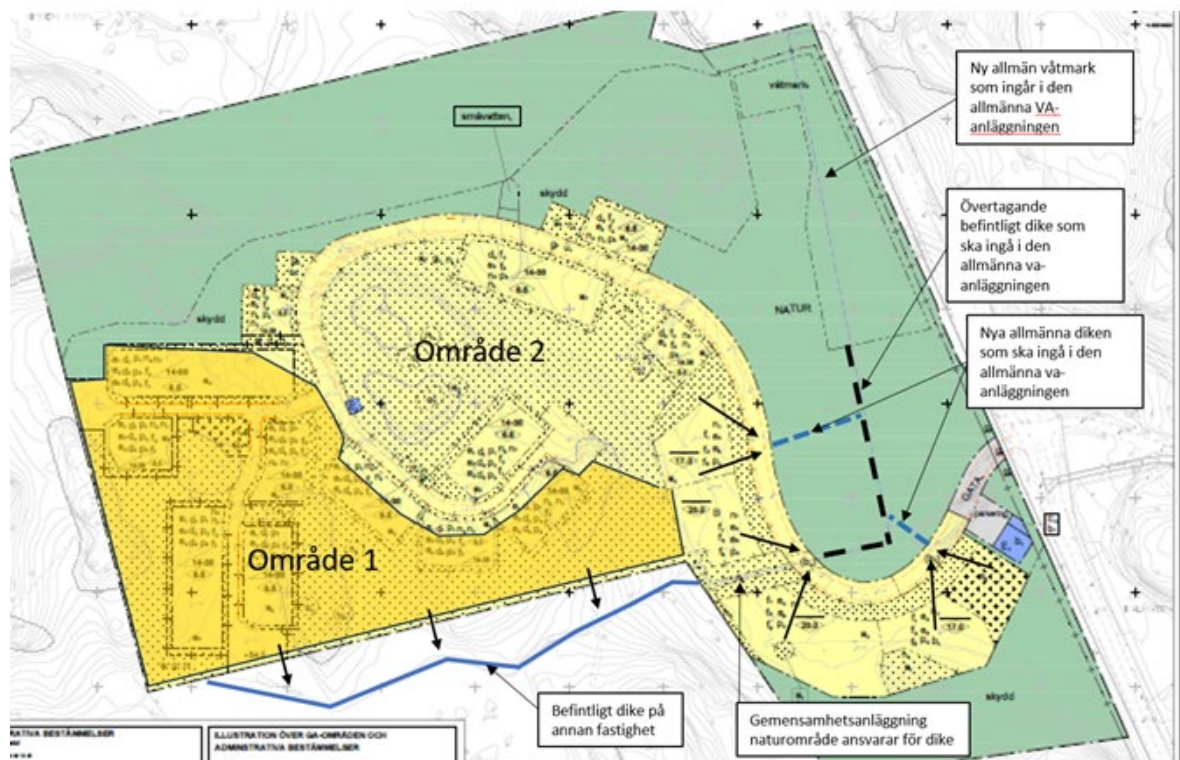
dagvatten sker inom området. Samtliga åtgärder och anläggningar ska genomföras enligt dagvattenutredning daterad 2023-05-12, vars åtgärder beskrivs i utredningens kapitel sex och sju. Genom detaljprojekteringen fastställs dagvattenåtgärdernas tekniska lösning.

Dagvattenåtgärderna innebär i korthet att dagvatten hanteras i två steg, enligt dagvattenutredningen. Steg ett är dagvattenhantering på enskilda fastigheter och övrig kvartersmark. Det innebär i korthet att byggytorna ska placeras högre än omgivande mark. För dessa fastigheter hanteras dagvatten genom lokalt omhändertagande (LOD), som respektive fastighetsägare ansvarar för. Men det sker bara en viss fördröjning av dagvattnet inom respektive bostadsfastighet. Rening och fördröjning är nödvändigt att fortsätta på den gemensamma kvartersmarken (till exempel. dike väg och naturmark) för att uppnå den reningsgrad som krävs. Dagvattenhantering på respektive fastighet samt övrig kvartersmark utgör steg ett enligt dagvattenutredningen. För dagvattenhantering på övrig kvartersmark ska gemensamhetsanläggning (GA) bildas.

För att avsedd dagvattenhantering ska vara genomförbar krävs att Exploatören tecknar ett avtal med fastighetsägaren till Talby 2:33 för nyttjande av ”södra diket”, se Avtal ovan. Där södra diket leds in på fastigheten Hjälmsättra 1:3 ingår det i GA.

Steg två enligt dagvattenutredningen är fortsatt rening och fördröjning på allmän plats. Syfte är att uppnå tillräcklig rening för att kunna släppa renat vatten vidare i Södra Mälarens vattenskyddsområde. Det innebär att GA ansluts till allmänt verksamhetsområde för dagvatten genom att ta ut grundavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Dagvattenanslutningar bekostas av fastighetsägarna till de fastigheter som ingår i GA utifrån andelstal. Genom att GA tas in ansluts till verksamhetsområde för dagvatten säkerställs att de alltid kan släppa dagvattnet vidare till allmän platsmark via avsedda diken.

Gränsen för allmänt VA-dagvatten går vid gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark i befintligt dike samt två nya diken i gatans lågpunkter, se bild på nästa sida. Utanför detaljplanen efter våtdammen är det inte allmän platsmark längre därmed slutar den allmänna VA anläggningen.



Figuren ovan visar tankegången kring dagvattenhanteringen.

Skyfall

Skyfallshanteringen beskrivs under ”Planförslag > Teknisk försörjning > Dagvatten och skyfallshantering”. Exploatören ansvarar för och bekostar nödvändiga åtgärder och erforderliga anläggningar och diken kommer till stånd för att motverka negativa effekter vid skyfall inom hela detaljplanen bland annat för [skydd]. Dessa ska genomföras i enlighet med dagvattenutredningen daterad 2023-05-12, som sammanfattas i följande principer och åtgärds punkter:

- Korrekt höjdsättning av tomt- och gatumark enligt de principer som presenteras i denna utredning där byggnader ligger högre än kringliggande mark. Se också plankartans principsektion.
- Säker avledning av vatten i nya diken/kulvertar där planerad gata skär av befintliga flödesvägar. Dimensionering och höjdsättning måste ske så att 100-årsflöden kan avledas på ett säkert sätt.
- Utformning av lågstråk/avskärande diken där större skogsmarksområden flödar ner mot planerad bebyggelse däribland omledning av diken.
- Höjdsättning som tillåter avvattning av befintlig lågpunkt i sydöstra delen av planområdet vid en lägre nivå än färdigt golv på planerade byggnader.

Gator

Ny huvudgata och lokalgator byggs från anslutningen vid Viksbergsvägen, som har en befintlig chikan vilken utgör avfarten till planområdet. Gatorna består både av allmän plats och gemensamhetsanläggning för väg. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av dessa.

Gatorna höjdsätts för att följa områdets topografi samt för att ge goda förutsättningar för VA. Höjdsättningen av gatan är översiktligt studerad med förslag på markhöjder i illustrationsplanen. Slutgiltig höjdsättning bestäms i detaljprojektering. Utformning framgår av plankartan och i avsnitt ”Planförslag > Gator och trafik”.

Parkering

Inom planområdet ska en allmän parkering avsedd för naturreservatets besökare anordnas **[parkering]**.

Boende- och besöksparkeringar för bilar ska ske på kvartersmark antingen inom den egna tomten eller anvisad plats **[n4]**. Dessa avses försörja cirka 64 lägenheter. Parkeringstal utformning framgår av plankartan och i planbeskrivningens avsnitt ”Planförslag > Gator och trafik > Parkering och utfarter.” samt i illustrationsplanen. På denna är 80 parkeringsplatser inritade, viket gott och väl bedöms täcka behovet (64 lgh. x 1,2 maximalt P-tal = 77 P-platser).

Boendeparkering för cykel vid flerbostadshuset ska följa principer för ”säker parkering” enligt gällande Cykelplan. Målsättningen för antalet cykelparkeringar ska följa Parkeringsstrategin för Södertälje stadskärna.

Elförsörjning

Kapacitet finns för att ansluta till Telge Nät AB befintliga nät där. Två transformatorstationer **[E1]** säkerställs inom detaljplanen för att strömförsörja området. Utbyggnad av elförsörjning ska ske i samråd mellan exploatören och nätägaren. Om reserverat u-område och ledningsrätt se under rättigheter.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer ingå i verksamhetsområde för allmänt vatten- och avlopp. Samtliga fastigheter ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet (VA-nätet) för dricksvatten respektive spillvatten. För reserverat u-område och servitut eller ledningsrätt se tillkommande ledningar ovan.

Telge Nät äger och ansvarar för kommunens VA-nät. Anslutningspunkt för dricksvatten och spillvatten för tillkommande fastigheter bestäms i överenskommelse med ledningsägaren Telge Nät AB (generellt 0,5 m utanför fasthetsgräns). Ledningsnätet avses byggas ut delvis som ett konventionellt system med självfallsanslutning för de byggnader där topografin medger. För andra byggnader som inte kan ansluta till självfallssystemet byggs ett LTA-system med en pump per abonnent.

Räddningstjänstens möjligheter till försörjning av släckvatten kommer att ske genom att brandposter placeras inom området.

Värme

Byggnaders uppvärmning kommer ske med lokal försörjning, exempelvis med markvärme, bergvärme eller solpaneler. Fjärrvärmenät är inte utbyggt till området så ingen anslutning är möjlig. I enlighet med kommunens energiplan bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Miljömässigt hållbara och klimatsmarta alternativ uppmuntras.

Bredband och telefoni

Möjlighet att ansluta telefoni och bredband finns längs västra sidan Viksbergsvägen till Telge Nät AB.

Avfallshantering och återvinning

Södertälje kommuns Avfallsplan 2030 följs i tillämpliga delar. Avfallshanteringen ska i genomförandet utformas i samråd med Telge Återvinning AB och anpassas till de förhållanden som gäller för området. För planområdet hanteras avfall med rullkärl för småhus och bottentömmande kärl alternativt miljöhus för flerbostadshusen. Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmena. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme för att vända avfallsfordon. Inom kvartersmarken har utrymme och placering av avfallshantering gjorts enligt Telge Återvinnings tekniska handbok. Dimensionering och placering inklusive svängradie för sopbilen framgår av illustrationsplanen.

Återvinningsstation med sortering av avfall avses finnas i östra delen av planområdet vid flerfamiljshuset. I detaljplanen har höjd tagits för att möjliggöra hushållsnära hämtning.

Tekniska anläggningar

Förutom ovan nämnda befintliga ledningar finns inga tekniska anläggningar inom planområdet idag. Tillkommande tekniska anläggningar är två transformatorstationer [E1] och en pumpstation för avloppsvatten [E2].

Dokumentation och kontroll

Dokumentation och kontroll inför och vid övertagande av allmän plats ska ske i samråd med kommunens Byggprojektledare, Trafikenhet, Parkenhet och Exploateringsenhet.

Dokumentationen och kontroller ska följa exploateringsavtalets villkor för genomförande samt dess bilagor.

Trädvitesplanen innehåller en kontrolldel med viten. Kontroller ska ingå i tidsplanen för detaljplanens genomförande. Dessa ska utföras av person med grön kompetens, till exempel certifierad arborist eller likvärdigt, hos kommunens Parkenhet. Om avsteg görs från trädvitesplan utan att det godkänts av kommunens Parkenhet utgår viten för respektive träd, enligt exploateringsavtalet och trädvitesplanen. Möjlighet för kommunen att ta ut vite gäller i 5 år efter att detaljplanen är genomförd.

Dokumentation och kontroll av skyddsåtgärder av större vattensalamander samt åtgärder i dispensansökan från generellt biotopskydd för diket säkerställs i respektive separat process.

Startbesked för bostäder är villkorat med att ytliga stenblock som medför rasrisk som kan skada människor behöver identifieras av sakkunnig och avhjälpas vid exploatering. Kontroll av sakkunnig att nödvändiga åtgärder har genomförts behöver dokumenteras innan startbesked för bostäder kan ges.

Upplysning

Södra Mälarens vattenskyddsområde

Planområdet ingår i förslag till framtida vattenskyddsområde för Södra Mälarens vattenskyddsområde. Planförslaget och dess dagvattenhantering är förenligt med förslag till föreskrifter som skickats ut på remiss under hösten 2022.

Kommande skötsel

Skötselplaner

Respektive fastighetsägare ansvarar för skötseln på sin fastighet. Efter antagande av detaljplanen kommer skötselplaner att tas fram.

Kommunen ansvarar för att ta fram skötselplaner och bedriva skötsel för allmän plats:

- Naturmark, skog och att hålla hagmarken öppen
- Salamandrar dammar och övervintring (11:17 miljöbalken).

Telge Nät AB ansvarar för att ta fram skötselplan för dagvattenanläggningen på allmän plats och ansvara för drift och underhåll av den allmänna dagvattenanläggningen så att den fungerar och renar som avsett. Gränsen avseende driftansvar mellan allmän platsmark och allmänna VA-anläggningar går vid övre släntkant för dike respektive dagvattendamm.

Exploatören ansvarar för att ta fram skötselplaner för kvartersmarken och överlämna till samfälligheten/-eter för gemensamhetsanläggning (GA).

- De träd som enligt trädvitesplanen (Södertälje 2024-03-07) ska ha skötsel
- Naturmarken ingår i GA
- Dagvattenanläggningar och diken så att de fungerar och renar som avsett.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstepersoner som medverkat i planarbetet

Ninos Merza, planarkitekt, *samhällsbyggnadskontoret*

Elisabet Sandberg, exploateringsingenjör, *samhällsbyggnadskontoret*

Johan Gröndahl, byggprojektledare, *samhällsbyggnadskontoret*

Marianne Wissmann, parkingenjör, *samhällsbyggnadskontoret*

Per Bråmås, gatuingenjör, *samhällsbyggnadskontoret*

Anders Eklind, infrastrukturstrateg, *samhällsbyggnadskontoret*

Milojka Somi, bygglovhandläggare, *samhällsbyggnadskontoret*

Mari Nilsson, kommunekolog, *miljökontoret*

Elisabet Öhman, planeringsingenjör VA, *Telge Nät*

Eva Hagland, planeringsingenjör VA, *Telge Nät*

Jonas Lind, VA-projektör, *Telge Nät*

Lars Lönnkvist, VA Planering, *Telge Nät*

Konsulter som medverkat i planarbetet

Alexander Öhgren, planarkitekt, *Urban Minds*

Hanna Hällström, uppdragsansvarig, *Urban Minds*

BILAGOR:

Utredningar och underlag:

Arkeologisk utredning inom Hjälmstättra 1:3, Södertälje kommun, SAU, 2020-10-16.

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

Dagvattenutredning Hjälmstättra, WSP Samhällsbyggnad, 2023-05-12.

Geoteknisk utredning, AFRY, 2023-04-21.

PM Hjälmstättra, svar på yttrande, AFRY, 2023-02-29.

PM Sulfidutredning, AFRY, 2024-02-16.

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

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

Miljökonsekvensbeskrivning, Structor, 2024-03-11.

PM Konstruktionsförutsättningar, PE Teknik, 2023-04-28

PM Lokaliseringsutredning, Södertälje kommun, 2021-01-26.

PM Riksintressen, Södertälje kommun, 2023-01-17.

PM Spridningssamband, Södertälje kommun, 2023-01-17.

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

Trädvitesplan, Södertälje kommun, 2024-03-07.

Referensdokument:

Översiktsplan, 2013
Grönstrukturplan, 2011
Grönstrategi 2022–2030
Rufs, 2050
Förstudie Viksberg, 2017

Övrigt:

Fastighetsförteckning
Grundkarta
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Illustrationsbilaga, Engstrand & Speek Arkitekter, 2024-03-06.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, Planenheten

Planförfattare

Ninos Merza

Alexander Öhgren (plankonsult)

Planchef

Christina Svartsjö