

Lokaliseringsutredning för upphävande av strandskydd

Detaljplan för Floretten 1 och del av Östertälje 61:2

2025-01-07

Dokumentinformation

Titel:	Lokaliseringsutredning för upphävande av strandskydd, Detaljplan för Floretten 1 och del av Östertälje 61:2
Författare:	Johan Thein, Svefa AB (Uppdragsansvarig)
Kvalitetsgranskare	Sara Jakobsson, Svefa AB
Beställare:	Brf Floretten 1 i Viksängen
Beställarens kontakt- person:	Ninos Merza, planarkitekt, Södertälje kommun
Version:	2025-01-07 (slutversion)

Innehåll

1.	Sammanfattning _____	4
2.	Bakgrund och syfte _____	5
2.1.	Planuppdraget för Floretten 1 och del av Östertälje 61:2 _____	5
2.2.	Utredningens syfte och genomförande _____	6
3.	Förutsättningar och rådande förhållanden _____	7
3.1.	Södertälje växer _____	7
3.2.	Bostadsbehov och strategiskt arbete med bostadsförsörjning _____	7
3.3.	Kommunens översiktsplan och strategi för utbyggnad _____	8
3.4.	Program för Östertälje _____	9
3.5.	Gällande planer _____	10
3.6.	Platsen idag _____	11
4.	Planförslaget _____	14
4.1.	Bebyggelseförslaget och placeringen av byggnationen _____	14
4.2.	Påverkan på område där strandskydd inträder _____	15
5.	Strandskydd _____	16
5.1.	Regleringar i Miljöbalken och Plan och bygglagen _____	16
5.2.	Strandskydd inträder _____	16
5.3.	Motiv för upphävande av strandskydd _____	17
5.4.	Samlad bedömning _____	18
6.	Lokaliseringsprövning av angeläget allmänt intresse _____	19
6.1.	Avgränsning av område och urval av alternativa platser _____	19
6.2.	Analys _____	21
6.3.	Bedömning _____	22
7.	Avvägning av intressen _____	23
7.1.	Allemansrättslig tillgång till strandområdet _____	23
7.2.	Goda livsvillkor för djur- och växtlivet _____	24
7.2.1	Objekt inom området _____	25
7.2.2	Den planerade bebyggelsens påverkan på naturvärdena _____	26
7.3.	Hänsyn i planförslaget och möjliga skydds- och försiktighetsåtgärder _____	27
8.	Underlag och referenser _____	28

1. Sammanfattning

Södertälje kommun arbetar med att ta fram en detaljplan som syftar till att medge utveckling av fastigheterna Floretten 1 och del av Östertälje 61:2, belägna alldeles norr om Södertälje kanal. Planförslaget möjliggör uppförande av flerbostadshus omfattande ca 250 nya bostäder. Längs Södertälje kanal råder generellt strandskydd om 100 meter och vid ett laga kraft-vinnande av planförslaget inträder strandskydd inom planområdet. För att kunna genomföra planförslaget krävs att strandskyddet upphävs inom de delar av planområdet som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.

Södertäljes befolkning ökar i en högre takt än vad det byggs bostäder vilket medför ökad bostadsbrist. Södertälje kommun har också skrivit avtal inom ramen för Sverigeförhandlingen avseende Ostlänken. Kommunens åtagande i avtalet innebär att verka för byggande av 15 300 bostäder i Södertälje tätort innan 2035. I Södertälje kommuns *Utbyggnadsstrategi - Prioriterad förtätning och vägledning för bostadsbyggande till 2036 (2019-05-27)* framgår att en bärande idé och huvudriktning i kommunens översiktliga planering är att utbyggnad ska ske genom förtätning och komplettering av redan bebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Fyra strategier ska bidra till denna utveckling samtidigt som kommunens bostadsmål kan uppnås; *A: Utvidga stadskärnan, B: Bygg stationsnära, C: Förtäta prioriterade tyngdpunkter* och *D: Stadsutveckla i stråk*. I utbyggnadsstrategin pekats stadsområdet Östertälje ut som ett område där strategi B, att bygga stationsnära, ska tillämpas för att öka utbyggnadspotentialen i staden.

Planförslaget omfattar ett område mellan Viksängsvägen och Södertälje kanal som utgörs av en skog-bevuxen ås. Åsens södra sida sluttar relativt brant ned mot kanalen medan den norra sidan är mer flack. Ett avgränsat område invid Vikängsvägen är ianspråktaget för en mindre verksamhet. I naturområdet finns stigar och längs kanalen finns ett stråk, en del av Sörmlandsleden, som kan nyttjas av gående och cyklande.

Vid genomförd lokaliseringsprövning konstateras att det inte finns någon alternativ plats som kan nyttjas för utbyggnad av de föreslagna bostäderna. I och med att de värden som strandskyddet syftar till att trygga och bevara, den allemansrättsliga tillgången till strandområdet och goda livsvillkor för djur- och växtlivet, i väsentliga delar inte heller påverkas negativt är bedömningen att värdet av planerad bebyggelse väger tyngre än värdet av att bibehålla en 100 meter bred strandskyddszon utmed Södertälje kanal.

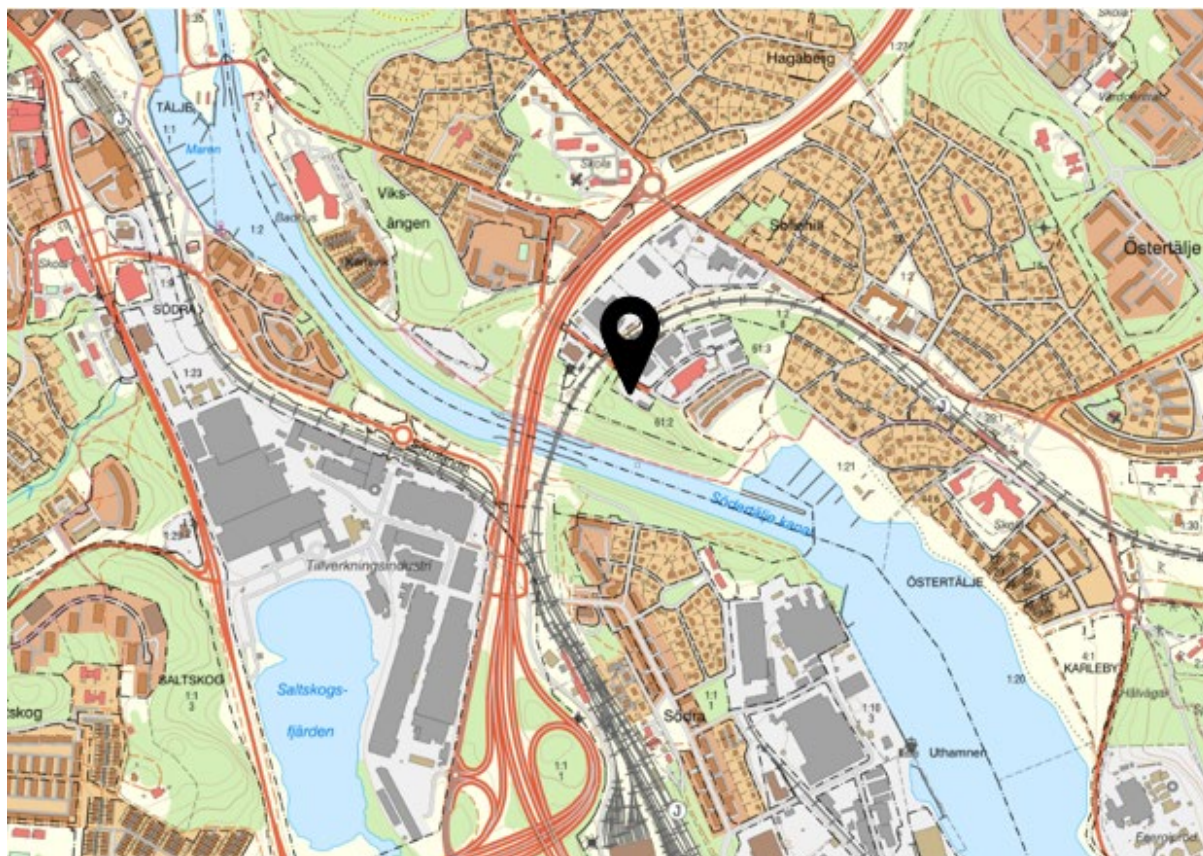
Utifrån ovanstående är den samlade bedömningen att det är motiverat att upphäva strandskyddet inom de två mindre områden som föreslås planläggas som kvartersmark för bostadsändamål.

2. Bakgrund och syfte

2.1. Planuppdraget för Floretten 1 och del av Östertälje 61:2

Södertälje kommun arbetar med att ta fram en detaljplan som syftar till att medge utveckling av fastigheterna Floretten 1 och en del av Östertälje 61:2 (nedan benämnt planförslaget), belägna alldeles norr om Södertälje kanal. Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och bostadsbebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen och projektets intentioner överensstämmer med både gällande översiktsplan *Framtid Södertälje* samt *Program för Östertälje* och ska bidra till att stärka det befintliga stråket längs Södertälje kanal. Projektet beräknas kunna ge ca 250 nya bostäder.



Figur 1. Orienteringskarta. Kartunderlag: <https://minkarta.lantmateriet.se/>

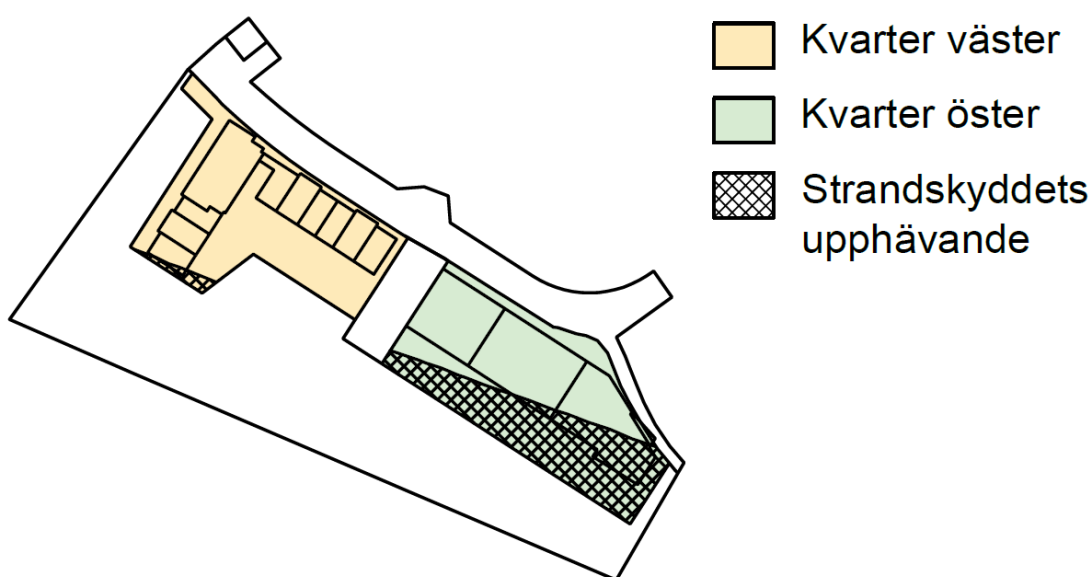
Planområdet ligger längs Viksängsvägen i Östertälje, alldeles norr om Södertälje kanal. Området utgörs idag av en mindre verksamhet belägen inom fastigheten Floretten 1 samt naturmark som är en del av den större fastigheten Östertälje 61:2. Planförslaget är beläget inom stadsområdet Östertälje och ligger ca 700 meter från Östertälje pendeltågsstation.

Norr om planområdet finns småindustrier, bostäder, butiker och restaurangverksamheter. Sydost om planområdet ligger kvarteret Minan 1 som består av flerbostadshus uppförda 2006. Öster om flerbostadshusen ligger ett villaområde med bebyggelse uppförd mellan 1920- och 1980-talet.

2.2. Utredningens syfte och genomförande

Längs Södertälje kanal råder generellt strandskydd om 100 meter och vid ett laga kraft-vinnande av planförslaget för Floretten 1 och Östertälje 61:2 inträder strandskydd inom planområdet. För att kunna genomföra planförslaget krävs att strandskyddet upphävs inom de delar av planområdet som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.

Syftet med denna lokaliseringsutredning är att utgöra ett planeringsunderlag där förutsättningarna för, och motiven till, ett upphävande av strandskyddet inom två avgränsade områden (se figur 2 nedan) redovisas. De två områdena utgörs av ett mindre område i det västra kvarteret och ett litet större i det östra kvarteret.



Figur 2. Illustration av de två kvarteren inom planområdet och de områden som berörs av strandskydd. Bildkälla: Södertälje kommun.

3. Förutsättningar och rådande förhållanden

3.1. Södertälje växer

De närmaste åren beräknas Södertälje kommun att växa genom färdigställande av såväl nya bostäder som samhällsfastigheter. Södertälje centrum kommer också att få en ny skepnad med syfte att generera ytterligare folkliv i staden.

När det gäller nya bostäder så är det framför allt i Södertälje tätort som kommunen ser en högre tillväxttakt och inom tätorten så är det inom Östertälje som den största tillväxttakten prognostiseras. Utvecklingen av kommunen ska, enligt kommunens strategiska planeringsdokument, ske med ett tydligt fokus på att skapa mer hållbara fysiska strukturer och kommunen arbetar därför för minskade klimatutsläpp, bevarad biologisk mångfald och renare vattendrag. Kommunens hållbarhetsarbete utgår från Agenda 2030 och de globala målen och planen är att agera för att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikheter och vända klimatkrisen fram till 2030. För Södertälje kommun betyder detta bland annat att samhällsplaneringen på olika sätt ska bidra till en ökad social hållbarhet, exempelvis handlar det om att ta hänsyn till hur infrastruktur, bostadsbyggande, parkmiljöer och friluftsområden påverkar den sociala hållbarheten.

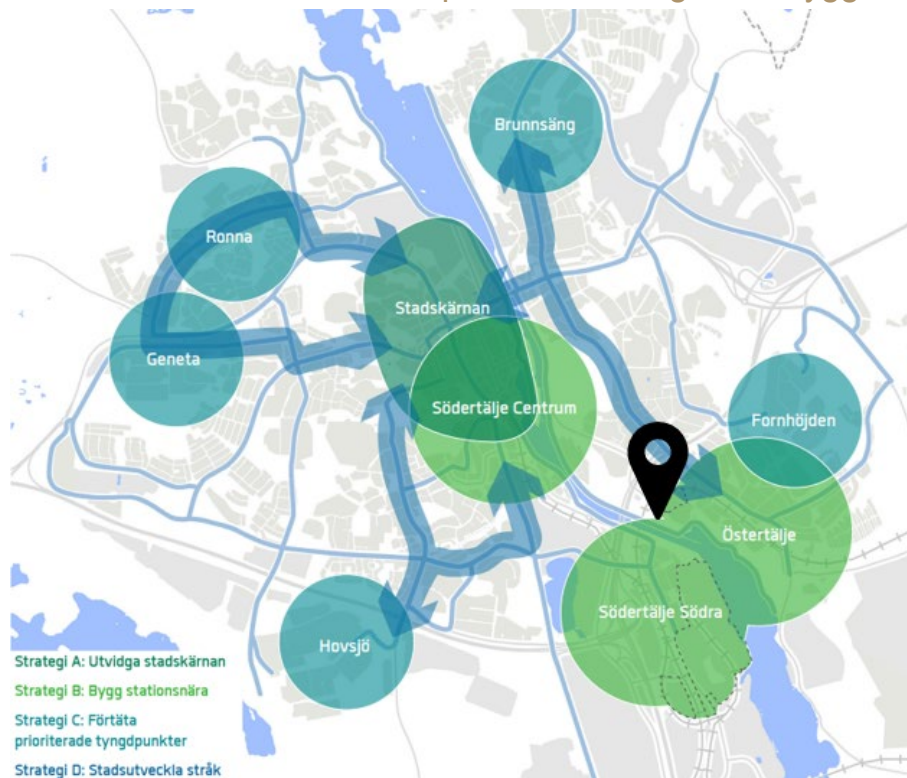
3.2. Bostadsbehov och strategiskt arbete med bostadsförsörjning

Under år 2020 passerade Södertälje kommun 100 000 invånare och utgångspunkten för bostadsbyggandet framåt är kommunfullmäktiges mål om att möjliggöra uppförandet av 20 000 bostäder under perioden 2016–2036. Det motsvarar i genomsnitt ca 1000 nya bostäder per år. Södertäljes befolkning ökar dock i en högre takt än vad det hittills byggts bostäder vilket medför en ökad bostadsbrist. Under perioden 2016-2022 ökade befolkningen i kommunen med 9224 personer, dvs i genomsnitt drygt 1300 personer/år. Under samma period har det färdigställts totalt 3035 nya bostäder vilket innebär ca 430 bostäder/år.

Södertäljes stora arbetsgivare Scania, med ca 14 700 anställda (2022), och AstraZeneca, med ca 4 700 anställda (2024), gör stora satsningar i kommunen. Scania har investerat stora summor för att bidra till elektrifiering av transportsektorn, bland annat i en ny batterifabrik, och AstraZeneca annonserade i augusti 2024 en satsning på 1,5 miljarder i sin anläggning för biologiska läkemedel i Södertälje. Dessa satsningar gör att arbetsmarknaden i kommunen blir allt större och intresset för att bosätta sig i kommunen likaså.

Södertälje har också skrivit avtal inom ramen för Sverigeförhandlingen avseende Ostlänken. Södertälje kommuns åtagande i avtalet är främst kopplat till 47,5 mkr i medfinansiering och ett åtagande om byggande av 15 300 bostäder i Södertälje tätort innan 2035 (räknat från och med 2016), alltså i genomsnitt drygt 750 bostäder/år. Ett åtagande som är lägre än kommunens eget mål men betydligt högre än det antal bostäder som hittills färdigställts varje år. Arbetet med att hitta nya platser och att planlägga för ytterligare bostadsmark är alltså en mycket viktig förutsättning för den fortsatta samhällsutvecklingen.

3.3. Kommunens översiktsplan och strategi för utbyggnad



Figur 3. Prioriterade områden för förtätning i Södertälje tätort, planförslaget är beläget inom Östertälje. Bildkälla: Utbyggnadsstrategi, Södertälje kommun, 2019-05-27.

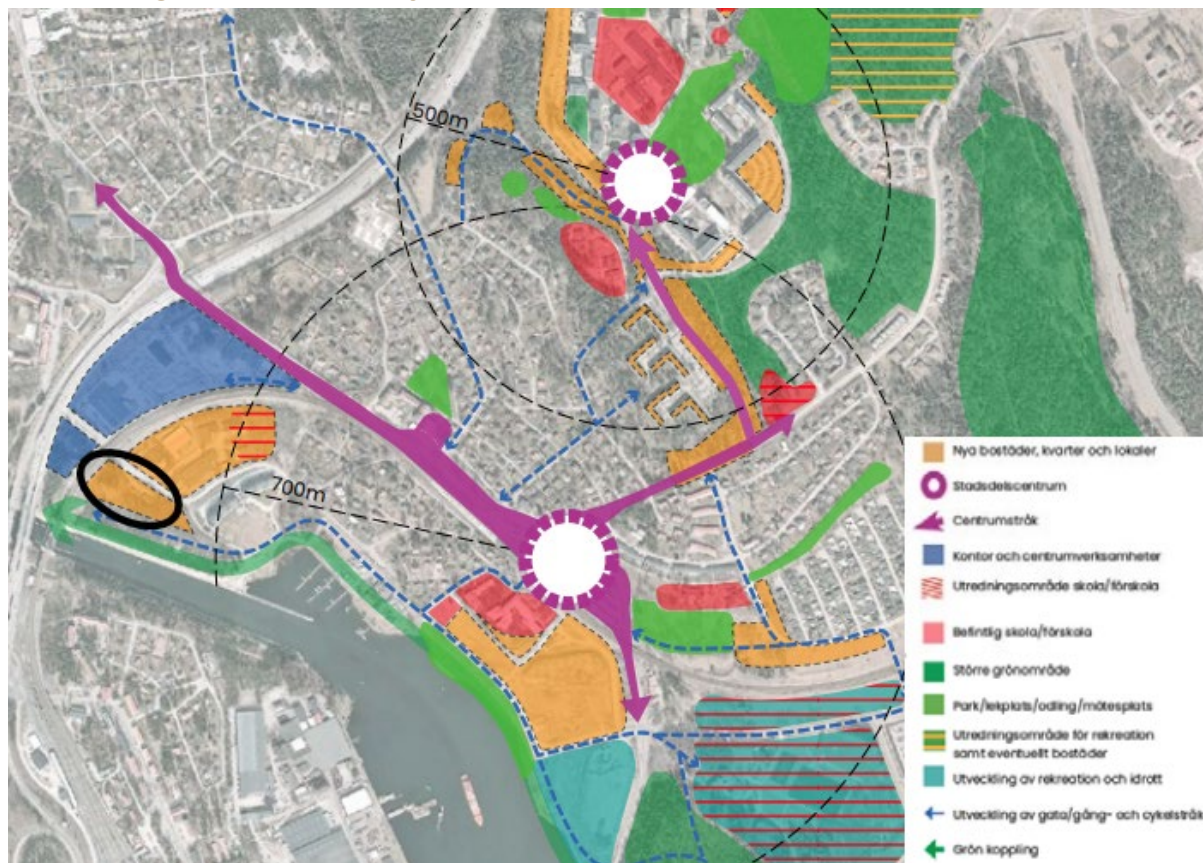
I Södertälje kommuns översiktsplan och i *Utbyggnadsstrategi - Prioriterad förtätning och vägledning för bostadsbyggande till 2036* (2019-05-27) framgår att en bärande idé och huvudriktning i kommunens översiktliga planering är att utbyggnad ska ske genom förtätning och komplettering av redan bebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Förtätning innebär att marken utnyttjas mera intensivt och att värdefull natur- och jordbruksmark därmed kan sparas. För att kommunen ska växa på ett hållbart sätt gäller det att de investeringar som redan gjorts och de resurser som redan finns, i form av till exempel skolor, parker och gator, används effektivt. Utbyggnadsstrategierna visar var förtätning särskilt ska prioriteras och hur det ska ske för att styra bebyggelseutvecklingen så att den sker enligt kommunens mål för samhällsbyggandet. Förtätning ska prioriteras till lägen som ökar stadskvaliteter, ger möjlighet till hållbart resande och en mer sammanhängande stad. Fyra strategier (se figur 3 ovan) ska bidra till denna utveckling samtidigt som kommunens bostadsmål kan uppnås; *A: Utvidga stadskärnan*, *B: Bygg stationsnära*, *C: Förtäta prioriterade tyngdpunkter* och *D: Stadsutveckla i stråk*.

I utbyggnadsstrategin konstateras att förtätningspotentialen i stadskärnan är relativt liten men att det finns stora möjligheter att utvidga stadskärnan och därigenom binda samman den med närliggande stadsdelar. Vidare konstateras att förtätning och omvandling av verksamhetsområden inom gångavstånd till tågstationer ska prioriteras då det också kan bidra till ett mer hållbart resande i framtiden. Acceptabelt gångavstånd bedöms enligt trafikförvaltningens riktlinjer innefatta bebyggelse inom 900 meters gångavstånd, motsvarande cirka 700 meter fågelvägen. För bostadsbebyggelse rekommenderar Region Stockholms Trafikförvaltning att rimliga gångavstånd till station/hållplats är mellan 500-700 meter beroende på bostadstyp (SL, Riktlinjer Planering av kollektivtrafiken i Stockholms län, 2018).

I utbyggnadsstrategin pekas Östertälje ut som ett område där strategi B, att bygga stationsnära, ska tillämpas för att öka utbyggnadspotentialen i staden.

Området som planförslaget är beläget inom omfattas inte av några särskilda skydd eller regleringar. Södertälje kanal som passerar söder om området är av riksintresse för sjöfart och landområdet närmast kanalen ska utifrån det vara tillgänglig för underhåll och framtida arbeten i kanalen.

3.4. Program för Östertälje



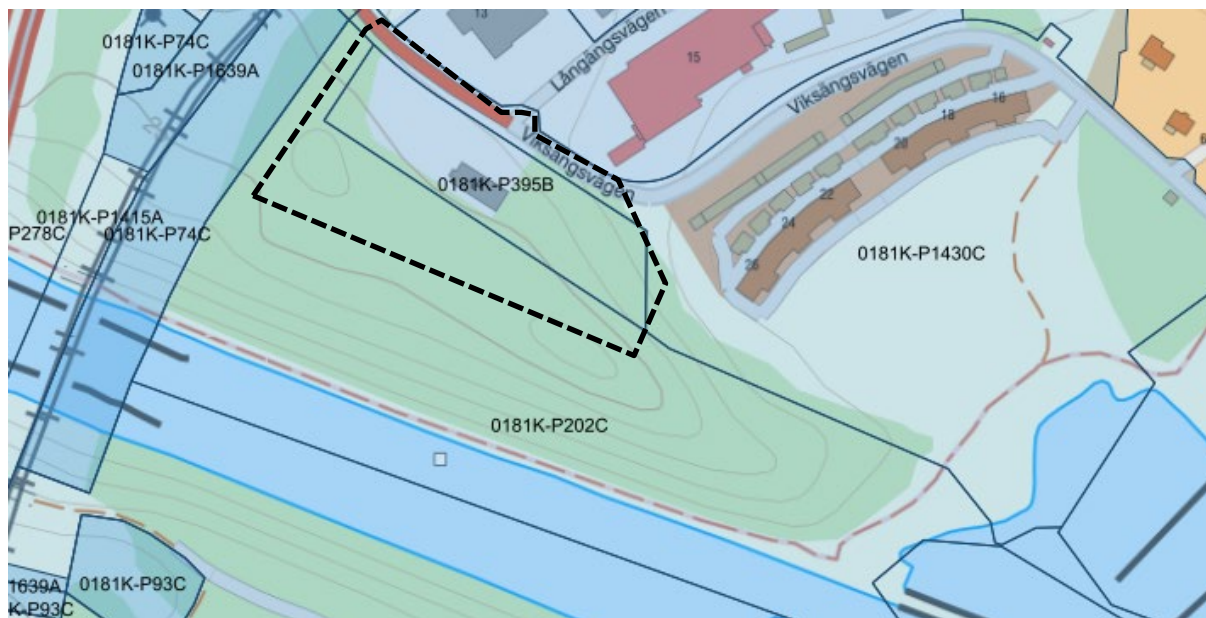
Figur 4. Strategikarta ur Program för Östertälje, området som planförslaget berör är markerat med heldragen svart linje. Bildkälla: Program för Östertälje, SBN 2020-06-16.

Ett planprogram för stadsdelen, *Program för Östertälje*, färdigställdes under 2020. Syftet med programmet är att tydliggöra översiktsplanens mål och intentioner för området. Nya bostäder i området avses ge ökat underlag för lokal handel, förbättrat underlag för kollektivtrafik och bidra till tryggare miljöer. Bostadsutvecklingen i området ska också syfta till att bredda variationen i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en mer blandad stad. I planprogrammet är ett antal utvecklingsområden för nya bostäder översiktligt utredda, se figur 4 ovan. Omfattningen och typen av bostadsbebyggelse i de olika områdena, liksom när de skulle kunna bebyggas, har inte närmare utretts.

För det område som omfattas av planförslaget står det i programmet att "Ett nytt bebyggelseområde i Viksängen kan knyta ihop området med norra sidan motorvägen och vidare med stadskärnan. Söder om järnvägen föreslås nya flerfamiljshus som kompletterar den solitära bostadsbebyggelsen i Viksängen. Bostäderna ersätter befintliga småindustrier och kan skärmas av mot järnvägen med kontor. Området har ett attraktivt vattennära, södervänt läge med promenadväg till stationen och strandpromenad till stadskärnan. Omvandling i Viksängen är viktig för att på sikt kunna knyta ihop Östertälje, via Rosenlund, med stadskärnan. Vid en omvandling till bostäder behöver även offentlig service tillkomma".

3.5. Gällande planer

För planområdet gäller tre olika planer; 0181K-P395B samt delar av 0181K-P202C och 0181K-P1430C, med omfattning enligt figur 4 nedan.

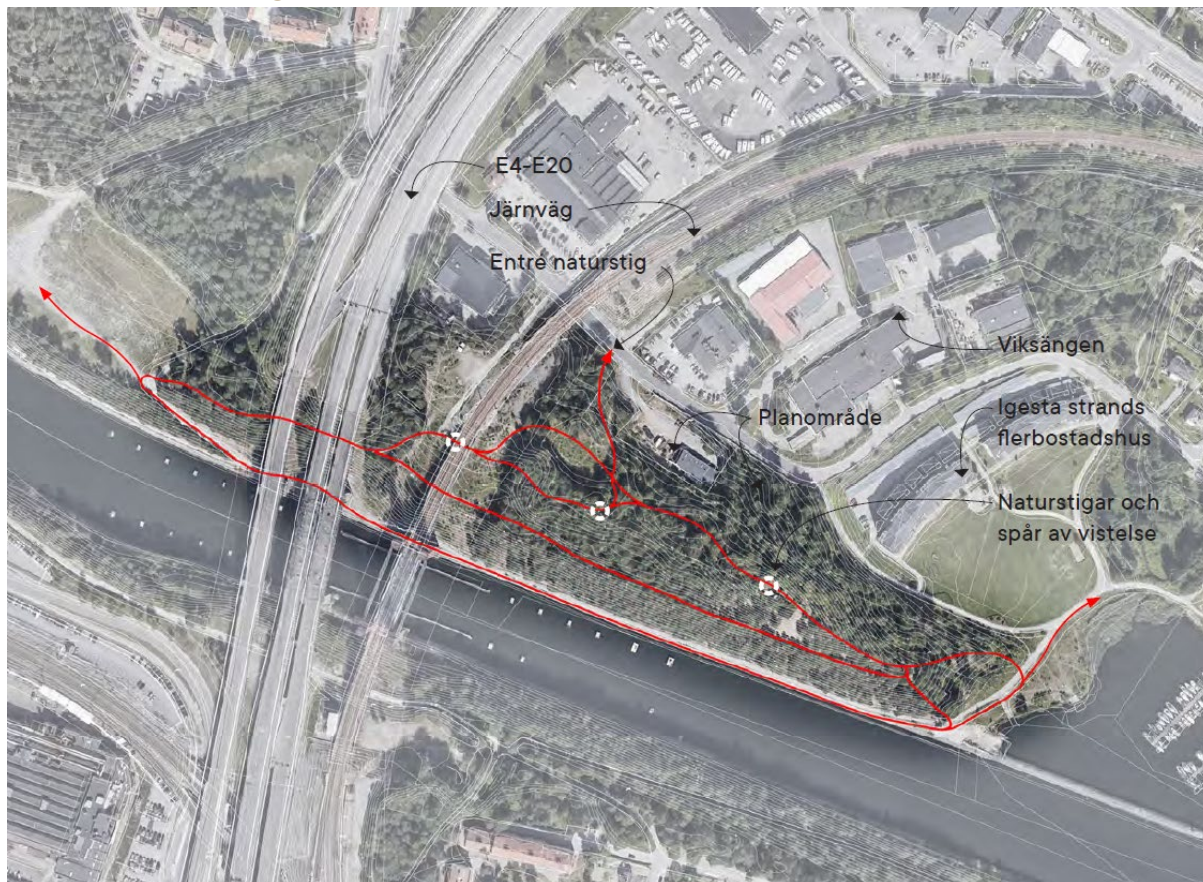


Figur 5. Utsnitt ur Södertälje kommuns webbkarta visande lagret gällande planer, streckad linje illustrerar ungefärlig avgränsning av planområdet Bildkälla: <https://karta.sodertalje.se/spatialmap>

- Ändring av stadsplan för kvarteret Floretten, akt 0181K-P395B, från 1966, är gällande för Floretten 1 och en mindre del av Östertälje 61:2. Den medger område för *Småindustriändamål* för Floretten 1 samt *Park eller Plantering* och en mindre del för *Allmänt ändamål* inom Östertälje 61:2.
- Ändring av stadsplan för nedre Viksängen, akt 0181K-P202C, från 1955, gäller för en del av Östertälje 61:2 och medger område för *Park eller Plantering*. För naturområdet söder om planförslaget reglerar stadsplanen *Område för vattenled (kanal)*.
- Detaljplan för Viksängs Strand, akt 0181K-P1430C, från 2005, medger *Natur* för den sydöstra delen av planområdet.

Strandskydd gäller inte inom den nu gällande stadsplanen, akt 0181K-P395B, med hänvisning till övergångsbestämmelserna i naturvårdslagen och senare reformer. Länsstyrelsen har inte heller förordnat om att strandskydd ska gälla inom den allmänna platsmarken i densamma eller i stadsplanen söder därom, akt 0181K-P202C.

3.6. Platsen idag



Figur 6. Platsen idag, ett naturområde invid Södertälje kanal som i en avgränsad del är ianspråktaget för en mindre verksamhet. Bildkälla: Gestaltungsprogram, Inspiration, vägledning och gemensam målbild för ett attraktivt Floretten (2023)

Området mellan Viksängsvägen och Södertälje kanal utgörs av en skogbevuxen ås. Åsens höjdrygg ligger ungefär mitt i området, parallellt med kanalen. De högsta delarna är mellan + 30 och + 33 m. Åsens södra sida sluttar relativt brant ned mot kanalen medan den norra sidan är mer flack och ansluter till en marknivå som är mellan + 12 m (i sydost) och + 20 m (i nordväst) invid Viksängsgatan. Marken invid kanalen ligger på ca + 2 m.

Ett avgränsat område invid Viksängsvägen är, i enlighet med den gällande stadsplanen 0181K-P395B, ianspråktagen för en mindre verksamhet. Verksamheten är stängslad och längs gatan löper även en stödmur vidare österut längs gatan (se figur 7 nedan).

I naturområde finns stigar (se figur 6 ovan) som bland annat nås väster om verksamheten. Längs kanalen finns ett stråk som kan nyttjas av gående och cyklande, fordonstrafik är inte tillåten. Stråket fortsätter österut till Igelstavik via Östertälje Båtklubb, och västerut in till centrum via Slussbron och är en del av Sörmlandsleden (se figur 9 nedan). Sörmlandsleden tar sin början vid Björkhagens tunnelbanestation i Stockholm och fortsätter söderut. Totalt sträcker den sig 100 mil genom det sörmländska landskapet och omfattar lika många olika sektioner.



Figur 7. Befintlig verksamhet invid Viksängsvägen.



Figur 8. Kanalstråket sett ifrån sydost, direkt till höger om bilden börjar åsen stiga kraftigt.



Figur 9. Sörmlandsleden passerar igenom Södertälje alldeles intill planförslaget. Bildkälla: <https://www.naturkartan.se/sv/sormlandsleden>

4. Planförslaget

4.1. Bebyggelseförslaget och placeringen av byggnationen

Syftet med planförslaget är att, i enlighet med kommunens utbyggnadsstrategi, möjliggöra uppförande av flerbostadshus på en plats som idag delvis utnyttjas för småindustri och delvis utgörs av naturmark. Planförslaget möjliggör utbyggnad av ett kvarter som kan omfatta ca 250 nya bostäder.

Motiven som talar för en utveckling av området för bostadsändamål är möjligheten att omvandla ett centralt beläget verksamhetsområde och skapa förutsättningar för en attraktiv och trygg bostadsmiljö, och att utnyttja befintlig infrastruktur och tekniska system mer effektivt.

En utmaning vid planläggningen av området är att hantera det buller som sprids från närliggande järnvägs- och väginfrastruktur väster om området. Vid utvecklingen av bebyggelseförslaget har därför noggranna studier gjorts av bullerförhållandena. I dessa studier har det visat sig att det inte går att åstadkomma boendemiljöer som uppfyller gällande bullerkrav om byggnation endast sker inom det som idag utgörs av Floretten 1 (se figur 7 ovan), dvs. det område som redan är ianspråktaget av pågående verksamhet. Föreslagen utformning och placering av bebyggelsen, med en del i väster som är parallell med järnvägen/vägen (se figur 10 nedan) är alltså en lösning för att kunna avskärma buller. Genom föreslagen huskropp i väster kan bostäderna och utemiljöerna inom planområdet uppfylla gällande riktvärden för bullernivåer.



Figur 10. Illustrationer av föreslagen bebyggelse, t v det nordvästra kvarteret och t h det sydöstra kvarteret. Bildkälla: Serafim Fastigheter AB respektive Tornstaden.

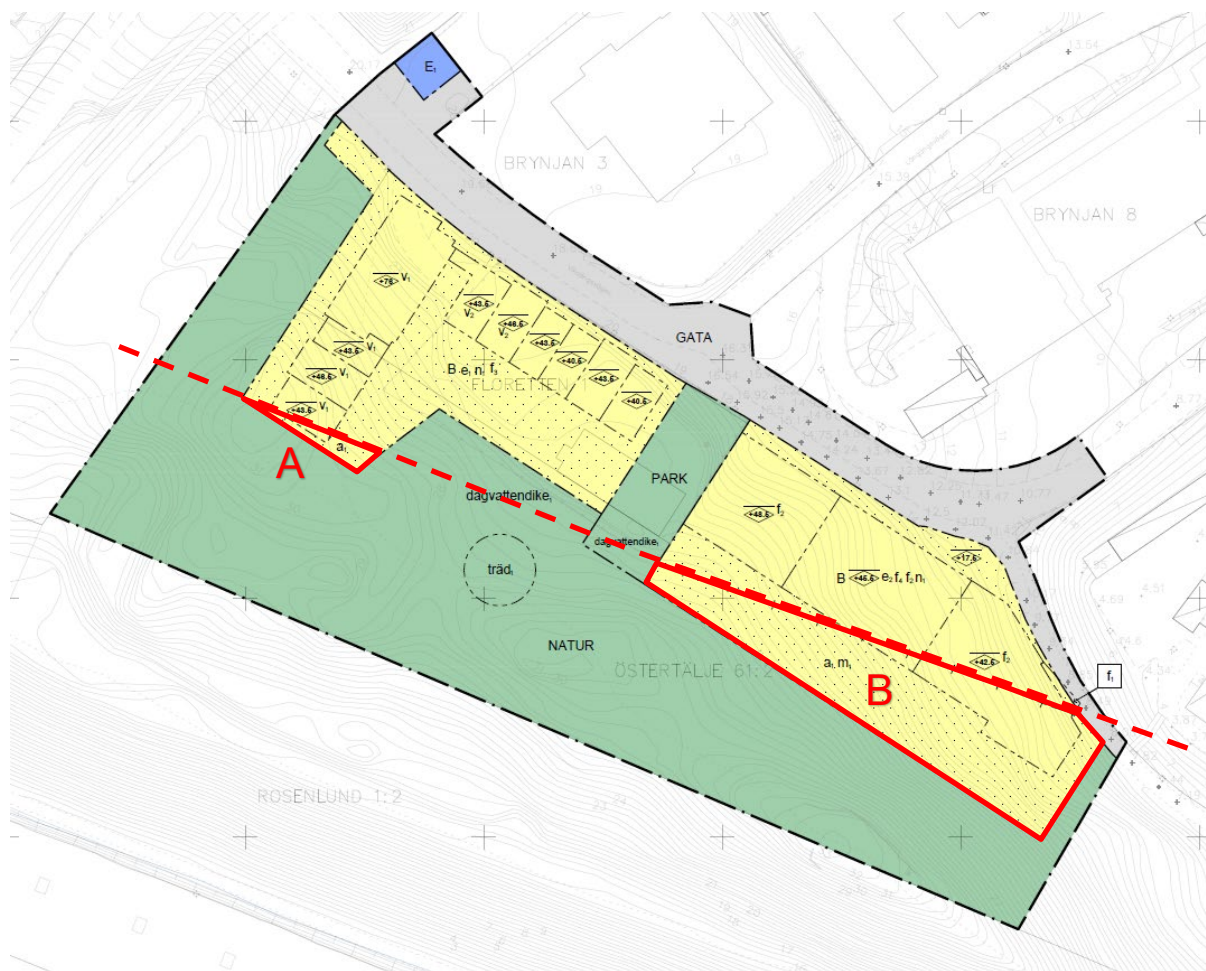
4.2. Påverkan på område där strandskydd inträder

Vid ett lagakraftvinnande av planförslaget kommer strandskydd inträda inom det område som ligger inom 100 meter från Södertälje kanal. Den föreslagna placeringen av bebyggelsen innebär att två markområden som kommer omfattas av strandskydd behöver tas i anspråk (se figur 11 nedan).

För att kunna utveckla de delar som regleras som kvartersmark för bostadsändamål, *B*, föreslås strandskyddet upphävas för två områden, detta anges i planförslaget genom planbestämmelsen *a₁*. För de områden som är reglerade som *NATUR* samt *PARK* kommer däremot strandskydd inträda och fortsatt råda.

Inom område reglerat som *NATUR* finns bestämmelse, *träd₁*, som syftar till att ge en bevarandevärd tall ett starkare skydd. Bestämmelsen innebär att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

De två områden som berörs av planbestämmelsen om upphävande uppgår till 79 m² (A, inom det västra kvarteret) respektive 1632 m² (B, inom det östra kvarteret).



Figur 11. Underlag utgörs av utsnitt ur plankarta (*Detaljplan för Floretten 1 och Östertälje 61:2, granskningshandling, 2024-12-16*). Streckad röd linje illustrerar ett avstånd om 100 meter från Södertälje kanal, dvs. den zon inom vilken strandskydd inträder vid ett lagakraftvinnande av planförslaget. Område A och B, markerade med heldragen röd linje, är områden där strandskyddet föreslås upphävas. Bildkälla underlag: Södertälje kommun.

5. Strandskydd

5.1. Regleringar i Miljöbalken och Plan och bygglagen

Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet bör dock aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen. Vidare gäller att ett upphävande av strandskyddet inte ska omfatta sådant område som behövs för att mellan strandlinjen och planerad exploatering säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. En fri passage behöver dock inte lämnas om sådan är omöjlig med hänsyn till den planerade exploaterings funktion.

Förfarandet för upphävandet av strandskydd regleras framför allt i plan- och bygglagen, PBL. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i miljöbalkens, MB, sjunde kapitel och i plan- och bygglagens (PBL) fjärde kapitel.

5.2. Strandskydd inträder

Det generella strandskyddet omfattar enligt 7 kap. 14 § MB vatten- och landområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Inom strandskyddat område gäller ett antal förbud vilka uppräknas i 7 kap. 15 § MB.

Strandskydd gäller, som nämnts ovan, inte inom den nu gällande stadsplanen med hänvisning till övergångsbestämmelserna i naturvårdslagen och senare reformer. Länsstyrelsen har inte heller förordnat om att strandskydd ska gälla inom den allmänna platsmarken i densamma eller i stadsplanen söder därom. De rådande förutsättningarna är således att det varken förr eller nu har funnits något strandskydd på platsen. Att strandskydd inte råder på platsen i nuläget innebär att de åtgärder som är förbjudna inom strandskyddade områden enligt 7 kap. 15 § MB inte är förbjudna inom någon del av det markområde som stadsplanen idag reglerar. Det kan följaktligen konstateras att sådana åtgärder som inte heller är tillståndspliktiga enligt plan- och bygglagen, i nuläget i princip obehindrat får utföras på platsen. I enlighet med strandskyddsreformen år 2009 kommer dock strandskydd att inträda när en ny detaljplan ersätter den/de nu gällande stadsplanen/-erna (7 kap. 18 g § MB).

Eftersom planförslaget endast berör en del av det markområde som regleras av den nu gällande stadsplanen söder om planförslaget, akt 0181K-P202C, kommer det fortsatt inte gälla något strandskydd söder om planförslaget. Den marken kommer utgöra *Park eller plantering* och *Område för vattenled (kanal)* enligt stadsplanen.

Bestämmelser om kommunens möjligheter att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i den nya detaljplanen finns i 4 kap. 17 § PBL (7 kap. 18 § tredje stycket MB). I 4 kap. 17 § PBL anges att ett upphävande kräver att det finns särskilda skäl för det och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. I aktuellt fall krävs det således att någon av de särskilda skälen i 7 kap. 18 c § MB kan appliceras på berört markområde i planförslaget för att kunna motivera ett upphävande av strandskyddet.

5.3. Motiv för upphävande av strandskydd

Det särskilda skäl för upphävande av strandskydd inom kvarteretsmarken för bostadsändamål som anses vara tillämpligt återfinns i 7 kap. 18 c § 5 p. MB och består i att utvecklingen av bostäder i Södertälje i allmänhet, och Östertälje i synnerhet, utgör ett angeläget allmänt intresse i form av tätortsutveckling. Enligt motiven till den aktuella bestämmelsen är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett allmänt intresse. För att intresset ska anses vara angeläget bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället (prop. 2008/09:119 s. 106). Hur många bostäder som behöver kunna uppföras för att exploateringen ska räknas som ett angeläget allmänt intresse som medför långsiktiga fördelar för samhället beror bland annat på storleken på orten och behovet av bostäder på orten, detta framgår av rättsfall inom området. I MÖD P 6876-15 Detaljplan för del av Arenastaden, Solna kommun, konstateras att mot bakgrund av den påtagliga bostadsbrist som råder i Stockholmsregionen kunde byggandet av 600-700 bostäder i det fallet anses vara ett sådant angeläget intresse som medför långsiktiga fördelar för samhället.

Tätortsutveckling som en del i Sverigeförhandlingen

Befolkningsutvecklingen är fortsatt stark i Stockholmsregionen och som en del av regionen upplever Södertälje det ökade behovet av bostäder. Regionen, och primärt Stockholm, konkurrerar i ökad utsträckning om kompetens, kapital och investeringar med andra städer i världen. En viktig förutsättning för att behålla konkurrenskraften ligger i förmågan att vara en attraktiv stad för företag att starta och utvecklas i. Bostadsbyggandet har inte kunnat svara upp mot befolkningsökningen vare sig i Stockholms stad eller i regionen.

En bostadsexploatering i enlighet med planförslaget bedöms vara nödvändig för att uppfylla kommunens bostadsförsörjningskrav och därigenom bidra till att fler i kommunen kan leva i goda bostäder. Det bedöms vidare vara en effektiv markanvändning att omvandla det strategiskt belägna, tidigare verksamhetsområdet, till nya bostäder. Planförslaget gör det möjligt att uppföra ett för Södertälje förhållandevis stort antal nya bostäder, ca 250 lägenheter, i ett kollektivtrafiknära läge samtidigt som endast ett marginalområde berörs av det strandskydd som inträder.

Vid en lokaliseringssprövning har konstaterats att exploateringen inte kan tillgodoses i andra delar av kommunen och inte heller helt utanför det strandnära området genom att placera bebyggelsen på annat vis inom planområdet. I detta avseende är kommunens planering för bostadsförsörjningen, och åtagandena enligt Sverigeförhandlingen, att anse som ett angeläget allmänt intresse.

Allemansrättslig tillgång och goda livsvillkor för djur- och växtlivet

Området genomkorsas idag av stigar men är relativt outnyttjat för rekreation eftersom stora delar av planområdet är svårtillgängligt med tät vegetation och kuperad terräng. Den befintliga verksamheten inom Floretten 1 i kombination med omkringliggande vegetationen bidrar till att det påverkade området har obefintliga eller låga rekreativa värden.

Den stora höjdskillnaden mellan Södertälje kanal och Viksängsvägen gör att inga stigar/kopplingar finns tvärs höjdryggen utan de löper i stället parallellt eller svagt diagonalt genom området. Planförslaget är tydligt åtskilt från Södertälje kanal då det ligger nordost om åsens höjdrygg, planförslaget påverkar därmed inte tillgängligheten till strandområdet överhuvudtaget. Vidare kommer en betydande del av naturområdet och dess system av stigar uppe på åsen fortsatt vara opåverkat. Cykel- och promenadstråket alldeles intill kanalen påverkas inte alls av planförslaget.

Vid en naturvärdesinventering¹ som har utförts har bedömts hur ett genomförande av planförslaget skulle påverka naturmiljön på åsen. Inom den zon av planområdet där strandskydd inträder har några objekt med värden identifierats, bland annat viss trädvegetation, hålträd och förekomster av blåsippa. Det konstateras dock att inga skyddsvärda träd behöver avverkas vid ett genomförande av planen. Inte heller kommer några av de förekomster av blåsippa som har identifierats direkt att påverkas av planförslaget. Indirekt leder ett genomförande av planen dock sannolikt till att fler människor kommer att röra sig i området vilket kan leda till ökat slitage på marken och därigenom potentiellt vara negativt för förekomsterna av blåsippa.

Det område som behöver tas i anspråk för bebyggelse, dvs. där strandskydd behöver upphävas, utgörs dels av ett område med främst björk, asp, bok, ek och enstaka tallar som har ett visst naturvärde, dels ett område med ungt björksly som har lågt naturvärde. Att ta det förstnämnda området i anspråk för bebyggelse bedöms innebära en liten negativ påverkan på naturvärdena medan ett ianspråktagande av det andra bedöms innebära en försumbar negativ påverkan på naturvärdena. I naturvärdesinventeringen konstateras vidare att naturvärdena i området ska ses i sin helhet och att åsen utgör ett viktigt landskapsobjekt där det finns viktiga spridningssamband längs med hela åsen. Ett genomförande av föreslagen bebyggelse bedöms sammantaget, för områdena som ligger såväl inom som utom det område där strandskydd inträder, ge ”en liten till märkbar negativ påverkan på naturmiljön som en helhet”.

5.4. Samlad bedömning

Utifrån kommunens strategiska planering, riktlinjer för bostadsförsörjningen och det åtagande som gjorts inom ramen för Sverigeförhandlingen bedöms det vara motiverat att ta området i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse i form av tätortsutveckling.

Vid en lokaliseringssprövning har konstaterats att det inte finns någon alternativ plats som kan nyttjas för utbyggnad av de föreslagna bostäderna. I och med att de värden som strandskyddet syftar till att trygga och bevara, den allemansrättsliga tillgången till strandområdet och goda livsvillkor för djur- och växtlivet, i väsentliga delar inte heller påverkas negativt är bedömningen att värdet av planerad bebyggelse väger tyngre än värdet av att bibehålla en 100 meter bred strandskyddszon utmed Södertälje kanal.

Utifrån ovanstående är den samlade bedömningen att det är motiverat att upphäva strandskyddet inom de två mindre områden som föreslås planläggas som kvartersmark för bostadsändamål.

Utveckling av motiv

För att motiv till upphävande av strandskydd ska föreligga måste det, som beskrivits ovan, vara uppenbart att behovet inte kan tillgodoses någon annanstans samt att strandskyddets syften inte motverkas. Dessa förutsättningar beskrivs mer ingående på följande sidor under punkterna 6. *Lokaliseringssprövning av angeläget allmänt intresse* samt 7. *Avvägning av intressen*.

¹ Floretten 1, Östertälje, Ekologigruppen 20 juni 2023 (granskningsversion)

6. Lokaliseringsprövning av angeläget allmänt intresse

6.1. Avgränsning av område och urval av alternativa platser

För att påvisa att det angelägna allmänna intresset inte kan tillgodos på någon annan plats har en lokaliseringsprövning genomförts. Denna syftar till att identifiera, samt beskriva, möjliga alternativa platser för den bostadsutveckling som föreslås inom det aktuella planförslaget.

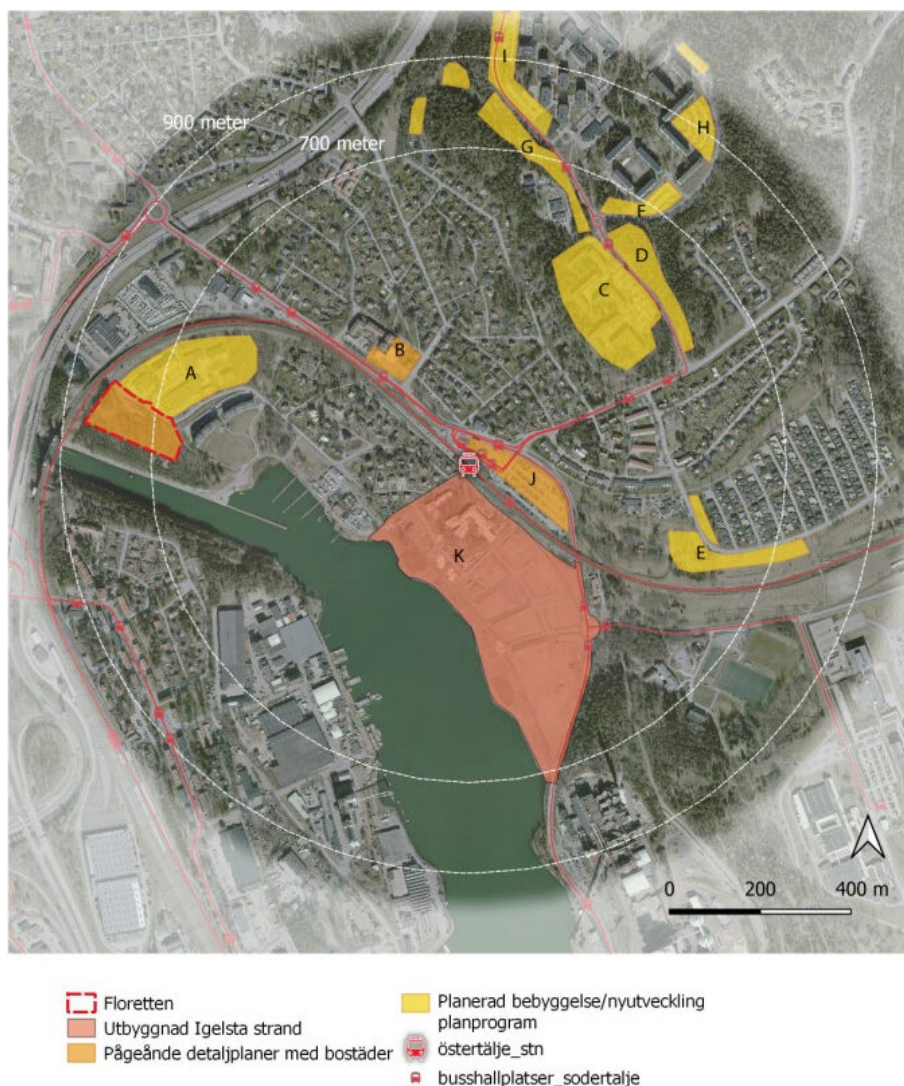
Avgränsning av utredningsområdet och har gjorts utifrån kommunens strategiska planarbete och det avstånd, 700 meter fågelvägen, som anses ge acceptabelt promenadavstånd till kollektivtrafik. Då planförslaget är beläget inom stadsområdet Östertälje så har den geografiska avgränsningen gjorts med utgångspunkt från Östertälje station. Inom utredningsområdet har en analys av planeringsförutsättningarna gjorts (se figur 12 nedan).



Figur 12. Utredningsområde med planeringsförutsättningar. Den inre streckade cirkeln visar 900 meters gångavstånd, motsvarande cirka 700 meter fågelvägen, till Östertälje station. Bildkälla: Södertälje kommun.

Inom promenadavstånd från Östertälje station finns få ytor som är oexploaterade och samtidigt inte omfattas av skydd eller begränsningar. De oexploaterade ytor som finns inom det studerade området omfattas av olika skydd eller begränsningar, såsom natur- och kulturmiljövärden eller risk- och skyddsavstånd, som gör dem olämpliga att exploatera. Längs E4/E20, som är av riksintresse, begränsas bebyggelseutveckling av såväl buller som risker till följd av farligt gods-transporter. Samma faktorer påverkar områdena intill järnvägen och Östertälje station, som även de är av riksintresse. I områdets nordöstra del, i anslutning till Fornhöjden, hyser naturområdena höga värden i form av tallhällmarker och delar utgörs av kärnområden för naturvård och rekreation. I naturområdena finns även betydande kulturmiljövärden i form av fornlämningar från stenålder till järnålderns slut som vittnar om en lång kontinuitet. I Östertälje finns även stora områden med äldre villabebyggelse som tydligt visar samhällets framväxt, från Västra stambanans dragning genom området på 1800-talet, etableringen av stationen och framväxten av villabebyggelsen runt förra sekelskiftet till den stora bostadsutbyggnaden på 1960-talet. Dessa villaområden bedöms inte vara lämpliga att förtäta i någon större omfattning.

Utifrån ovanstående förutsättningar har identifierats ett antal platser, benämnda A-K, som bedöms ha en potential för utveckling av bebyggelse (se figur 13 samt tabell 1 nedan).



Figur 13. Områden som bedömts ha potential för utveckling av bebyggelse i Östertälje. Bildkälla: Södertälje kommun.

Utvecklingsområden Östertälje

Område	Antal bostäder	Typ av exploatering	Status	Tid bostadsutfall
Floretten	250		Detaljplanläggning	2026-
A	400		Exploateringsförstudie	
B	170		Detaljplanläggning	2026-
C	Osäkert (100)		Planprogram	
D	Osäkert (200)		Planprogram	
E	Osäkert		Utredningsyta	
F	Osäkert (50)		Planprogram	
G	Osäkert (50)		Planprogram	
H	Osäkert (60)		Planprogram	
I	Osäkert (60)		Planprogram	
J	200		Detaljplanläggning	åååå
K	400		Genomförande	-2030

Tabell 1. Översikt av potentiella utvecklingsområden i Östertälje. Floretten samt område B, K och J bedöms vara de projekt i anslutning till Östertälje station som har potential att tillföra ett större antal bostäder till marknaden fram till år 2035. Bildkälla: Södertälje kommun.

6.2. Analys

Identifierade områden i Östertälje som skulle kunna medge exploatering för bostadsutveckling utgörs av olika omvandlings- och förtätningsprojekt som är översiktligt utredda eller som befinner sig i ett mycket tidigt skede av planeringsprocessen. För några av dessa områden har framtagande av olika utredningar och underlag påbörjats men det råder i dagsläget dock stor osäkerhet kring om, när och hur många bostäder dessa områden skulle kunna ge upphov till. Inget av dessa områden bedöms kunna utgöra ett alternativ till det aktuella planförslaget

- Område A, beläget intill Floretten, omfattar befintliga verksamheter och en möjlig omvandling har utretts i en exploateringsförstudie men något planarbete har inte initierats. Utifrån befintlig användning och det faktum att detaljplanearbete ännu inte inletts bedöms bostäder inte kunna tillkomma i området innan 2035.
- För områdena C, D, F, G, H och I pågår olika utredningsarbeten för att klargöra om/hur nya bostäder och ny förskola kan byggas ut inom Fornhöjden samt längs med Fornhöjdsvägen.
- I anslutning till Vretensvägen har detaljplan för ny förskola nyligen tagits fram, i samband med det har identifierats ett område, E, som intressant för bostadsutveckling och planeringsförutsättningarna för detta kommer troligtvis att utredas framöver.

Utifrån kommunens strategiska planering, en genomgång av pågående och möjlig kommande planering samt en genomgång av planeringsförutsättningarna för oexploaterade ytor inom Östertälje har konstaterats att det således finns fyra områden som skulle kunna exploateras för bostadsändamål och därmed potentiellt tillföra ett större antal bostäder till marknaden fram till år 2035. Dessa är Floretten (det aktuella planförslaget), område B, J samt K. Inom dessa fyra områden beräknas ca 1000 bostäder (se figur 13 samt tabell 2 nedan) kunna tillskapas.

Lokaliseringar

Område:	Omfattning:	Områdets förutsättningar:
Floretten (Planförslaget)	ca 250 lgh	Detaljplanering pågår, granskning ska genomföras, beräknat antagande 2025
B (Jägmästaren 11 med flera)	ca 150 lgh	Detaljplanering pågår, samråd ska genomföras, beräknat antagande 2025
J (Östertälje station)	ca 200 lgh	Detaljplanering påbörjad men för närvarande pausad.
K (Igelstavik)	ca 400 lgh	Detaljplan har vunnit laga kraft, utbyggnad pågår.

Tabell 2. Översikt av större, potentiella utvecklingsområden som bedöms vara de områden i anslutning till Östertälje station som har potential att exploateras och tillföra ett större antal bostäder till marknaden fram till år 2035.

6.3. Bedömning

Eftersom bostadsutveckling i Östertälje är en viktig del i kommunens totala bostadsförsörjning, och det åtagande som kommunen genom Sverigeförhandlingen förbundit sig att göra, har all bostadsutveckling i stadsområdet stor betydelse. Med utgångspunkt i detta har kommunen en god bild av vilka områden som är utvecklingsbara. Vid en genomgång av dessa ytor inom utredningsområdet konstateras att alla platser inom promenadavstånd från Östertälje station som är möjliga för bostadsutveckling antingen redan är planlagda, omfattas av pågående detaljplanering eller är föremål för olika utredningar med syfte att klargöra dess planeringsförutsättningar. Övriga outnyttjade ytor inom det studerade området omfattas alla av olika skydd eller begränsningar, såsom natur- och kulturmiljövärden eller risk- och skyddsavstånd, som gör dem olämpliga att exploatera.

Samtliga potentiella utvecklingsområden, B, J, K och Floretten, har alla en avgörande betydelse för att uppnå kommunens målsättning om bostadsförsörjning liksom det åtagande som finns inom ramen för Sverigeförhandlingen. Inget av områdena kan således utgöra ett alternativ till ett annat område. Utifrån detta kan konstateras att det inte finns några alternativa platser för att bygga ut den bostadsbebyggelse som föreslås i planförslaget för Floretten.

7. Avvägning av intressen

7.1. Allemansrättslig tillgång till strandområdet



Figur 14. Bilden t v visar befintliga stigar i området, t h illustreras principer för bebyggelsens placering och de justerade anslutningarna mot Viksängsvägen i den nordvästra delen av området. Bildkälla: Floretten 1, Östertälje, Ekologigruppen 20 juni 2023 (granskningsversion).

Området mellan Viksängsvägen och Södertälje kanal genomkorsas idag av stigar, se figur 11, men är i övrigt relativt outnyttjat för rekreation eftersom stora delar av området är svårtillgängligt på grund av tät vegetation och stora höjdskillnader och kuperad terräng. Skogsområdet kan nås via en stig som ansluter till Viksängsvägen väster om den befintliga verksamheten samt via stigar i öster. Stråket längs med kanalen nås endast öster- och västerifrån då höjdskillnaderna i skogsområdet inte möjliggör framkomlighet direkt ned mot kanalen.

I placeringen av bebyggelsen i planförslaget har stor hänsyn tagits till platsens natur- och rekreationsvärden. Detta innebär att systemet av stigar i området till stor del kommer vara opåverkat vid ett genomförande av planförslaget. Bebyggelsen har placerats utmed Viksängsvägen och det är endast i den nordvästra delen av området som viss omdragning av stigarna kommer att krävas på grund av bebyggelsens orientering. Inga stigar eller förbindelser föreslås dock tas bort.

Cykel- och promenadstråket alldeles intill kanalen, som är frekvent utnyttjad av både gående och cyklister, kommer inte påverkas alls vid ett genomförande av detaljplanen. Stråkets anslutningar mot Östertälje Båtklubb och Igelsta i öster och Karlsvik och centrum i väster kommer finnas kvar likt idag.

Den stora höjdskillnaden mellan Södertälje kanal, och stråket längs med kanalen, samt att kvartersmarken mot Viksängsvägen nyttjar områden som idag inte är tillgängliga medför att exploateringen inte kommer påverka allmänhetens tillgång till området. En betydande del av naturområdet uppe på åsen kommer fortsatt vara opåverkat av byggnationen och det system av stigar som finns ändras i liten omfattning.

Planförslaget bedöms sammantaget inte påverka den allemansrättsliga tillgången till strandområdet negativt.

7.2. Goda livsvillkor för djur- och växtlivet

I den naturvärdesinventering² omfattande det område som berörs av planförslaget har utförts under maj-juni 2023. Syftet med denna inventering var att beskriva naturvärdena i området och göra en bedömning av hur ett genomförande av planförslaget skulle kunna påverka naturmiljön.

Det inventerade området utgörs av en rullstensås med isälvs sediment som sträcker sig från nordväst mot sydost längs med Södertälje kanal. Åsen är hög och syns tydligt i landskapet. Den södra sidan av åsen sluttar brant ner mot kanalen medan den norra sidan är lite flackare. Åsryggen går ungefär mitt genom det inventerade området. Det sandiga och grusiga materialet är bitvis synligt i dagen, främst på den södra sidan. Åsen är beväxt med tallskog och med blandskog. På den södra sidan är åsen tydligt solbelyst medan den norra sidan är mer beskuggad. Naturvärdena på åsen ska ses i sin helhet och åsen utgör ett viktigt landskapsobjekt där det finns viktiga spridningssamband längs med hela åsen. Det finns en potential för naturvärden knutna till åsmiljöer längs med hela rullstensåsen.



Figur 15. Karta över området som visar hur förslaget till byggnation förhåller sig till strandskydd, naturvärden, skyddsvärda träd och skyddsvärda arter. Bebyggelseförslaget har bearbetats sedan naturvärdesinventeringen gjordes och påverkan på det strandskyddade området har minskat i väster. Bildkälla: Floretten 1, Östertälje, Ekologigruppen juni 2023.

² Floretten 1, Östertälje, Ekologigruppen 20 juni 2023 (granskningsversion)

7.2.1 Objekt inom området



Figur 16. Bilden t v visar tallar uppe på åsen inom objekt 3_2 (se figur 15). Denna del ligger inom område där strandskydd inträder men området föreslås inte bebyggas. Bilden t h visar den del av objekt 3_2 med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) som ligger längst i väster, denna del ligger utanför område där strandskydd inträder och föreslås bebyggas. Bildkälla: Floretten 1, Östertälje, Ekologigruppen 20 juni 2023 (granskningsversion).

Den del av objekt 3_2 (se figur 15 och 16) som ingår i planområdet utgörs av tallskog med ett stort inslag av vårtbjörk och enstaka aspar. Träden bedöms generellt vara 40-80 år gamla, men några enstaka äldre träd finns. I den sydvästra delen förekommer blåsippra på flera ställen. I fältskiktet växer arter som knippfryle, stor blåklocka och liten blåklocka, men med sparsam utbredning. Arterna indikerar att området tidigare kan ha betats. Den största delen av objektet ligger innanför det område där strandskydd inträder men en mindre del i norr berörs inte av strandskydd. Den del av objekt 3_2 som ligger innanför staketet mot befintlig verksamhet inom Floretten 1 har avverkats sedan den förra inventeringen 2020 (Ekologigruppen 2020). Därför har gränsen för objekt 3_2 justerats och ytan som har avverkats bedöms nu ha lågt naturvärde.



Figur 17. Bilden t v visar del av objekt 3_3 (se även figur 15) längst i öster med lövdominerad blandskog med visst naturvärde (klass 4), området ligger delvis inom område där strandskydd inträder och bebyggelse föreslås. Bilden t h visar ett parti med ungt björksly mitt uppe på åsen (i anslutning till befintlig byggnad) som bedöms ha lågt naturvärde. Denna del av objekt 3_3 ligger inom område där strandskydd inträder och föreslås bebyggas. Bildkälla: Floretten 1, Östertälje, Ekologigruppen 20 juni 2023 (granskningsversion).

Objekt 3_3 (se figur 15 och 17) utgörs av en lövdominerad blandskog med björk, asp, bok, ek och enstaka tallar. Hasselbuskar förekommer i buskskiktet på några ställen och i fältskiktet växer rikligt med vitsippor. Klen död lövved förekommer utspritt i objektet. Objektet bedöms fortfarande ha visst naturvärde.

Några delar av planområdet har lågt naturvärde och når inte upp till någon naturvärdesklass. Det gäller dels ett parti med ungt björksly uppe på åsen som omges av objekt 3_2, dels området med

parkeringsplats och bilservice inklusive ett litet område inom staketet som nyligen har avverkats. Partiet med ungt björksly ligger inom strandskyddat område och området vid parkeringsplatsen ligger utanför strandskyddat område.



Figur 18. Bilden t v visar två grova hålträd av vårtbjörk, träden är särskilt skyddsvärda träd (klass 1). Bilden t h visar ett bestånd av blåsippa som växer i den sydvästra delen av planområdet. Inget av träden eller förekomsterna av blåsippa berörs av den föreslagna bebyggelsen. Bildkälla: Floretten 1, Östertälje, Ekologigruppen 20 juni 2023 (granskningsversion).

Två särskilt skyddsvärda träd (klass 1) påträffades inom planområdet. Båda träden var grova hålträd av vårtbjörk. Nio skyddsvärda träd (klass 2) påträffades inom planområdet. Ett träd var en tall och åtta träd utgjordes av vårtbjörkar. Tallen bedömdes vara över 150 år gammal. Sju av vårtbjörkarna var hålträd och en björk hade en vedblotta med insektsnag.

Blåsippa påträffades med flera fynd, varav två utgjorde lite större bestånd, i den sydvästra delen av området.

7.2.2 Den planerade bebyggelsens påverkan på naturvärdena

I naturvärdesinventeringen samt i PM framtaget av kommunekolog³ görs beskrivningar av hur ett genomförande av den planerade bebyggelsen kan komma att påverka naturvärdena inom området. I dessa underlag konstateras att;

- Den planerade bebyggelsen innebär att en del av objekt 3_2 med påtagligt naturvärde tas i anspråk. Träden når inte upp till någon skyddsklass och inga förekomster av blåsippa finns. Den del som föreslås bebyggas ligger utanför område där strandskydd inträder. Om området med påtagligt naturvärde tas i anspråk för bebyggelse bedöms detta innebära en liten till märkbar negativ påverkan på naturvärdena.
- Den planerade bebyggelsen innebär också att ett en del av objekt 3_3 med visst naturvärde tas i anspråk. I det område som föreslås bebyggas växer främst björk, asp, bok, ek och enstaka tallar. Delar av området som tas i anspråk ligger inom område där strandskydd inträder. Om området med visst naturvärde tas i anspråk för bebyggelse bedöms detta innebära en liten negativ påverkan på naturvärdena.
- Av de ytor med lågt naturvärde som tas i anspråk ligger en liten del inom område där strandskydd inträder, och det utgörs av ungt björksly. En större del ligger utanför område där strandskydd inträder och utgörs idag av parkering och avverkad skog. Ett uppförande av föreslagen bebyggelse bedöms innebära en försumbar negativ påverkan på områden med lågt naturvärde.

³ PM Kommunekolog gällande detaljplan Floretten i Södertälje kommun, 2024-09-30

- Ett genomförande av ny bebyggelse bedöms innebära en försumbar negativ påverkan på barrskogsmiljöerna i det aktuella området. Inga tidigare artfynd av kungsfågel och tofsmes finns inom det aktuella området. En digitalt utförd kartläggning har dock genomförts av fåglars livsmiljöer i området, i denna kartläggning har spridningsstråk och livsmiljöer för tofsmes och kungsfågel pekats ut i en kartmodell. Kartläggningen bygger på underlag från exempelvis nationellt marktäckedata, biotopdatabasen och tidigare utpekade naturvärden i äldre skog. Delar av planområdet utgörs av åsbarrskog, en naturtyp som ingår i art- och habitatdirektivet. Barrskogen inom det aktuella området är dock yngre än övriga åsbarrskogar inom Södertälje tätort och bedöms därmed inte utgöra den livsmiljö som exempelvis tofsmes är beroende av.
- Inga skyddsvärda träd behöver avverkas vid ett genomförande av planen.
- Inga förekomster av blåsippan kommer direkt att påverkas av planen. Indirekt leder ett genomförande av planen sannolikt till att fler människor kommer att röra sig i området vilket kan leda till ökat slitage på marken vilket skulle kunna vara negativt för förekomsterna av blåsippan.
- Den geologiska formationen som rullstensåsen utgör är en förutsättning för de befintliga naturvärdena och även för framtida biologiska värden. Naturvärdena kan förväntas öka med tiden om inget ingrepp i åsen görs. Det finns även möjligheter att restaurera naturmiljöerna på åsen för att öka naturvärdena. Om man bebygger delar av åsen försvinner inte bara befintliga naturvärden utan även potentiella framtida biologiska värden kopplade till de geologiska förutsättningar som rullstensåsen erbjuder.
- Ett genomförande av föreslagen bebyggelse bedöms sammantaget ge en liten till märkbar negativ påverkan på naturmiljön som en helhet då det innebär ett irreversibelt ingrepp i rullstensåsen.

7.3. Hänsyn i planförslaget och möjliga skydds- och försiktighetsåtgärder

Efter genomfört samråd har planförslaget reviderats så att påverkan på strandskyddat område i väster (område A) har minskat. Strandskyddets rekreativa syften kommer att säkerställas genom att funktionen av befintlig stig i planområdets västra del behålls. Bebyggelsen har också placerats så att övriga stigar i området inte påverkas och så att de värdefulla naturmiljöer som identifierats inte ianspråkats. En planbestämmelse, träd₁, har lagts till för att skydda värdefullt träd.

Vid fortsatt planering, och i samband med utveckling av området, kan insatser göras för att minimera risken för negativ påverkan på naturområdet som kan uppkomma i byggskedet samt till följd av ett ökat nyttjande av framtida boende.

Exempel på insatser i form av skydds- och försiktighetsåtgärder för att minimera negativ påverkan och öka värden för biologisk mångfald och rekreation:

- Säkerställa att känsliga/skyddsvärda biotoper i anslutning till byggrätterna skyddas i samband med entreprenadarbeten.
- Tillse att befintligt system av stigar är attraktivt för att främja dess nyttjande, till exempel genom översyn av eventuellt huvudstråk, skyltar för att visa målpunkter etcetera.
- Skapa förståelse för områdets värden, till exempel genom informationstavlor.
- Utarbeta en skötselplan med syfte att öka värden för biologisk mångfald och rekreation. Förslag på åtgärder är till exempel; att röjning, avverkning och markarbeten sker utanför fåglarnas häcknings-säsongs, att sätta upp fågelholkar, att bevара död ved, högstubbar och buskmiljöer samt att inom de nya kvarteren eftersträva miljöer med blommande träd och buskar.

8. Underlag och referenser

- *Framtid Södertälje, Översiktsplan 2013-2030* (kommunfullmäktige, 131028)
- *Utbyggnadsstrategi, Prioriterad förtätning och vägledning för bostadsbyggande till 2036* (kommunfullmäktige, 190527)
- *Program för Östertälje, Från utkant till en del av staden* (samhällsbyggnadsnämnden, 200616)
- Plankarta, *Detaljplan för Floretten 1 och Östertälje 61:2* (utkast till granskningsförslag, samhällsbyggnadskontoret, 240916)
- *Floretten 1, Östertälje, Beskrivning av naturvärden och bedömning av påverkan på naturmiljön av detaljplan Floretten 1 och Östertälje 61:2, Östertälje, Södertälje kommun* (Ekologigruppen 230620)
- *Gestaltningprogram, Inspiration, vägledning och gemensam målbild för ett attraktivt Floretten* (Strategisk Arkitektur och Radar Arkitektur, december 2023).
- *PM Kommunekolog gällande detaljplan Floretten i Södertälje kommun*, Miljökontoret 2024-09-30.
- Kartunderlag och tabeller avseende planeringsförutsättningar Östertälje (Södertälje kommun, samhällsbyggnadskontoret, 2023 - 2024)

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Orgnr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

