

BEHOVSBEDÖMNING – underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering

Detaljplan för del av fastigheten Östertälje 1:15, förskola vid Vretensvägen

Dnr: SBN - 2016-00291-214

Upprättad: 2017 – 06 – 27, reviderad 2022-03-18.

Planens syfte och huvuddrag: Ny förskola i två vån inklusive besöksparkering längs Vretensvägen. Bevarande av Igelsta gårds parkanläggning som parkmark.

Tidigare och pågående markanvändning och/eller andra regleringar (Strandskydd, miljö - el vattendom, tillst/anmälnplikt):

Ej planlagd mark till största delen, delar av planområdet är planlagt för förskola

Planen ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder enligt § 3 eller bilaga 3 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Dessa verksamheter ska alltid antas medföra en betydande miljöpåverkan och tillståndsprövas enligt miljöbalken samt en MKB göras för tillståndsprövningen:

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
MARK -Topografi/terräng, -Berg- och jordarter, -Infiltrationskapacitet, -Stabilitet och bärighet, -Sättningskänslig mark, -Erosionsskydd, -Buffertzoner och filter, -Fysiska ingrepp	Platsen ingick tidigare i verksamheten på Igelsta gård och innehöll fram till helt nyligen bebyggelse med både ekonomibyggnader och bostadshus samt växthus. I dag är marken relativt plan, beväxt med uppväxt sly och tovig gräs. Marken består av sand och lera. Risk för ras och skred har undersökts.	Platsen kommer att bebyggas med en tvåplans förskola cirka 3000 kvm BTA. Utegård ska iordningställas.		Viss påverkan, men platsen har tidigare varit bebyggd med större byggnader samt växthus. Bedömningen är att planen medför en mindre andel hårdgjord mark, jämfört med nuvarande situation. Delar av Igelsta gårds parkanläggning skyddas som parkmark.	En geologisk utredning har gjorts (Afry, 2019, reviderad 2021) som visar att ingen risk för ras eller skred föreligger. Utförda undersökningar av markförhållandena visar att stabiliteten inom området är tillfredsställande. En dagvattenutredning har gjorts som visar att dagvatten kan infiltreras inom planområdet (Norconsult, 2020). Inga instängda områden, med hänsyn till skyfall bedöms uppkomma. Förskolegården föreslås främja ekosystemtjänster, och bevara växtlighet inom området.

					Bebyggelsen ska genom sin utformning anpassas för att passa in väl på platsen.
<p>VATTEN</p> <p>-Vattendirektivet:</p> <p>1. Vilken/vilka recipienter tar emot vatten från planområdet</p> <p>2. Vilket/vilka avrinningsområde/n tillhör planområdet?</p> <p>3. Vilken/vilka vattenförekomst/er enligt vatten direktivet är berörda av planen?</p> <p>4. Status hos berörda vattenförekomster?</p> <p>5. MKN angivna för vatten-förekomsten/erna (ekologisk och kemisk status)</p> <p>6. Miljöproblem relaterade till vatten i området/ vatten-förekomsten?</p> <p>7. Påverkar planen miljökvaliteten i vatten, behövs skyddsåtgärder?</p> <p>-MKN för fisk- och musselvatten (Mälaren),</p> <p>-Ytavrinning och dagvattenbildning,</p> <p>-Förutsättningar för LOD?</p> <p>-Större relativt opåverkade vattenområden (ÖP)</p> <p>-Ekologiskt särskilt känsligt (vatten)område (ÖP),</p> <p>-Grunda havsvikar (reproduktionsmiljö),</p> <p>-Å-mynningar (vandrande fisk),</p> <p>-Inströmningsområde (bra infiltrationskapacitet</p>	<p>1. Recipient; Igelstaviken, Östersjön</p> <p>2. 3. 4. 5. 6. 7. Igelstavikens ekologiska status klassas som måttlig, och dess kemiska status är klassad som uppnår ej god. MKN för Igelstaviken är fastställd till måttlig ekologisk status år 2027, och god kemisk status år 2021.</p> <p>Dagvattenutredningen (Norconsult, 2020) visar att aktuellt planområde inte bedöms riskera möjligheten för Igelstaviken att uppnå MKN beträffande ekologisk och kemisk status.</p> <p>Föreslagen förskolebyggnad planeras inom ett område med möjlig infiltration av dagvatten. Där besöksparkeringen planeras är möjligheten till infiltration begränsad. Här behöver dagvatten ledas bort via diken.</p> <p>Planområdet avvattnas även via dagvattenledningar (Telge verksamhetsområde) till recipienten Igelstaviken.</p>	<p>En dagvattenutredning (Norconsult, 2020) har tagits fram som redovisar flödesberäkningar för ett 5-respektive 20-årsregn, samt en skyfallsanalys motsvarande ett 100-årsregn.</p> <p>Enligt dagvattenutredningen bedöms stora delar av dagvattnet inom planområdet infiltreras och tas upp av befintlig växtlighet.</p> <p>Beräknat totalt dagvattenflöde för befintlig situation är 174 l/s för ett 5-årsregn och 276 l/s för ett 20-årsregn. Motsvarande flöden efter föreslagen exploatering beräknas till 283 l/s respektive 448 l/s. Denna ökning beror av den tillkommande ytan för personalparkering, samt av att framtida flöden beräknas med en klimatfaktor om 1,25. För aktuellt detaljplaneförslag föreslås fördröjningsåtgärder så att framtida flöde inte ska öka jämfört med befintlig situation vid ett 5-årsregn.</p> <p>Inom kvartersmarken tillämpas LOD. Fördröjning och rening genom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regnbäddar från gårdsyta samt ny förskolebyggnad. • Att behålla stora träd och växtlighet inom förskolegården som kan uppta mycket vatten vid nederbörd. • För området med parkeringsytan längs Vretensvägen föreslås ett svackdike. <p>Parkmarken (allmän platsmark) har god infiltrationsförmåga. Stora delar av vattnet bedöms infiltrera eller tas upp av växtligheten. Överskottsvatten</p>	<p>Ingen påverkan då omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås ske inom planområdet.</p> <p>Planförslaget bedöms inte påverka Igelstavikens möjligheter att uppnå (MKN) för Igelstaviken då näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienten.</p> <p>Ingen risk för instängda områden med risk för översvämning förekommer inom planområdet, och föreslagen exploatering bedöms inte förändra läget jämfört med idag.</p>	<p>Naturlig infiltration inom planområdet bidrar till nyttjande av ekosystemtjänster genom naturlig rening och grundvattenbildning.</p>	

<p>men kan påverka grundvattenkvalitet), - Utströmningsområde (översvämningsrisk), - Våtmark, - Dikningsföretag, - Artesiskt grundvatten, - Vattendomar</p>		<p>kan fortsätta söderut mot recipienten Igelstaviken. För Vretensvägen föreslås vattnet avledas mot dagvattennätet på samma sätt som idag.</p> <p>Efter exploatering beräknas mängden kväve öka en marginellt. Området har god infiltrationsförmåga och största delen av dagvattnet infiltrerar till underliggande mark. Det är troligt att största delen av föroreningsmängderna inte kommer nå recipienten. Planområdet utgör ca 2,4 promille av Igelstavikens totala avrinningsområde.</p>			
<p>NATUR, VÄXT- OCH DJURLIV - Riksintresse, Biotopskydd, Naturreservat, Natura 2000, Naturminnen, - Gröna kilar (spridningsväg), Grön värdekärna (Rufs), Grönt svagt samband (Rufs), - Större relativt opåverkade markområden (ÖP), - Ekologiskt särskilt känsligt område (ÖP), - Grönstruktur i tätorten (temperaturutjämnare, luftrenare, dagvattenmottagare), - Biologisk mångfald (våtmarker, lövskogar där gamla lövträd förekommer, hävdade ängs- och hagmarker av natur-beteskaraktär, stränder, bäckar, bryn (ÖP, Grönplan),</p>	<p>Planområdet berörs inte av riksintresse.</p> <p>Planen berör inte biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 eller naturminne.</p> <p>Grönplan Platsen beskrivs inte i kommunens Grönplan från 2013.</p>			<p>Ingen påverkan då förskolan planläggs på mark för befintlig förskolebyggnad. Igelsta gård parkanläggning bevaras som parkmark och får användning parkmark i plankartan.</p>	<p>Befintliga träd inom förskolan bevaras och borttagna träd kompenseras. Detaljplanen föreslår att nya träd planteras, och en mångfald av växter föreslås för att möjliggöra blomning och stimulera pollinering över en längre period av året.</p> <p>Detaljplanen föreslår ny parkmark inom planområdet. Igelsta gård föreslås bevarat som park vilket möjliggör skötsel och upprustning av anläggningen. Då marken planläggs kan området tillgängliggöras för allmänheten på ett bättre sätt. Detaljplanen får inga övriga konsekvenser för naturmiljön då ingen ytterligare naturmark tas i anspråk.</p>

<p>-Geologisk formation (bevarandevärde ur ett geologiskt perspektiv)</p>					
<p>REKREATION & FRILUFTSLIV - Riksintresse, - Park & närnatur, tätortsnatur (Grönplan), - Stora träd/vegetation, - Mötesplatser, rörelsestråk och målpunkter, - Platser för aktivitet, idrott, lek, utevistelse & utsiktspunkt - Kvarters-/park-/rekreationsskog/stadsskog (ÖP, Grönplan) - Barriärer som begränsar tillgänglighet - Tysta områden 35-45 <DBA (Rufs, Grönplan) - Regionalt strandstråk (Rufs) - Regional vandringsled (Rufs)</p>	<p>- Planläggningen berör inte riksintresse, - Planområdet berör inte park men när-natur utan tydligt användningssätt. På grund av en otydlighet kring om platsen är allmänt tillgänglig eller inte är människor på platsen säkert relativt ovanligt. - Platsen är inte utpekad tätortsnatur (Grönplan), - Stora träd i begränsat antal, vegetation med sly och gräs. - Platsen utgör inte mötesplats eller målpunkt, ingår ej heller i rörelsestråk, - Planområdet är inte avpassat för aktivitet, idrott, lek, utevistelse eller är utsiktspunkt - Platsen är inte heller kvarters-/park-/rekreationsskog/stadsskog - eftersom det inte är tydligt om platsen är allmänt tillgänglig eller inte utgör en slags barriär. Platsen ingår ej heller i tyst område, i regionalt strandstråk eller vandringsled.</p> <p>En parkinventering har genomförts för Igelsta gårds park som pekar på vissa värden inom planområdet. Dessa värden finns ev inte längre kvar eftersom bebyggelse inom planområdet sen inventeringen tagits bort och marken jämnats till.</p> <p>Vissa värden som går att bevaka finns inom till Igelsta gårds parkanläggning.</p>	<p>Delar av planområdet kommer att gå från att vara allmänt tillgängligt till att inte vara det.</p> <p>Delar av marken runt Igelsta gård bevaras som parkmark och får skyddsbestämmelser för i plankartan.</p>	<p>Liten påverkan – platsen nyttjas inte, den har tidigare varit i anspråkstagen trädgård, nu öde.</p>	<p>Viss påverkan då förskolans användningsområde utökas.</p>	<p>Parken vid Igelsta gård ingår i ett större sammanhängande grönstråk med gång- och cykelbanor. Tillgängligheten bevaras.</p> <p>Då Igelsta gård planläggs som park ökar möjligheten att utveckla denna för rekreation. En vidareutveckling av området medför möjliga synergieffekter för förskolan och det anslutande parkområdet. Förskolans gård kommer att vara möjlig att nyttja under kvällar och helger.</p> <p>Delar av Igelsta gård föreslås som parkmark, vilket medger att allmänhetens tillgänglighet genom parkområdet bevaras, samtidigt som möjligheterna att förtydliga parkens entréer ökar.</p> <p>Komplettering med nya träd föreslås inom förskolans utemiljö.</p> <p>Värdefulla ädellövträd inom Igelsta gårds trädgårdsanläggning skyddas genom n-bestämmelser och marklov i plankartan.</p> <p>En buffertzona av vegetation kommer att skapas mot den äldre bebyggelsen, och mot trädgårdsanläggningen inom Igelsta gård.</p>
<p>KULTURMILJÖ - Riksintresse, - Fornlämningar,</p>	<p>Platsen ingår i miljön kring gamla Igelsta gård och behöver till viss del genom sin utformning ta hänsyn till det</p>	<p>Igelsta gård saknar skydd genom detaljplan men skötsel och renoveringar mm är avtalat i ett tomträttsavtal</p>	<p>Föreslagen bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelse avseende volym, placering, utformning,</p>	<p>Viss påverkan. Förskolans storlek och placering intill Igelsta gård bedöms inte</p>	<p>Kulturmiljömässig anpassning föreslås ske genom planbestämmelser till stöd för</p>

<p>-Byggnadsminne, -Modernt kulturarv, -Intressanta byggnader/ bebyggelsemiljöer, -Äldre kulturlandskap</p>	<p>eftersom det finns ett kulturmiljövärde.</p> <p>En parkhistorisk dokumentation har tagits fram (Novamark, 2007), som belyser parkens ursprungliga värden. Den del av parkanläggningen som anses ha högst kulturvärden ingår i planområdet och planläggs som parkmark. Detta möjliggör skydd och upprustning av befintliga värden i Ester Claessons parkanläggning.</p>	<p>Stora byggnader har tidigare inom ramen för verksamheten på Igelsta gård funnits på platsen.</p>	<p>fasadmaterial och kulör. En buffertzona av vegetation kommer att skapas mot den äldre bebyggelsen, och mot trädgårdsanläggningen inom Igelsta gård.</p>	<p>främmande för platsen, då stora volymer med kopplingar till gården tidigare fanns inom planområdet. Planförslaget bedöms därmed förenligt med platsens kulturhistoriska värden.</p>	<p>bebyggelse, placering och utformning.</p> <p>Anläggningar och landskapselement med kulturhistoriskt värde inom Igelsta gård får ett långsiktigt skydd genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser.</p> <p>Värdefulla ädellövträd inom Igelsta gårds trädgårdsanläggning skyddas genom n-bestämmelser och marklov i plankartan.</p>
<p>LANDSKAPS- /STADSBILD</p> <p>-Landskapsbildsskydd, -Större odlingslandskap, -Värdefullt landskapsrum/ stadsbild, -Landmärken, -Skönhet, estetik, upplevelse, -Tillförs nya element/ fysiska ingrepp</p>	<p>Den föreslagna exploateringen är relativt stor i volym och i planläggningen har studerats hur den ska kunna göras så lite iögonfallande som möjligt.</p>	<p>Planläggningen med förskola innebär att en plats som nu upplevs övergiven och inte tydligt omhändertagen får ett lyft och att ett nytt allmänt tillgängligt stråk skapas mot Igelsta gård.</p>	<p>Se ovan.</p>	<p>Viss påverkan. Högre volym mot Vretensvägen jämfört med idag. Tidigare har stora volymer funnits på platsen.</p> <p>Möjlighet till mer iordningställd miljö kring förskola och parkentré.</p> <p>Tydligare trafiksituation längs Vretensvägen i och med planerad gc-väg.</p>	<p>Den nya bebyggelsen och gröna ytor anpassas efter platsen enligt Södertälje kulturmiljöprogram. Bebyggelsevolymer för förskolan anspelar på de tidigare ekonomibyggnader som funnits på platsen.</p> <p>Fasader och tak ska utformas medvetet och bestämmelser om placering och utformning regleras i plankartan. Gård ska utföras med gröna buffertzoner för att falla tillbaka.</p>
<p>SOCIALA VÄRDEN</p> <p>-Segregation - leder förslaget till ökad/minskad variation (m.a.p. boendeform, upplåtelseform, bostadsstorlek, ändamål), -Trygghet, - Mötesplatser, - Samband/ Strukturer</p>	<p>Den nya förskolan kommer att innebära att ytor för barn, föräldrar och personal tillskapas på en plats där ingen rör sig i dag. Platsen är obefolkad och icke omhändertagen.</p>	<p>Förskola med iordningsställd gård kan innebära att platsen upplevs tryggare under tider då förskolan är öppen men också tryggare genom att platsen iordningsställs till skillnad från hur där ser ut före planläggning.</p> <p>Stråk förbi platsen kommer att bli tydligare.</p>		<p>Viss påverkan.</p> <p>Fler barn och besökare kommer att röra sig vid platsen då förskolan utökas.</p> <p>Möjlighet till större upplevd trygghet om parkens entréer iordningsställs.</p> <p>Risk för fler besökande och mer trafik i området.</p>	<p>Den nya förskolan kommer att innebära att ytor för barn, föräldrar och personal tillskapas på en plats där ingen rör sig i dag. Platsen är obefolkad och icke omhändertagen.</p> <p>Förskola med iordningsställd gård kan innebära att platsen upplevs tryggare under tider då förskolan är öppen men också tryggare genom att platsen iordningsställs till skillnad från hur där ser ut före planläggning.</p> <p>Stråk förbi platsen kommer att bli tydligare.</p>

					Bevarande av kulturmiljöer och förståelsen för ursprungliga karaktärsdrag är en viktig social aspekt i utvecklingen ett område. Det bedöms därför som positivt att kulturmiljön kring Igelsta gård bevaras genom att parken planläggs som parkmark och förses med skyddsbestämmelser.
HÄLSA OCH SÄKERHET - Byggskedet, - Buller, - Vibrationer, - Farligt gods, - Farliga verksamheter, - Miljöfarliga verksamheter, - Ras, skred och erosion, - Översvämning, - Radon, - Elektromagnetiska fält, - Allergier, - Lukt, - Lokalklimat (väderstreck, vind, ljus), - Markföroreningar, - Luftföroreningar (överskrids MKN?), - Trafik mm. 1. Vart tar den vägen? 2. Enkelsidig eller dubbelsidig bebyggelse (förtätning) 3. Uppvämning (energislåg) - Trafiksäkerhet	- Byggskedet kommer att innebära påverkan på omgivningen - Tågtrafikbuller och trafikbuller har utretts. - Vibrationer kan hanteras. - Farligt gods har beskrivits. - Område med skredrisk ansluter till föreslagen plats och har utretts. - Radonrisk = normal. - Lokalklimat (väderstreck, vind, ljus), ny förskola ligger högt med goda ljusförhållanden. - Markföroreningar har utretts. - Luftföroreningar, MKN överskrids inte. - Trafik mm. transporter tillkommer.	- Byggskedet kommer att innebära påverkan på omgivningen under den tid det pågår. - Buller kan hanteras utan åtgärder (Akustikkonsulten 2019, rev 2021). - Vibrationer kan hanteras i enlighet med tidigare genomförd utredning. - Farligt gods bedöms ej utgöra risk (Säkerhetspartner, 2018). - Luftföroreningar, MKN överskrids inte. - Trafik mm. Tillfartstrafik kommer att hanteras vid ny parkering i anslutning till Vretensvägen. - Markföroreningar har utretts (Structor, 2018, Afry 2021). I samband med utredningen påträffades rivningsmaterial och fyllnadsmassor i en provgröp strax söder om plangränsen. Av analysresultaten framgår att jorden har förhöjda halter av zink och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som överstiger riktvärden för känslig markanvändning. Denna provgröp anses enligt utredningen vara delvis avgränsad då inga föroreningar har påträffats i kringliggande punkter. Rivningsmaterial från tidigare byggnader på fastigheten skulle dock kunna finnas inom planområdet, varför ytterligare provtagningar inom Tygeln 2 har gjorts. Resultaten redovisas i rapporten Miljöteknisk	Parkslide: Söder om befintlig förskoletomt (delvis inom aktuellt planområde) finns ett område som är under sanering från den invasiva arten parkslide. Saneringsprocessen beräknas ta flera år, och under tiden är området otillgängligt. Då marken är sanerad och föreningen avhjälp beräknas en mindre del av detta område ingå i förskoletomten. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal. Trafikbuller: En stor del av det ekvivalenta trafikbullret kommer från tågtrafiken som enligt bullerutredningen upplevs mindre störande än ett konstant brus från trafikbuller.	Viss påverkan Farligt gods bedöms inte utgöra någon risk inom planområdet. Trafikbuller klarar riktlinjer för äldre förskolegårdar men mesta delen av ekvivalent buller utgörs av kortare sekvenser av tågpassager, ej ihållande buller. Ras/skred bedöms inte utgöra någon risk. Trafik mm. transporter tillkommer.	Buller, risk, farligt gods, mark har studerats och förslaget anpassats efter det. Trafiksäkerhet: Planområdet ansluter till Vretensvägen, vilket är en relativt bred lokalgata med trottoar på den östra sidan. Planförslaget innebär förbättringar för gående och cyklister då befintlig körbana föreslås smalas av, och omdisponeras för en ny gång- och cykelbana på den västra sidan.

		undersökning av Tygeln 2 (Afy, 2021) och indikerar att fastigheten Tygeln 2 har liten eller mycket liten föroreningspåverkan. Något behov av kompletterande undersökningar eller skyddsåtgärder kopplat till markbundna föroreningar bedöms inte föreligga.			
KOMMUNIKATIONER, INFRASTRUKTUR OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING - Riksintresse/ reservat (väg, järnväg, stamnät, leder) - Utnyttjande av befintlig infrastruktur (VA, el, fjärrvärme, bredband, vägar, G/C, parkering – även cykel) - Kollektivtrafikförsörjning (exploateringsgrad, avstånd till hållplats) - Närhet till service - Återvinning	- Befintlig infrastruktur (VA, el, fjärrvärme, bredband, vägar, G/C) kan utnyttjas - Buss finns 300 m bort - 500 m bort ligger Östertälje med vissa centrumfunktioner.	Trafik kan ansluta från Vretensvägen. Parkering kommer att ordnas på mark som nu är grön.		Viss påverkan Utbyggnad av gc-väg längs Vretensvägen.	Förslaget kan i hög grad utnyttja redan utbyggd infrastruktur.
ENERGIHUSHÅLLNING - Energieffektiva byggnader - Byggnadens placering, orientering, exponering, (struktur) - Väderstreck, - Förhärskande vindriktning, - Köldhål	- Byggnadens placering kommer att styras av hur buller kan skärmas. Byggnaden kommer att solskärma delar av gården vilket är bra.			Viss påverkan. Ny byggnad kräver resurser vid produktion, men kan efter färdigställande mer effektivt hushålla med resurser jämfört med dagens situation med två separata förskolebyggnader.	Byggnadens placering styrs av buller. Byggnaden kommer att kunna solskärma delar av utegården vilket är positivt.
KLIMATPÅVERKAN - Lokalisering – leder förslaget till minskat eller ökat transportbehov - Skapas stråk för kollektivtrafik, G/C-trafik (trygga, attraktiva) - Förnybar energi - Försvinner grönstruktur/skog	- Transporter till förskolan kan ske med cykel, till fots samt med bil, tåg eller buss. - GC- trafik har studerats längs Vretensvägen. - Förskolan kan anslutas till befintligt fjärrvämenät. - Grönstruktur, sly försvinner.	Förutsättningar för GC- trafik längs Vretensvägen kommer att förbättras. - Förskolan kan anslutas till befintligt fjärrvämenät. - Ny grönstruktur tillkommer genom att ekosystemtjänster ska utvecklas inom området, förutsättningar för dagvatten har utretts, och kommer att omhändertas genom yttlig avrinning inom planområdet. I största möjligaste mån ska		Viss påverkan. Fler förskoleplatser kräver mer parkering och ökat antal transporter. En samlad förskolesituation kräver mindre resurser. Förskolan utnyttjar befintligt läge nära kommunikationer.	Fjärrvärme kommer sannolikt att anslutas. Förslaget leder till ett mindre varutransportbehov än om skolan placerats där inga andra förskolor finns. Det kommer att vara möjligt att ta sig till fots och med cykel till och från området.

		hårdgjorda ytor undvikas till förmån för genomsläppliga material.			Grönstruktur försvinner men ny tillkommer också genom att nya träd föreslås och ev gröna tak och ej hårdgjorda ytor.
MARK- OCH VATTENRESURSER, MATERIELLA TILLGÅNGAR - Riksintressen, - Mark- och vattenområden med värdefulla ämnen - Vattentäkter/ vattenbärare - Areella näringar (jord-, skogs- och vattenbruk) - Stadsodling, odlingslotter.	Inom området finns inga sådana värden som åsyftas.			Ingen påverkan	Odling kommer att kunna bedrivas inom planområdet. Ekosystemtjänster för dagvattenhantering, biologisk mångfald mm har stöd inom förskolegården.

Behovsbedömning:

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig.	X
Kommunen bedömer att planens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig.	

Sammanvägd bedömning av påverkan efter vidtagna åtgärder:

En geologisk utredning har gjorts bland annat på grund av tidigare verksamhet med växthus. Fynd av markföroreningar har lett till ytterligare provtagning som säkerställer att marken är lämplig för användningen förskola. Dagvatten, buller, risk har utretts och bedöms inte utgöra något hinder i planläggningen. En kulturmiljömässig anpassning har skett, som tar hänsyn till Södertälje kommuns kulturmiljöinventering. Skyddsbestämmelser för värdefulla träd samt kulturmiljö inom Igelsta gårds parkanläggning har tillförts plankartan.

Delar av planområdet planläggs som allmän platsmark, natur, vilket bedöms bidra till att tillgängliggöra området på ett bättre sätt för allmänheten.

En mindre del grönstruktur omvandlas till förskolegård, men ny tillkommer också genom att nya träd föreslås och ej hårdgjorda ytor. Förskolegården kommer att vara tillgänglig för allmänheten under kvällar och helger. Exploatören vill att olika ekosystemtjänster ska främjas, detta kan ske genom bland annat dagvattenhantering i öppna system inom förskolegården, samt genom nyplanering av träd. Projektets uteytor kommer att utformas för förskolebarnens utelek.

Kultur

En kulturmiljömässig anpassning har skett, som tar hänsyn till Södertälje kommuns kulturmiljöinventering. Skyddsbestämmelser för värdefulla träd samt kulturmiljö inom Igelsta gårds parkanläggning har tillförts plankartan. Den nya bebyggelsen och gröna ytor har anpassats efter platsen. Bland annat regleras en buffertzona av växtlighet mellan förskolegård och Igelsta gårds parkanläggning. Byggnader ska utformas diskret och anta volymmässigt och kulörmässigt formen av tidigare ekonomibygnader på platsen. Tak ska utformas som sadeltak och fasader utföras med stående träpanel. Bestämmelser om placering och utformning regleras i plankartan.

Sociala värden

Den nya förskolan kommer att innebära att ytor för barn, föräldrar och personal tillskapas på en plats där ingen rör sig i dag. Platsen är obefolkad och icke omhändertagen. Förskola med iordningsställd gård kan innebära att platsen upplevs tryggare under tider då förskolan är öppen men också tryggare genom att platsen iordningsställs till skillnad från hur där ser ut före planläggning. Stråk förbi platsen kommer att bli tydligare. Nytt gång- och cykelstråk planeras utmed Vretensvägen för att trygga säkra skolvägar. Det kommer att vara möjligt att ta sig till fots och med cykel till och från området.

Annat

Förslaget kan i hög grad utnyttja redan utbyggd infrastruktur. Förslaget leder till ett mindre varutransportbehov än om skolan placerats där inga andra förskolor finns.

Sammanfattning

Sammantaget bedöms förslaget innebära något positivt för området lokalt och för Östertälje i sin helhet genom att behovet av förskola tillses och att andra värden bedöms kunna bevakas och hanteras på ett bra sätt. Naturområde och kulturhistoriskt värdefull anläggning kring Igelsta gård bevaras som parkmark och ges skyddsbestämmelser i plankartan.