



PLANBESKRIVNING • GRANSKNINGSHANDLING

DNR: SBN 2017/002679 • UPPRÄTTAD: 2025-02-13 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

Detaljplan för Floretten 1 och del av Östertälje 61:2

Inom Viksängen, Södertälje



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

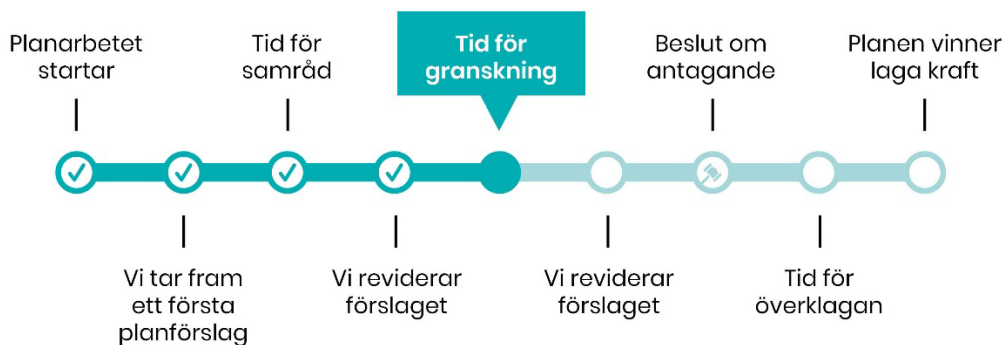
Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

Planprocessens hållplatser



Medverkande

Planförfattare

Ninos Merza, Planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

Christina Svartsjö, Planchef SBK

Kommunala tjänstemän

Lova Kjellqvist Mattsson, Landskapsarkitekt SBK

Stina Norrbom, Exploateringsingenjör SBK (Svefa)

Stefan Göras, Byggprojektledare SBK

Robert Cichowski, Gatuingenjör SBK

Stina Bohlin, Trafikplanerare SBK

Elisabet Sandberg, Exploateringsingenjör SBK

Andreas Pålsson, Stadsarkitekt SBK

Mari Nilsson, Kommunekolog Miljökontoret

Planhandlingar

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Utredningar

Följande utredningar och PM har tagits fram under planarbetet:

Inför granskning:

- Förprojektering, Pontarius (*pågående utredning*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Rejlers 2025
- Hydrogeologisk utredning, Rejlers 2025
- Lokaliseringsutredning för upphävande av strandskydd, Svefa 2025
- Komplettering riskreducerande åtgärder, Tyréns 2025
- PM Byggnationens påverkan på befintliga träd, Södertälje kommun 2025
- Geoteknisk undersökning, Breccia 2024
- Bullerutredning, Efterklang 2024
- Spårskriksutredning, Efterklang 2024
- Solstudie, Strategisk Arkitektur 2024
- PM kommunekolog gällande detaljplan Floretten i Södertälje kommun, Södertälje kommun 2024
- Gestaltungsprogram, Södertälje kommun/Strategisk Arkitektur/Radar Arkitektur 2024
- PM Konstruktion, Tornstaden 2025
- Utlåtande: Schakt och grundläggningsarbete samt dagvattenhantering, Looström 2024
- Riskutredning, Tyréns 2023
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2023
- Vindstudie, Afry 2023
- Markteknisk undersökningsrapport, Breccia 2022

Inför samråd:

- Bullerutredning, Efterklang 2020
- Bullerutredning, Sweco 2020
- Dagvattenutredning, Norconsult 2020
- Synlighetsanalys, Södertälje kommun 2020
- Solstudie, Strategisk Arkitektur 2020
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöanalys 2019
- Geoteknisk undersökning, Geoteknologi 2019
- Riskutredning, Tyréns 2019

Ovanstående handlingar, med undantag för förprojekteringen finns tillgängliga på detaljplanens webbsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.

Innehåll

INLEDNING	1
BAKGRUND	1
SYFTE	1
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	6
MARK OCH VATTENOMRÅDEN	7
BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	8
SOCIALA VÄRDEN	9
GATOR OCH TRAFIK	10
HÄLSA OCH SÄKERHET	10
PLANFÖRSLAGET	12
BEBYGGELSE	13
GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER	21
GATOR OCH TRAFIK	22
HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	33
KONSEKVENSER	35
MILJÖKONSEKVENSER	35
SOCIALA KONSEKVENSER	40
GENOMFÖRANDE	42
ORGANISATORISKA FRÅGOR	42
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	43
EKONOMISKA FRÅGOR	44
ANSVARFÖRDELNING FÖR TILLSTÅND OCH LOV	45
TEKNISKA FRÅGOR	45

Inledning

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-02-20 att inleda planläggning för fastigheten Floretten 1. Del av Östertälje 61:2 ingår sedan 2020-09-14 i planområdet. Detaljplanen var på samråd mellan 28 juni – 20 augusti 2021.

Syfte

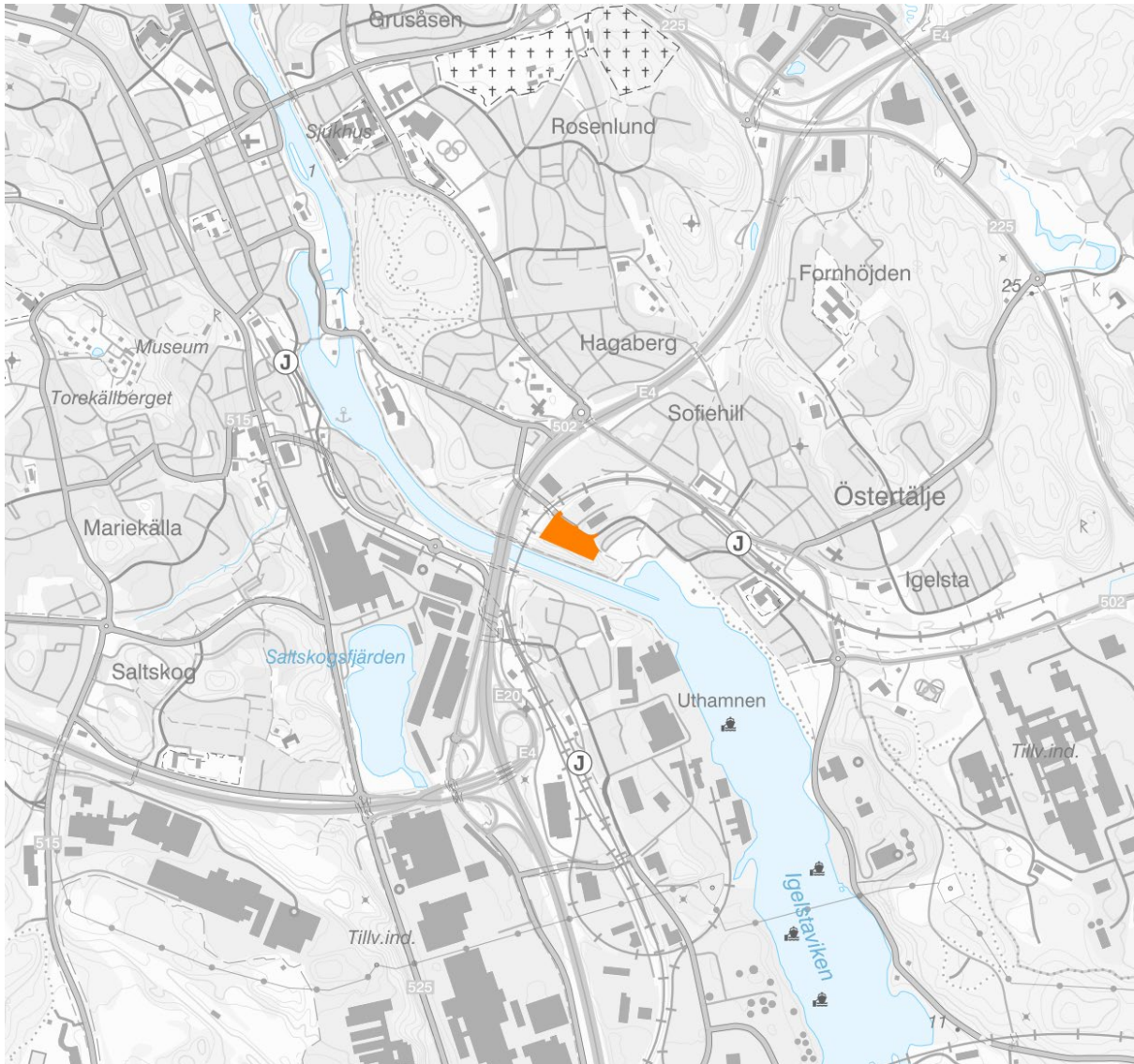
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder längs Viksängsvägen på mark som idag huvudsakligen avser småindustriändamål och park. Planområdet är beläget med närhet till Södertäljes stadskärna och pendeltågsstationen Östertälje station. Förslaget innebär att ca 230 lägenheter kan byggas i flerbostadshus med varierande byggnadshöjder upp till 17 våningar.

Detaljplanen är ett inledande steg i ett större arbete med syfte att utveckla stadsdelen med bostäder, handel och samhällsservice. Södertälje kommun har som långsiktigt mål att förstärka kopplingen mellan Östertälje och Södertäljes stadskärna.

Planförfarande

Denna detaljplan påbörjades efter 1 januari 2018 och kommer därför följa plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2018.

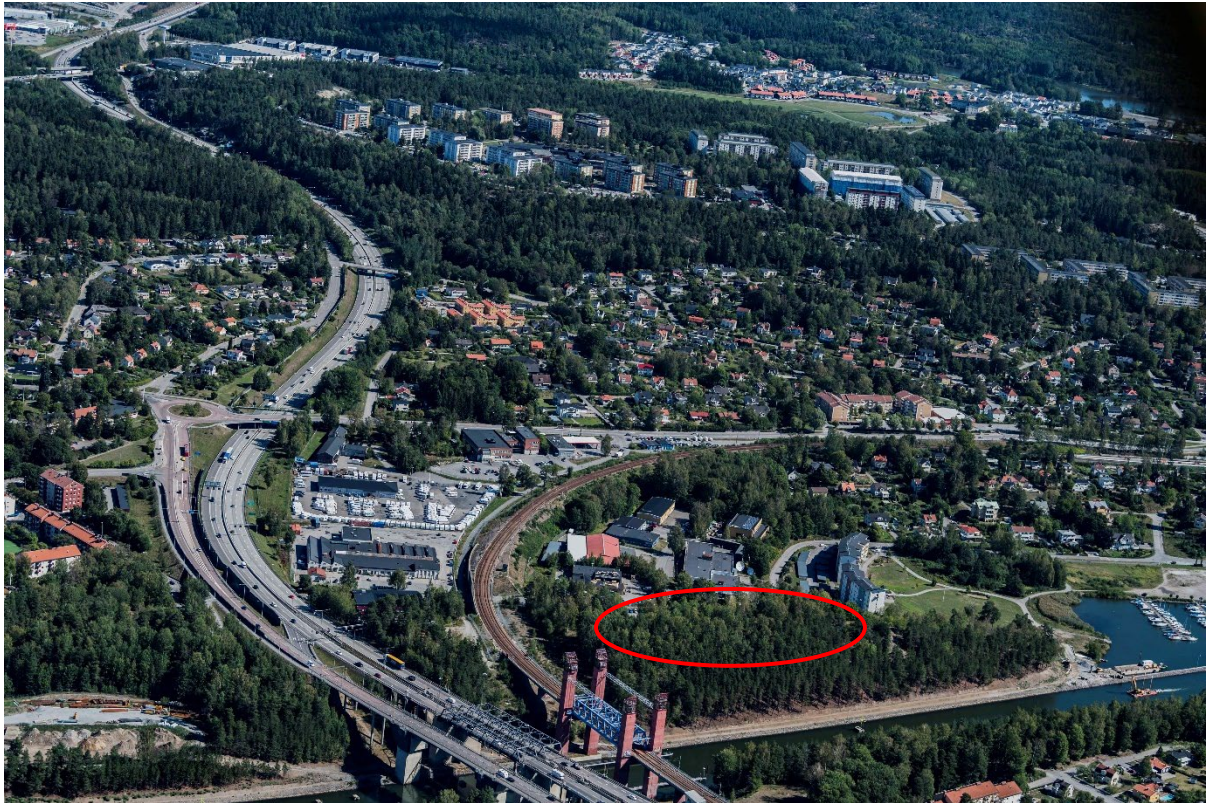
Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra betydande miljöpåverkan.



Figur 1 Översiktlig karta, planområdet framgår i orange markering

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Viksängen och berör fastigheterna Floretten 1 samt del av Östertälje 61:2. Planområdet är ca 1,8 hektar och angränsar till Västra stambanan, Södertälje kanal, ett verksamhetsområde och ett flerbostadshusområde.



Figur 2 Flygfoto, planområdets ungefärliga läge framgår inom röd markering

Markägförhållanden

- Fastigheten Floretten 1 ägs av Bostadsrättsföreningen Floretten 1.
- Fastigheten Östertälje 61:2 ägs av Södertälje kommun.

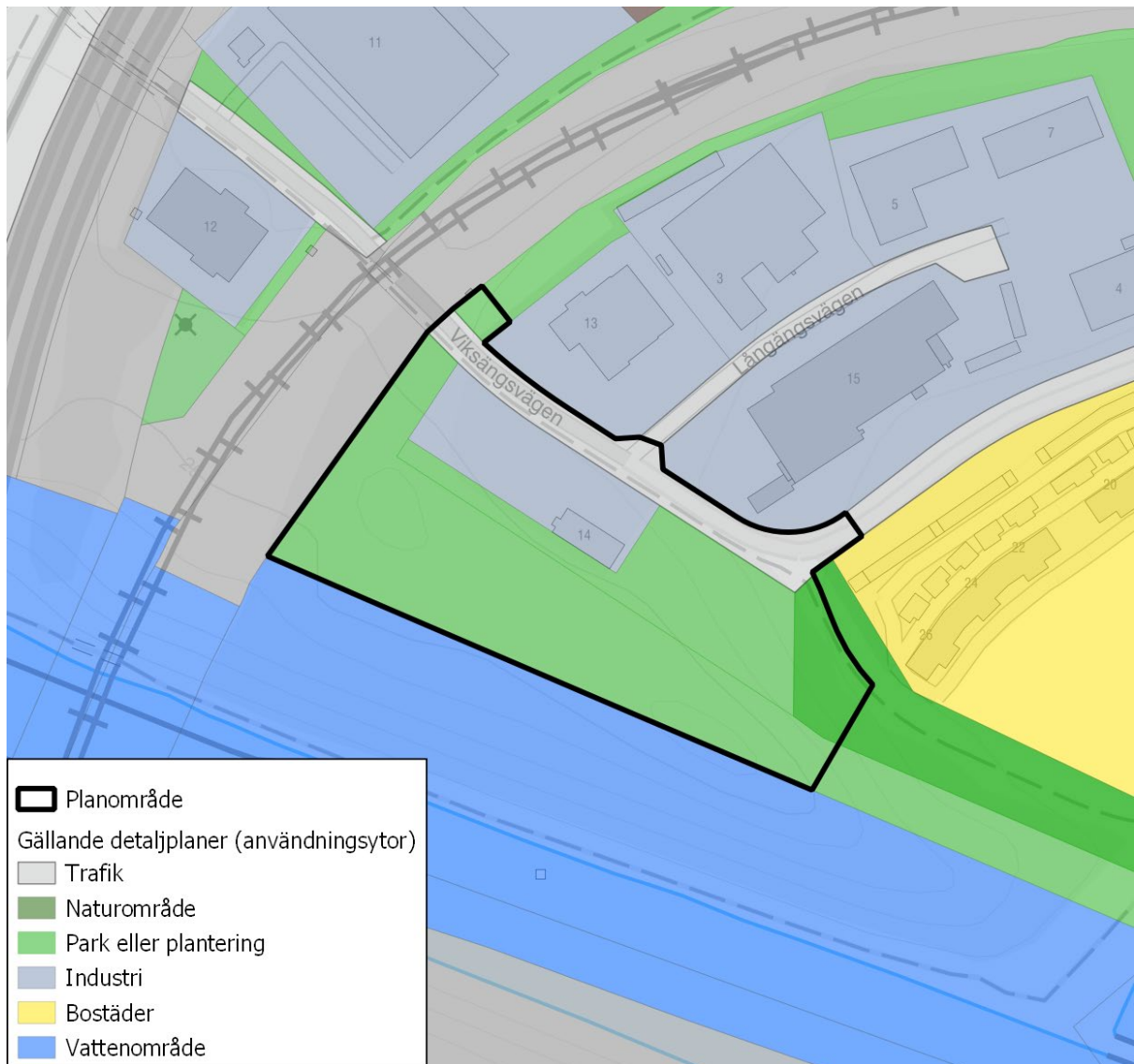
Gällande planer

Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner:

- Ändring av stadsplan för nedre Viksängen, akt 0181K-P202C, fastställd 1956 är gällande för en del av Östertälje 61:2 och medger område för Park eller Plantering.
- Ändring av stadsplan för kvarteret Floretten, akt 0181K-P395B, från 1966 är gällande för Floretten 1 och en mindre del av Östertälje 61:2. Planen medger område för Småindustriändamål för Floretten 1, Park eller Plantering för Östertälje 61:2 samt en mindre del för allmänt ändamål.
- Detaljplan för Viksängs Strand, akt 0181K-P1430C, från 2005 medger Natur i den sydöstra delen av planområdet.

Planområdet berörs av en gällande tomtindelning:

- Tomtindelning för Floretten 1, akt 181K-125/1957 gäller inom planområdet, enligt Ändring av stadsplan för Nedre Viksängen, akt 0181K-P202C, fastställd 1956. Tomtindelningen upphävs när detaljplanen vinner laga kraft.



Figur 3 Karta över befintlig markanvändning

Tidigare ställningstaganden

RUFS 2050

Planområdet anges som ett strategiskt stadsutvecklingsläge enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050. Förhållningssätten i RUFS för strategiska stadsutvecklingslägen är bland annat:

- Håll en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia vid utformningen av offentliga ytor och stadsrum, till exempel torg, parker, grönområden, mötesplatser och ytor för aktivitet.
- Utveckla och säkerställ centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser, samt för den biologiska mångfalden. Parker, gröna stråk, bebyggelsenära rekreation och ytor för ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenhantering, integreras i den samlade bebyggelsen.
- Prioritera kollektivtrafik och nyttotrafik i gaturummet och skapa gena sträckningar vid planering och omvandling av ny respektive befintlig bebyggelse
- Utforma bebyggelsemiljön så att det går att ta sig fram på gång- och cykelbanor på ett tryggt, gent och säkert sätt. Koppla gång- och cykelstråk till stationer och hållplatslägen.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan beskriver Östertälje som en knutpunkt i framtiden. Kollektivtrafikläget motiverar en hög exploatering. Östertälje har goda förutsättningar att stärka sina stadskvaliteter med en ökad mångfald och variation i stadsmiljön. Motorvägen, järnvägen och kanalen utgör fysiska barriärer som separerar planområdet från stadskärnan. Översiktsplanen framhåller utveckling av planområdet som en möjlighet att knyta ihop stadsdelen med stadskärnan. De stråk som bildas för att koppla samman stadsdelarna ska utformas på de gåendes villkor.

Program för Östertälje

Ett program för Östertälje färdigställdes år 2020. Planområdets betydelse för att knyta ihop Östertälje med stadskärnan pekas ut i programmet.

Grönstrategi

Södertälje kommuns grönstrategi pekar ut stora delar av planområdet som allmänt grönområde. Planområdet är även utpekade som regionalt spridningssamband för äldre tallskog genom Södertälje tätort med tätortsnära livsmiljö för tofsmes.

Förutsättningar

Riksintressen och områdes- / bebyggelseskydd

Riksintressen

Planområdet omges av tre riksintressen:

- Västra stambanan
- E4/E20
- Farleden Södertälje kanal

Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, sjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och vatten. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

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 att strandskydd ska gälla inom den allmänna platsmarken i densamma eller i stadsplanen söder därom, akt 0181K-P202C. Vid ett lagakraftvinnande av planförslaget kommer strandskydd inträda inom det område som ligger inom 100 meter från Södertälje kanal. En del av strandskyddet föreslås upphävas i detaljplanen. En redogörelse av det särskilda skälet framgår på sida 20–21 under rubriken Strandskydd.



Figur 4 Kartbild, skrafferad yta visar ett område inom 100 meter från Södertälje kanal

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Mark och vattenområden

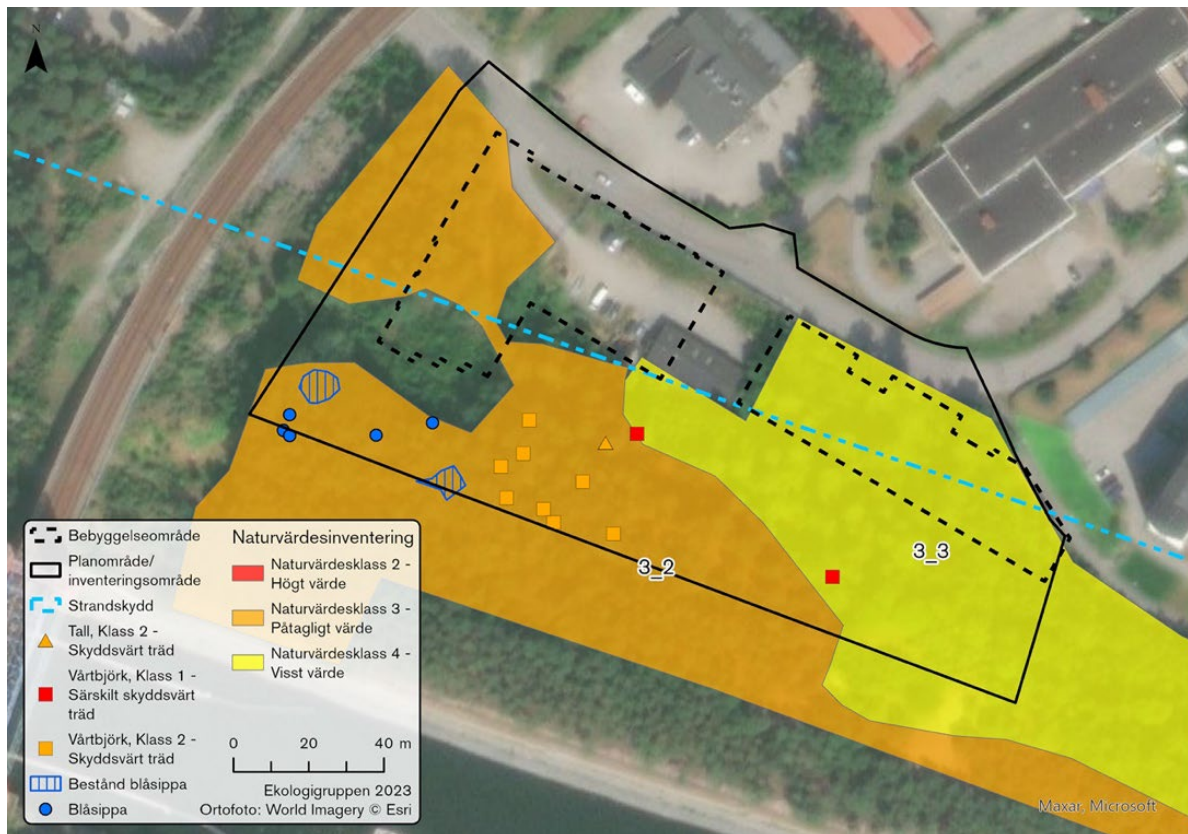
Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet är beläget på en skogbeklädd rullstensås. Åsen är bevuxen med tall- och lövdominerad blandskog med stort inslag av vårtbjörk och enstaka aspar. Flera av björkarna har utvecklat håligheter i stammen. Åsen sluttar i östlig, västlig och sydlig riktning och har en höjdskillnad på över trettio meter från högsta punkten ned till Södertälje kanal. I den nedre delen av sydslutningen växer det glest med gammal tall. Snittåldern på partiet med äldre tall uppskattas till ca 150 – 180 år. Resterande skogsmark uppskattas till cirka 40 – 70 år.

Den fridlysta arten blåsippe och ett antal särskilt skyddsvärda träd har påträffats inom planområdet.

I en digitalt utförd kartläggning av fåglars livsmiljöer, utförd på uppdrag av Södertälje kommun, har spridningsstråk och livsmiljöer (barrskogssamband och barrskogsmiljöer) för modellarterna tofsmes och kungsfågel pekats ut i en kartmodell över området. Den digitala kartläggningen är utförd över hela kommunen och används som en generell beskrivning av potentiella livsmiljöer och samband för olika modellarter. Kartläggningen bygger på underlag från exempelvis nationellt marktäckedata, biotopdatabasen och tidigare utpekade naturvärden i äldre skog. Inga tidigare artfynd av kungsfågel och tofsmes finns inom det aktuella området. Delar av planområdet utgörs av åsbarrskog, en naturtyp som ingår i art- och habitatdirektivet. Barrskogen är inom det aktuella planområdet dock yngre än övriga åsbarrskogar inom Södertälje tätort och bedöms inte utgöra en den äldre skogsmiljö som exempelvis tofsmes är beroende av.

Konsekvenserna av planförslaget på de ovan nämnda ekologiska värdena och arterna redovisas under konsekvensbeskrivningen. Två naturvärdesinventeringar har gjorts inom planområdet (Ekologigruppen 2020 samt 2023).



Figur 5 Karta över planområdet visar hur bebyggelseområdet förhåller sig till strandskydd, naturvärden, skyddsvärda träd och skyddsvärda arter. Hela planområdet har inventerats, Ekologigruppen

Yt- och grundvatten

Planområdet ligger ovanpå grundvattenförekomsten och rullstensåsen för Södertäljeåsen-Södertälje enligt kartvisaren Grundvattenmagasin (SGU). För den ytliga avrinningen från detaljplaneområdet är recipienten Igelstaviken.

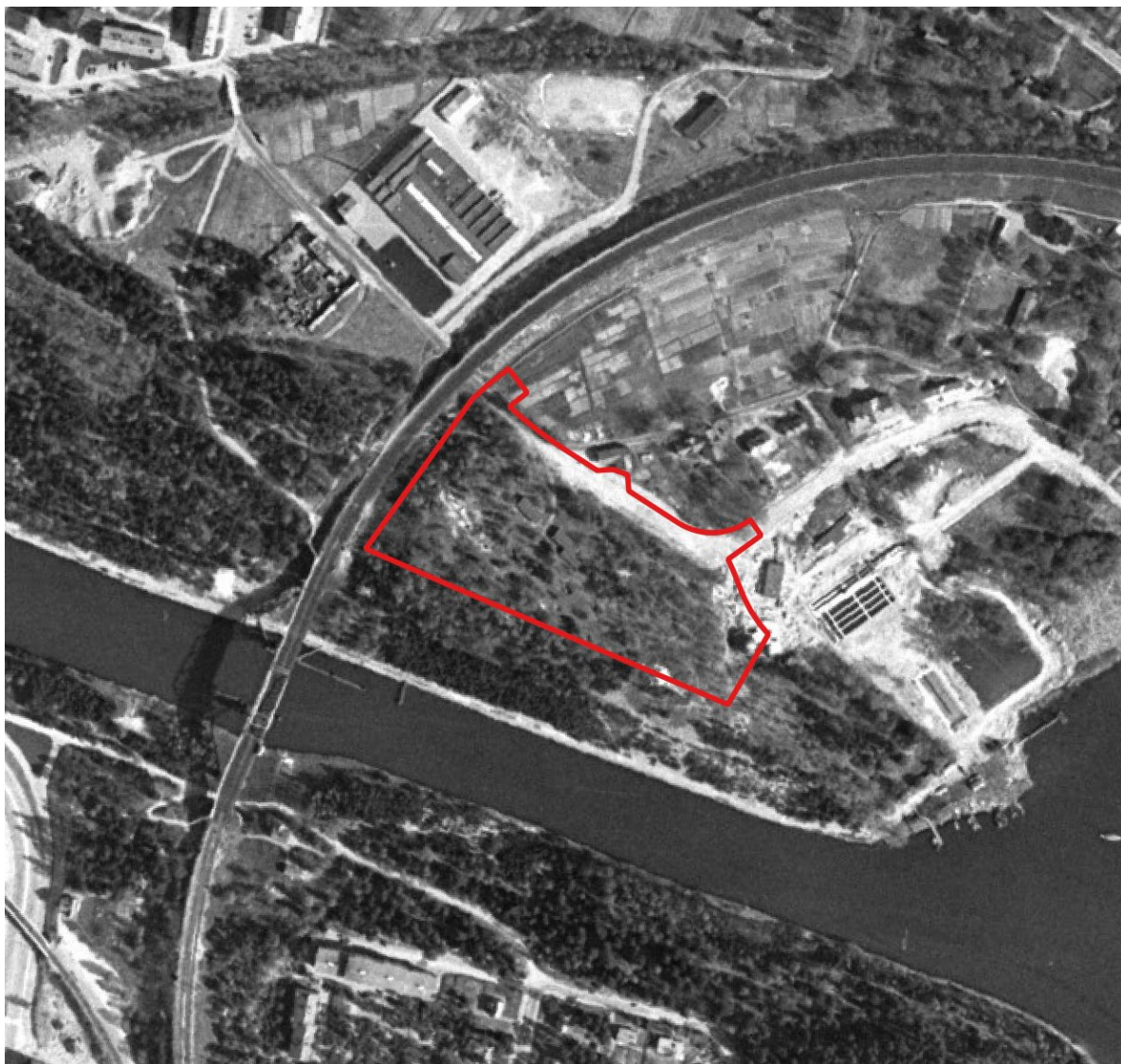
Bebyggelse- och landskapsbild

Kulturmiljö

Viksängen har fått sitt namn från gården Viksängen. Området påverkades av järnvägens och motorvägens dragningar. Under tidigt 1900-tal etablerades fabriker i området och 1957 anlades reningsverket vid Igelstaviken. Planområdet omges av en varierad bebyggelsestruktur. Strax väster om planområdet finns kvarteren Rustningen och Värjan med hyreshus uppförda under 1950-talet. Miljön utgör ett sammanhållet bostadsområde av lamellhus och ett punkthus koncentrerade kring ett skyddat grönområde i mitten, den s.k. Lindåstappan. Strax öster om planområdet finns bostadsrättsföreningen Viksäng Strand. Kvarteret består av två lamellhus som reser sig från tre till nio våningar i riktning mot åsen.

Delar av industriområdet Viksängen utgör kulturhistoriskt intressanta industribyggnader av fin arkitektonisk kvalitet med sina låga volymer, klassicistiska uttryck i putsfasadernas stiliserade pilastrar och karaktäristiska sågtandstak. Kvarvarande industrihistorisk miljö utgör en del av stadens kraftiga industriella utveckling under 1900-talet.

I häradsekonomska kartan framgår att det funnits en byggnad i planområdets södra delar med tillhörande text "kanalvaktstuga". Här fanns så sent som till i början/mitten av 1900-talet ett s.k. Flaggmästarboställe. Signalmasten till Flagg-mästarbostället reglerade sjötrafiken till och från slussen i Södertälje. Så sent som kring 1980 fanns här fortfarande en byggnad, möjligen själva bostället, vilken sedermera eldhärjades. Idag finns lämningar i form av husgrund och trädgårdsmiljö bevarade.



Figur 6 Historiskt flygfoto år ca 1960

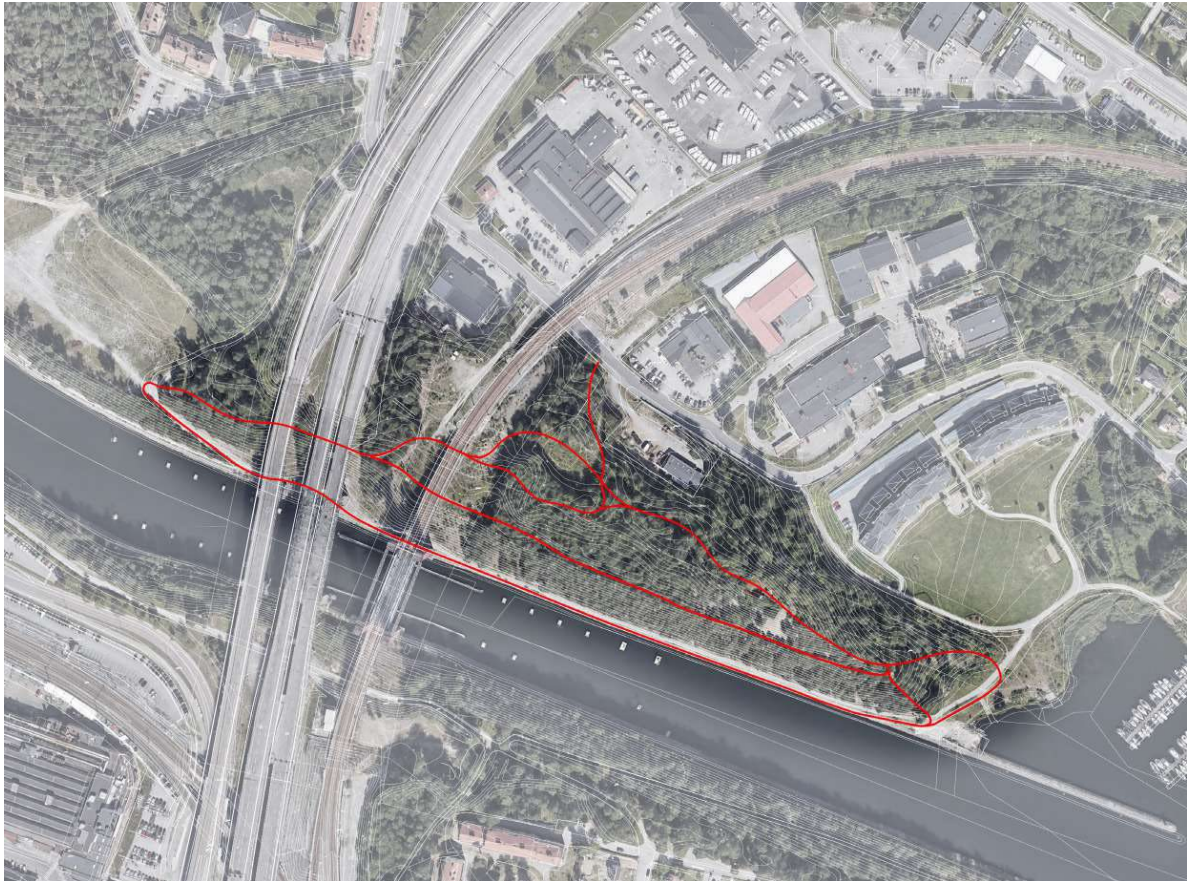
Offentlig och kommersiell service

Närmsta förskola, Hästhovens förskola ligger ca 1 kilometer från planområdet. Närmsta grundskola, Igelsta grundskola ligger ca 700 meter från planområdet. Närmsta vårdcentral ligger ca 600 meter från planområdet.

Sociala värden

Rekreation

Det pågår ett arbete med att utveckla ett rekreativstråk längs kanalen med vistelseplatser. Det finns även flera stigar i skogen inom planområdet. Vandringsleden Sörmlandsleden sträcker sig längs Södertälje kanal, utanför planområdet. Nedanstående figur visar några av de stigar som finns i skogen samt stråket längs kanalen.



Figur 7 Översiktlig kartering av rekreationsstråk inom och i anslutning till planområdet, Strategisk Arkitektur

Mötesplatser och parker

Korpuddsparken ligger ca 700 meter från planområdet och erbjuder lekplats, grillplatser, bryggor, hundrastgård och blomsterängar mot vattnet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via Viksängsvägen vilken ansluter till Grödingevägen i västlig riktning och Korpuddsvägen och vidare mot Nynäsvägen i östlig riktning. Närmsta anslutning till E4/E20 finns vid trafikplats Saltskog.

Gång- och cykeltrafik

Inom projektområdet finns en kombinerad gång- och cykelbana utmed Viksängsvägen. Vägen är utpekad som lokal cykelväg i Södertälje kommuns cykelplan från 2019. Gång- och cykelbanan är ca 3,7 meter bred och löper på södra sidan om körbanan.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget ca 700 meter från Östertälje station. Restiden till Stockholm med pendeltåg är 36 minuter. Närmsta busshållplats finns längs Grödingevägen, ca 500 meter från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Risk, säkerhet och störningar

Planområdet omges av farled, motorväg och järnväg med transporter av farligt gods. Strax norr om planområdet finns flera småindustrier.

Det finns flera verksamheter som kan ge upphov till störningar i planområdets närhet, bland annat en billackering, ett rosteri och två festlokaler. Verksamheterna kan medföra störningar för de boende i form av buller. Lackeringar och rosterier kan även ge upphov till störningar i form av luft.

En riskutredning är framtagen, mer information finns under rubriken Hantering av risker och störningar.

Buller

Området är bullerutsatt från fyra källor; järnvägen, farleden och motorvägen samt kringliggande industrier.

En bullerutredning är framtagen, mer information finns under rubriken Hantering av risker och störningar.

Markföroreningar

Befintlig markanvändning inom planområdet medger ändamål för småindustri. Inom fastigheten Floretten 1 finns idag en bilverkstad. Föroreningar (alifater och kobolt) har upptäckts.

En markmiljöteknisk undersökning är framtagen, mer information finns under rubriken Hantering av risker och störningar.

Radon

Markradon inom planområdet har undersökts i en geoteknisk undersökning (Geoteknologi 2019). Baserat på SGU:s flyggeofysiska kartor för uran bedöms radonrisken som normal med en uppmätt uranhalt i området på 2,23 - 3,35 ppm, vilket motsvarar en uranhalt på 27,5 - 41,4 Bq/kg.

För planering rekommenderas att man förutsätter att området består av normalradonmark, vilket innebär minst radonskyddad konstruktion.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta är dominerande jordart isälvs sediment och enligt SGU:s jorddjupskarta är skattat jorddjup mellan 1 m och 30 m.

Jordlagerföljden inom området är varierande men främst har sediment av silt och sand påträffats i de ytliga jordlagren. Även fyllning har påträffats. I de högst belägna punkterna i de västra och södra delarna av området har grusig sand påträffats medan silt är mer dominerande i de lägre partierna i den norra och östra delen av området. I den östra delen av området närmst Viksångsvägen har lera påträffats. Planområdet ligger utmed norra sidan av en naturlig höjdrygg som sträcker sig i nordvästlig - sydöstlig riktning. Marknivån faller från ca +29 i sydväst till ca +17 i nordost.

En geoteknisk undersökning är framtagen, mer information finns under rubriken Hantering av risker och störningar.

Risk för skred

Slänten söder om det aktuella området, sluttar med en brant lutning ner mot Södertälje kanal och är klassat som "Aksamhetsområde - Skred i finkornig jordart" enligt SGU.

Risk för skred beskrivs i den geotekniska utredningen, mer information finns under rubriken Hantering av risker och störningar.

Skyfall och översvämning

Enligt Södertälje kommuns skyfallskartering föreligger ingen översvämningsrisk inom planområdet idag. Skyfall avleds i östlig riktning via Viksångsvägen till en bäck och vidare till recipienten Igelstaviken. En dagvatten- och skyfallsutredning är framtagen, mer information finns under rubriken Hantering av risker och störningar.

Planförslaget



Figur 8 Perspektivbild över bebyggelseförslaget, Strategisk Arkitektur

Bebyggelse

Användning

Den planerade bebyggelsen utgörs av två kvarter.

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse [B] utmed Viksångsvägen. Viksångsvägen planläggs som allmän gata [GATA] och naturområdet söder om kvartersmarken planläggs som allmänt naturområde [NATUR]. Området mellan båda kvarteren planläggs som allmän park [PARK]. Ett område för transformatorstation föreslås i planområdets nordvästra delar [E].

Bebyggelsen placeras längs Viksångsvägen för att minimera påverkan på naturvärden och strandskyddet. Bebyggelsen i det västra kvarteret planeras på befintlig yta för småindustriändamål och park. Större delen av bebyggelsen i det östra kvarteret planeras på befintlig yta för park och en mindre del natur.

Bebyggandets omfattning

Största bruttoarea regleras i syfte att säkerställa lämpligt våningsantal och volymfördelning för bebyggelsen genom [e1, e2].

Bebyggandets utformning



Figur 9 Karta över kvartersindelningen. Det västra kvarteret framgår till vänster i bild, det östra kvarteret framgår till höger. Kvarteren separeras av ett grönt släpp. Planerat våningsantal syns per byggnadskropp, Strategisk Arkitektur

Östra kvarteret

I den östra delen, del av fastigheten Östertälje 61:2 möjliggörs uppförandet av tre punkthus upp till 10 våningar ovanpå en sammanhållen byggnadsdel som till största delen utgörs av garage mot gatan. Bottenvåningarna binds samman av garage och entréplan. Takvåningarna är indragna med takterrass runt byggnaderna.

Samtliga höjder inom planområdet regleras genom högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Västra kvarteret

I den västra delen, fastigheten Floretten 1 och en mindre del av fastigheten Östertälje 61:2 skapas ett L-format kvarter med bebyggelse mot gatan och in mot rullstensåsen. Bebyggelsen tillåts variera från 4 till 17 våningar. Högsta nockhöjd i den nordvästra byggnadsdelen (högdelen) är +76 meter över angivet nollplan vilket är högre än resterande bebyggelse som varierar mellan 40,5–46,5 meter över angivet nollplan. Höjden på högdelen motiveras med det strategiska läget mot motorvägen och järnvägen. Här finns goda möjligheter att skapa en igenkännande byggnad för de många förbipasserande som kan bli en identitetsbyggnad och entré till stadsdelen. Högsta nockhöjd regleras för samtliga byggnadsdelar. De två byggnadsdelarna som utgör kvarteret binds samman av inglasade balkonger för att skapa en god ljudmiljö på gården.

Fasader och fönster

Östra kvarteret

Fasaderna föreslås ha en strukturerad fönsterindelning för att ge punkthusen en sträckning uppåt och med hjälp av de indragna takvåningarna skapas ett tydligt avslut av husen. Husen förses med materialskiftningar samt en avvikande mörkare kulör på sockelvåningarna för att markera sockeln och skapa ett omhändertaget möte med gatan. De utepåliggande balkongerna med lätta pinnräcken syftar till att förstärka den vertikala upplevelsen av fasaden.

En del av fasaden i det östliga punkthuset kragar ut från fjärde våningen, detta regleras genom [**f1 Utkragande byggnadsdel medges inom avgränsningen, fri höjd ska vara minst 6 meter över marken**].

Tegelfasaden kompletteras med en slätare målad fasad där en brytning görs horisontellt på två av punkthusen och vertikalt på det tredje. Även den översta indragna våningen får en lättare stående träpanel och förses med stora fönsterpartier för att ge ett transparent intryck. Den horisontella brytningen fungerar som en gradient från gatan mot himmeln och går från mörkt till ljust samt tungt till lätt. Två olika typer av tegelfriser markerar bryten. Stödmurar samt garagets sockelvåning utformas i ett gemensamt avvikande material och läses ihop som en helhet.

Fönsterstorlekar och dess placering syftar till att öka den vertikala känslan i byggnaderna. De fönster som kantar gatan görs stora och inbjudande. Fönsterkarmar förses med en mörk kulör som kontrasterar den annars ljusa fasaden. Garagesockelns fasad förses med större glipor som både släpper in dagsljus och lyser upp gatan när det är mörkt ute.



Figur 10 Perspektivbild över det östra kvarteret, Radar Arkitektur

Västra kvarteret

Uttryck hämtat från Södertäljes industriarkitektur tas upp i bebyggelsens tegelmaterial och genom vertikala inslag. Den högresta byggnaden består i sig med en vertikalitet men framhävs än tydligare genom att vara uppdelad i flera volymer och material. I de lägre byggnaderna framhävs vertikalitet och uppdelning genom volymförskjutningar, materialskiftningar, glaspartier, entréer, trapphus och balkonger.

Volymerna delas också upp genom olika byggnadshöjder och genom att anlägga takterrass mellan delarna. Bottenvåningen skiljs av med avvikande material. Balkonger i de lägre delarna är öppna med smidräcken medan högdelen balkonger kan slutas med en inglasning för god komfort på högre höjd. Ett inglasat balkongparti skiljer av gatubyggnaden mot den högresta byggnaden och skyddar samtidigt gården, balkongerna och lägenheterna mot buller från väg och järnväg.

I projektet har man arbetat med betongelement som sätts med olika tegelsorter och klinker. Uppdelningar av elementen och dess skarvar döljs genom att fasadindelning och murbruksskarvar sammanfaller med elementskarvar. Materialets infästningar döljs. Betongelementen varierar i djup vilket gör en förskjutning som skapar skuggor och detaljering i varje fasad.

Fönsterpartier utförs som ett parti från golv till ovanliggande balkskarv i fasad med en bröstning i svart glas. Fönsterpartierna målas svarta, har nätta dimensioner och god detaljering på karmar.



Figur 11 Perspektivbild över det västra kvarteret, Strategisk Arkitektur

Sockelvåningar, entrépartier och trapphus

Östra kvarteret

Sockelvåningarna i det östra kvarteret markeras i ett avvikande material och varierar i höjd, detta regleras genom [**Bostadshusens fasader ska utformas med tydligt markerade sockelvåningar och entréer**]. Bestämmelsen gäller även det västra kvarteret. Sockelvåningen börjar och slutar på en våning och går upp till två våningar i punkthuset i mitten samt delar av det östliga punkthuset. Från rullstensåsen skapas också en variant av sockelvåning med ljusare tegel som möter marken i en eller två våningar. Den tyngre sockelvåningen ger punkthuset en tydlig bas.

De stora glasade ytorna skapar både in- och utblickar från gatan och bidrar på så sätt till ett tryggare stråk att röra sig utmed. I sockelvåningarna utmed gatan placeras funktioner som är möjliga att synliggöra, så som till exempel cykelrum och tvättstuga. I dessa sockelvåningar är fönstren indragna i fasaden och skapar ett avvikande djup kontra övrig fasad.

Tydliga markerade entréer placeras längs gatan med uppglasade generösa entrélobbys. Ett litet omfång med tak runt varje entréparti förses med integrerad belysning och trä där den inre träpanelen blir mer omhändertagen.

De interna trapphusen lämnar mer fasadyta till bostäder och skapar på så sätt levande fasader runt alla volymernas sidor. Från taket skapas dagsljusmöjligheter till trapphusen genom lanterniner och fönster.

Västra kvarteret



Figur 12 Perspektivbild över det västra kvarterets sockelvåning, Strategisk Arkitektur

Sockelvåningarna har stor betydelse för upplevelsen av stadsrummet och har utformats med ökad detaljeringsgrad och platskvaliteter i syfte att skapa trivsel i gaturummet.

Detaljplanen ambition är att skapa sociala mötesplatser längs fasaderna. Utformningen av sittgrupper, grönska, fönster, uteplatser och balkonger samspelar för att skapa detta. Sockelvåningarna markeras även med ett avvikande material i två våningar mot gatan. Detta avvikande sockelmaterial följer även med upp i högdelens volym. Sockelvåningens fasadmaterial fortsätter även in på gården.

Entréerna lyfts fram med en tydlig identitet och bearbetning av material och detaljer. Entrépartierna utformas med svarta stålglaspartier som tydligt markerar entrélägen, detta regleras genom [f3 **Trapphusentréer ska huvudsakligen utformas i glas**]. Trapphus i fasad blir en del av entrépartiets utformning och utgör ett element i gestaltningen som skapar en kontrast till övriga fasader. Uppglasningen ger ett ljusst sken i mörkret, skapar vertikalitet och blickfång från håll.

Takvåningar, terrasser, balkonger och uteplatser

Östra kvarteret

Då volymerna kommer ses på avstånd blir utformningen av taket viktigt. Här får de tre husen en indragen våning med terrasser i alla väderstreck och skapar på så sätt ett tydligt avslut av volymerna. Den översta våningen görs högre i takhöjd och utformas med annat material på fasader, detta regleras genom [f4 **Takvåningar ska utföras med förhöjd våningshöjd, indrag, takterrass samt träfasad**]. Dessa unika våningar ger även möjlighet till andra typer av planlösningar. Volymernas avslut markeras och den översta våningen förses med belysning som lyser upp som lanterniner i skogsbrynet. Hisstoppar och installationer ska samspela med gestaltningen av takvåningarna och inte i större omfattning sticka upp som främmande element, detta regleras genom [f7 **Hisstoppar får sticka ut högst 0,6 meter ovan taknock**].

Balkongerna utformas generösa, vilket ger de boende ytterligare kvalitéer från sina lägenheter. Balkongräckena utförs i plattstål som pulverlackeras i beige/gul kulör.

Vissa lägenheter möter landskapet med en uteplats. De delvis upphöjda uteplatserna utförs i samma

material som terrasseringar utmed gata. Mötet mellan uteplatser och rullstensåsen suddas ut och utförs med så lite nivåskillnader som möjligt.



Figur 13 Perspektivbild över det östra kvarterets bostadsgård, Radar Arkitektur

Västra kvarteret

Byggnaderna sticker upp över trädtopparna i olika höjd vilket både gör att de syns från håll och ger bra utsikt från de översta våningarna och takterrasserna. Utformningen av takvåningarna ska utformas utifrån de två perspektiven: synas och se ut. Takvåningen i den högresta byggnaden ska fungera som gemensam lokal för de boende. Hisstoppar och installationer ska samspela med gestaltningen av takvåningarna och inte sticka upp som främmande element, detta regleras genom [f6 Hisstoppar och takinstallationer ska integreras i utformningen av takvåningarna].

De låga byggnadskropparna ges svarta smidesräcken med stående pinnar på öppna balkonger. Högdelen ges karmlösa inglasade balkonger med öppningsbar övre del.

Största takvinkel regleras till högst 10 grader inom hela planområdet.

Gårdar och förgårdsmark

Östra kvarteret

Den föreslagna strukturen med de tre punkthusen ger inblickar mot den bakomliggande naturen och bjuder in. Här får naturen rulla ner och bilda bostadsgårdar och förgårdsmark utmed gatan.

Gårdarna utförs med en karaktär som övergår från ordnad till vild och plockar upp delar av floran från omgivningarna. Ytan mellan hus/uteplatser och rullstensåsen återskapas med likvärdig natur men med en tydlig täthetsgradient från öppet intill husfasad till mer tätbevuxet utanför kvartersmark.

Mellan husen finns yta för samvaro och lek. Här finns ett tjockare terrassbjälklag ovan garage som ger utrymme till plantering av grönska, detta regleras genom [f2 Byggnader får inte vara sammanbyggda över nivå +20 meter över angivet nollplan. Avstånd mellan byggnader över angiven nivå ska vara minst 14 meter. Yta mellan husen ska utföras som bostadsgård med planterbart bjälklag].



Figur 14 Perspektivbild över gårdsmiljön mellan punkthusen, Radar Arkitektur

Från gårdarna tar man sig upp på stigarna som löper upp på rullstensåsen. Mötet mellan kvartersmark och rullstensåsen suddas ut. Gårdarna görs gröna.

De tillbakaskjutna volymerna ger möjlighet till förgårdsmark längs med gatan. Förgårdsmarken ger de boende möjligheter att mötas. Här finns förutom välkomnande entréer också plats för cykelparkeringar och bänkar. I glappen mellan husen får rullstensåsen och gårdarna möta gatan genom terrasseringar som fylls med grönska inspirerad av den befintliga floran i området. Terrasseringarna görs lummiga med både träd, buskar, perenner och klätterväxter och utformas lutande med en rustik stålplåt som leder tankarna till sjöfarten och fartygstrafiken.

Västra kvarteret

Gårdens marknivå har anpassats till den angränsande naturmarken vilket möjliggör ett möte med skogen och naturmarken i söder. Gårdens utformning och dess vegetation bidrar till känslan av att naturen och gården hänger ihop och smälter samman. Gården som ligger i söderläge har god potential att bli en aktiv och attraktiv plats med rum för lek, sociala ytor och plats för vila och rekreation.

På gårdens sydvästra del där befintliga marknivåer är som högst tas höjdskillnaden mot naturmarken upp med en trappa som kopplar samman gården med naturen.

Gårdsbjälklaget har en konstruktionshöjd på en dryg meter vilket möjliggör för stenläggning och grunda planteringar.



Figur 15 Perspektivbild över det västra kvarterets gårdsmiljö, Strategisk Arkitektur

Material och färgsättning

Östra kvarteret

Volymernas fasader delas in i en tegeldel och en målad slät del. Den mörka tegelsockelvåningen till den ljusa, lättare träpanelen högst upp, blir som en vertikal gradient längs volymerna. Den ljusa målade kulören kombineras med ljust gult tegel och kontrasteras av en mörk sockel i tegel. Sockeln utförs mer omhändertagen där till exempel tegel kan användas för att skapa reliefer och djup i fasaden. Den indragna våningen högst upp förses med en vertikal ljus träpanel som samspelar med den bakomliggande naturen och blir mer varm och omhändertagande. Träpanelen bryts upp av större glasytor som skapar en transparens och lätthet på våningen.

Garagesockelvåningen utförs delvis i stålplåt som lutas och blir tillsammans med terrasseringarna ett skulpturalt element i mellanrummen där naturen får ta plats ner till gatan. Stålplåten runt terrasseringarna sätts upp som skivor med litet glapp emellan. Samma princip följer sen på fasaden för garaget men här i stället med större glapp mellan skivorna. Ovanför garaget blir fasaden räck till bostadsgårdarna och dessa utförs mer genomsläppliga och luftiga genom flera mellanrum alternativt delar som kläs med nät. Entréernas skärmtak får en varm panel på insidan som går ton i ton med garagesockelvåningen.

Balkonger utförs i plattstål som pulverlackeras i beige/gul kulör där balkongplattans kant täcks in i plåt likt kulören i balkongracket. I övriga detaljer så som dörrhandtag, cykelställ och bänkar plockas känslan från stålplåten in och stärker tankarna om den närliggande sjöfartstrafiken.

Bostadsgårdarna samt förgårdsmarken mot gatan får en växtlighet bestående av växter som finns i den omkringliggande naturen. Växtligheten förstärker känslan att rullstensåsen växer emellan husen och ner mot gatan. Från den bevarade rullstensåsen görs en gradient i växtligheten där planteringarna blir mer ordnade ju närmre gatan man kommer. På gårdarna används genomsläppliga material så som olika sorters grus och förgårdsmarken utförs som en omhändertagen plats med stenläggning där bland annat materialet från terrasseringarna plockas upp.

Västra kvarteret

Tegel har valts som det huvudsakliga fasadmaterialet i två olika kulörer med flera varierande nyanser. Klinker i mörkgrönt finns på sockelväning och som avvikande fasad på en byggnadskropp. Vid tegelfasadskivor som kläs på betongelement ska fasaden gestaltas utifrån skivornas mått och integrera skarvar och infästningar i utformning och fogfärg etc., detta regleras genom [f5 **Elementindelning får inte urskiljas i fasad**].

Glaspartier återkommer i inglasade trapphus och balkonger, där man kan arbeta med partier som har integrerade solenergisystem. Inglasade balkonger utförs karmfritt med öppningsbara delar, detta regleras genom [Fönster i inglasade balkonger ska utformas profillösa]. Bestämmelsen motiveras i syfte att uppnå en mer omsorgsfull gestaltning.

Detaljer så som dörrhandtag, armaturer och räcken ska ha hög kvalitet och bidra till en varm taktilitet och attraktiv upplevelse. Fönster, partier och balkongräcken på öppna balkonger av svart metall.

Delar av taken nyttjas till takterrasser och projektet föreslår trall på byggnadens låga terrasser och sten eller plattor på högdelen terrass. Takterrasser kan också ha gröna inslag i form av gröna takmaterial eller odlingar.

Övriga tak som syns från högre liggande bostäder utförs som gröna tak. Takets höjd, vindstyrka, solexponering, tjocklek och skötselnivå påverkar vilken typ av grönt tak som fungerar just här. Sedummattan är tålig och reducerar vattenavrinning medan biotoptak också främjar den biologiska mångfalden bättre genom att efterlikna en biotop. Tak som inte syns från högre liggande bostäder kan ha gröna tak och/eller nyttjas till solenergi.

På kvartersmarken mot gatan anläggs en bearbetad sten eller marktegel som skiljer sig mot gångbanans uttryck. På gården behövs ett genomsläppligt markmaterial som fördröjer dagvatten så som stenmjöl. Kulörerna och formerna på markmaterialen väljs tillsammans med fasadmaterialet för att hamonisera.

Längs fasaden mot gatan används förgårdsmarken till planteringar för att ta hand om dagvatten samt skapa en grönskande förgårdsmark.

Grönstruktur och mötesplatser

Naturområden

En del befintlig naturmark i rullstensåsen kommer tas i anspråk för att möjliggöra bebyggelsen. Detta innebär en påverkan på de stigkopplingar till naturområdet som finns idag. En allmän trappa med stigkoppling planeras mellan kvarteren för att fortsättningsvis säkerställa medborgarnas tillgång till naturområdet samt en stigkoppling i områdets västra ytterkant.

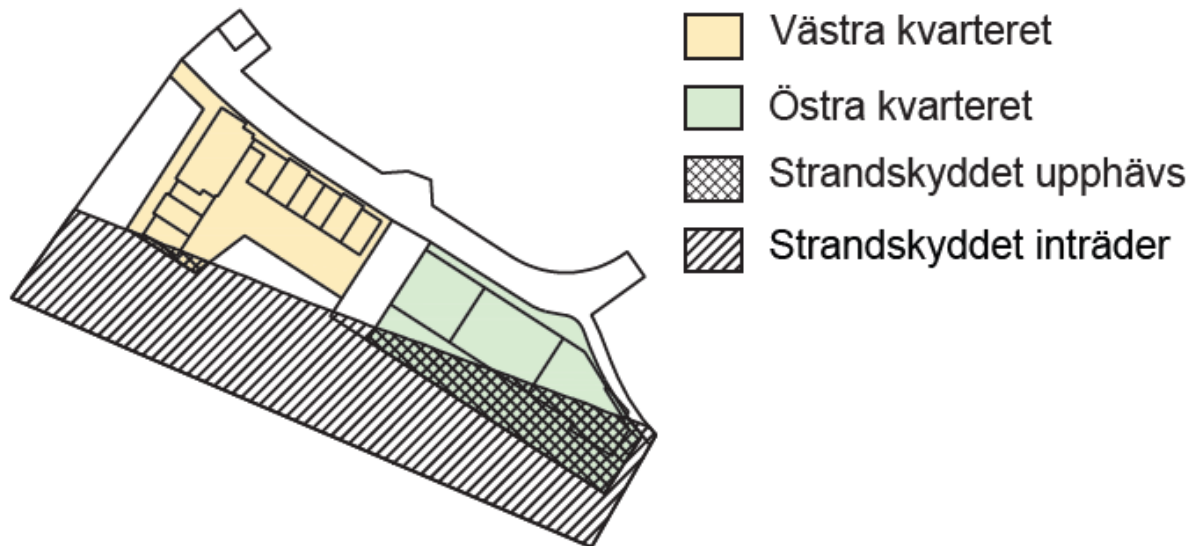
Strandskydd

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 14 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. De två områden som berörs av planbestämmelsen om upphävande uppgår till 79 m² inom västra kvarteret respektive 1632 m² inom östra kvarteret.

Det särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken för bostadsändamål som samhällsbyggnadskontoret anser 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. Framtagen lokaliseringsprövning (Svefa 2025) visar att

det inte finns några relevanta, alternativa platser till denna utveckling.

Illustration 1



Figur 16 Kartbild över strandskyddets upphävande

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Den planerade bebyggelsen angränsar till Viksängsvägen och Långängsvägen. Befintlig gång och cykelbana bedöms vara tillräckligt bred för områdets framtida behov. Viksängsvägen kommer huvudsakligen behålla sin befintliga utformning inom planområdets avgränsning. De förändringar som planeras inom planområdet är anpassningar av gång- och cykelbanan för att möta de nya bostädernas förgårdsmark. Detaljplanen utreder dock möjligheten att förlänga Viksängsvägens gång- och cykelbana till delar av Viksängsvägen där detta saknas idag, denna åtgärd sker huvudsakligen utanför planområdets avgränsning.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Framkomligheten för räddningstjänsten tillgodoses från Viksängsvägen. Bostadshuset förses med TR2 trapphus samt räddningshiss i det högre huset.

Parkering

Parkering anordnas i garage under och mellan husen. Ett parkeringstal på ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet tillämpas med anledning av det kollektivtrafiknära läget.

Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

En geoteknisk utredning (Breccia 2024) är framtagen för att bedöma förutsättningarna för bebyggelsen.

Generellt bedöms förutsättningarna för grundläggning inom området som goda då stora delar av byggnaderna kommer grundläggas på berg eller i fast lagrad friktionsjord.

Slänten söder om planområdet sluttar ner mot Södertälje kanal och är klassad som "Aksamhetsområde – Skred i finkornig jordart" enligt SGU. Slänten bedöms dock inte påverkas

negativt av planerad byggnation då de laster som tillförs området kommer föras ner till berget och inga laster tillförs släntkrönet. Den enda förändring som planeras på slänten är det schakt som planeras i den sydvästra delen av planområdet, detta schakt kommer endast avlasta släntkrönet mot Södertälje kanal vilket inte bedöms påverka slänten negativt. Risken för sättningsproblematik för hårdgjorda ytor och ledningar bedöms som mycket liten inom området.

Vid schakt-, packnings-, sprängnings- och pålningsarbeten bör en riskanalys upprättas för att säkerställa omgivningspåverkan. Schaktnings- och grundläggningsarbetena ska ske i samråd med geoteknisk sakkunnig.

Västra stambanan

Den byggnad som planeras närmast Västra Stambanan kommer med stor sannolikhet att grundläggas på berg alternativt fast morän, på ett stort djup under dagens marknivå. Detta kommer inte att utgöra någon risk för vare sig totalstabiliteten mot Västra Stambanan eller för stambanans konstruktion i sig. Spårområdet ligger ca 25 m från fastigheten Floretten 1:s västra kortsida och schakten i byggskedet inom fastigheten bedöms kunna utformas med slänt alternativt spont så att stabiliteten inom fastigheten Södra 1:2 inte påverkas (Breccia 2024).

Markföroreningar

En markmiljöteknisk utredning (Breccia 2022) är framtagen för att bedöma förutsättningarna för bebyggelsen.

Inom planområdet förekommer förhöjda halter av alifater och kobolt i enstaka punkter på varierande djup mellan 0–1 m. De förhöjda halterna av alifater i området är påvisade i så låg halt att de ej bedöms utgöra en risk för människors hälsa. Viss risk kan förekomma för markmiljön men eftersom fastigheten ska bebyggas kommer markmiljön ändå påverkas under lång tid och därmed bedöms även denna risk som mycket låg.

I punkt BR2214 enligt utredningen överstiger kobolthalten Naturvårdsverkets riktvärde endast marginellt och bedöms därmed ej utgöra en risk. Punkt BR2212 enligt utredningen har en något högre halt kobolt men även denna bedöms i sig bara utgöra en mindre risk då det är en begränsad yta. Dessutom ligger halterna inom vad som bedöms vara den regionala bakgrundshalten. Båda punkterna ligger på ytor som ska bebyggas vilket kommer att medföra att risken kommer att avlägsnas till följd av byggnationen.

Dagvattenhantering och skydd mot översvämning

En dagvatten- och skyfallsutredning (Rejlers 2025) är framtagen för att bedöma förutsättningarna för bebyggelsen.

Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att växtbäddar anläggs för att ta emot dagvatten från de delar av planområdet som kommer förändras i samband med exploateringen, detta regleras genom **[n1 Växtbäddar med en sammanlagd fördröjningsvolym om minst 33,5 kubikmeter ska finnas inom användningsområdet]**. Detta innebär en total fördröjningsvolym på 67 kubikmeter. Växtbäddarna anläggs med öppen botten för att kunna utnyttja att marken inom området är mycket genomsläpplig. Eventuellt bräddande vatten leds via ledningar mot befintligt dagvattennät. Med föreslagna lösningar för dagvattenhantering renas vattnet inom planområdet genom en kombination av bland annat filtrering och växtupptag. Idag finns ingen anslutning av dagvatten från Floretten 1, som med asfalterade ytor och bebyggelse alltså inte alls har någon fördröjande åtgärd. De åtgärder som genomförs i samband med den nya bebyggelsen kommer alltså delvis att förbättra dagvattensituationen mot dagens situation.

Ett svackdike/makdamdike anläggs söder om bebyggelsen för att avskärma kvartersmarken mot vatten som kommer från allmän plats belägen högre i terrängen i söder, detta regleras genom **[Dagvattendike1 samt m1 Avskärande dike ska finnas]**. Ett terrasserat dike på kvartersmark föreslås även i väster för att säkerställa att takavvattning som leds åt det hållet hinner fördröjas och renas genom infiltration och växtupptag och inte når Viksängsvägen orenat.

I samband med att dagvattenanläggningarna går fulla vid skyfall kommer dagvatten brädda ut från

föreslagna anläggningar. Det är därför viktigt att marken inom planområdet höjdsätts så att skyfallsvattnet kan avrinna bort från byggnader och mot områden där tillfällig översvämning inte innebär någon skaderisk, detta regleras genom [**Marken ska anordnas i syfte att förhindra stående vatten vid byggnader**].

De ovan nämnda planbestämmelserna syftar till att säkerställa dagvatten- och skyfallsutredningens slutsatser för att uppnå en fungerande situation inom planområdet. Vid skyfall kommer dagvatten från kvartersmark, park och Natur att rinna mot Viksängsvägen och mot svackdike längs gång- och cykelvägen i öst och vidare mot Igelstaviken.

Utredningen konstaterar dock att det finns en befintlig problematik som innebär att skyfallsvatten, som till viss del har sitt ursprung i detaljplaneområdet redan idag leds längs med Viksängsvägen och riskerar rinna ner mot grannfastigheten Minan 1 som generellt befinner sig i en lågpunkt. Befintlig kantsten längs vägen minskar i praktiken risken för skyfallsvatten att nå vissa av de identifierade lågpunkterna. Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock att skyfallsvatten riskerar att nå ett instängt område inom fastigheten genom den fasade kantstenen vid infarten till fastighetens parkeringsyta.

För att säkerställa att situationen inte förvärras av den tillkommande bebyggelsen har Samhällsbyggnadskontoret därför låtit ta fram en förprojektering (Pontarius pågående) som undersöker hur skyfallssituationen nedströms kan förbättras, utredningen presenterar två alternativa åtgärder som kan förbättra situationen:

Den ena åtgärden innebär att ett dike anordnas längs Viksängsvägens nordvästra sida med lokala anpassningar av vägens tvärfall för att leda bort vattnet från infarten.

Den andra åtgärden innebär att det föreslagna diket kompletteras med en gångbana längs Viksängsvägens östra sida, gångbanans kantsten och tvärfall bedöms innebära ytterligare en förbättring av situationen.

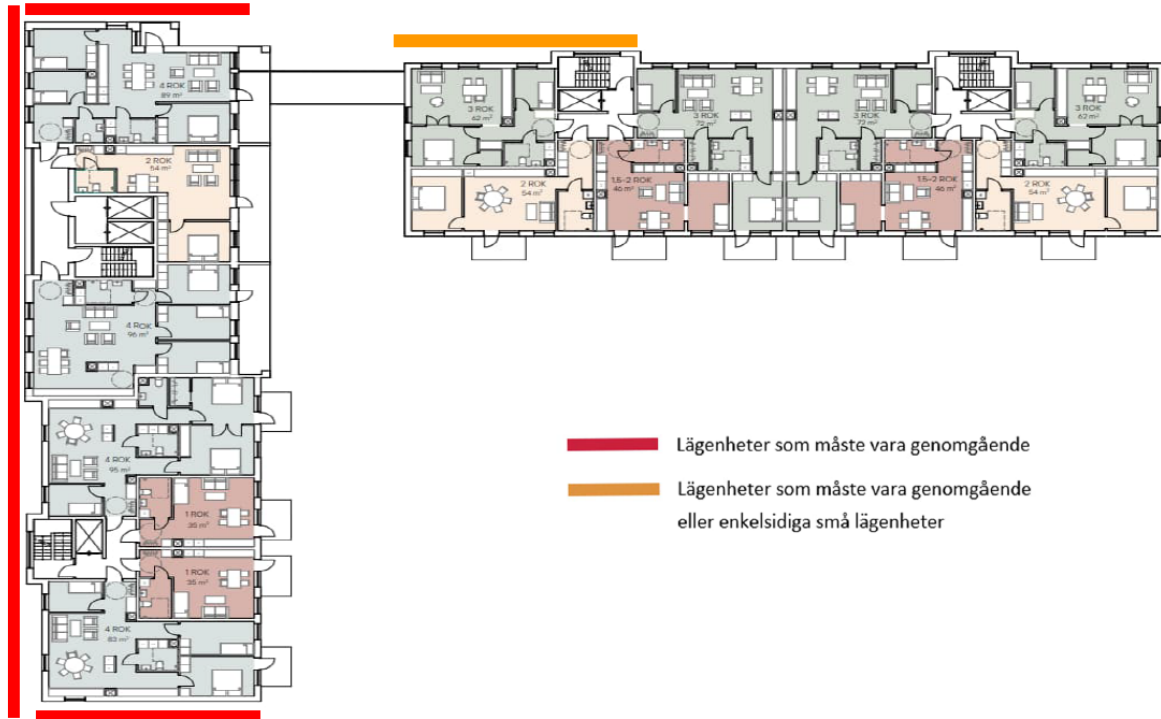
Utredningen konstaterar att båda åtgärderna är möjliga att genomföra och innebär en förbättring av skyfallssituationen för närområdet. Åtgärderna medför ett kommunalt åtagande under genomförandet av detaljplaneprojektet som omfattar delar utanför planområdet. Den markyta som berörs men inte ingår i planområdet ligger inom kommunens ansvarsområde som huvudman för dagvatten och markytan är idag planlagd som allmän plats Lokalgåta vilket möjliggör genomförandet. Samhällsbyggnadskontoret kommer fastställa valet av åtgärd innan antagande av detaljplanen.

Buller

Buller från vägtrafik:

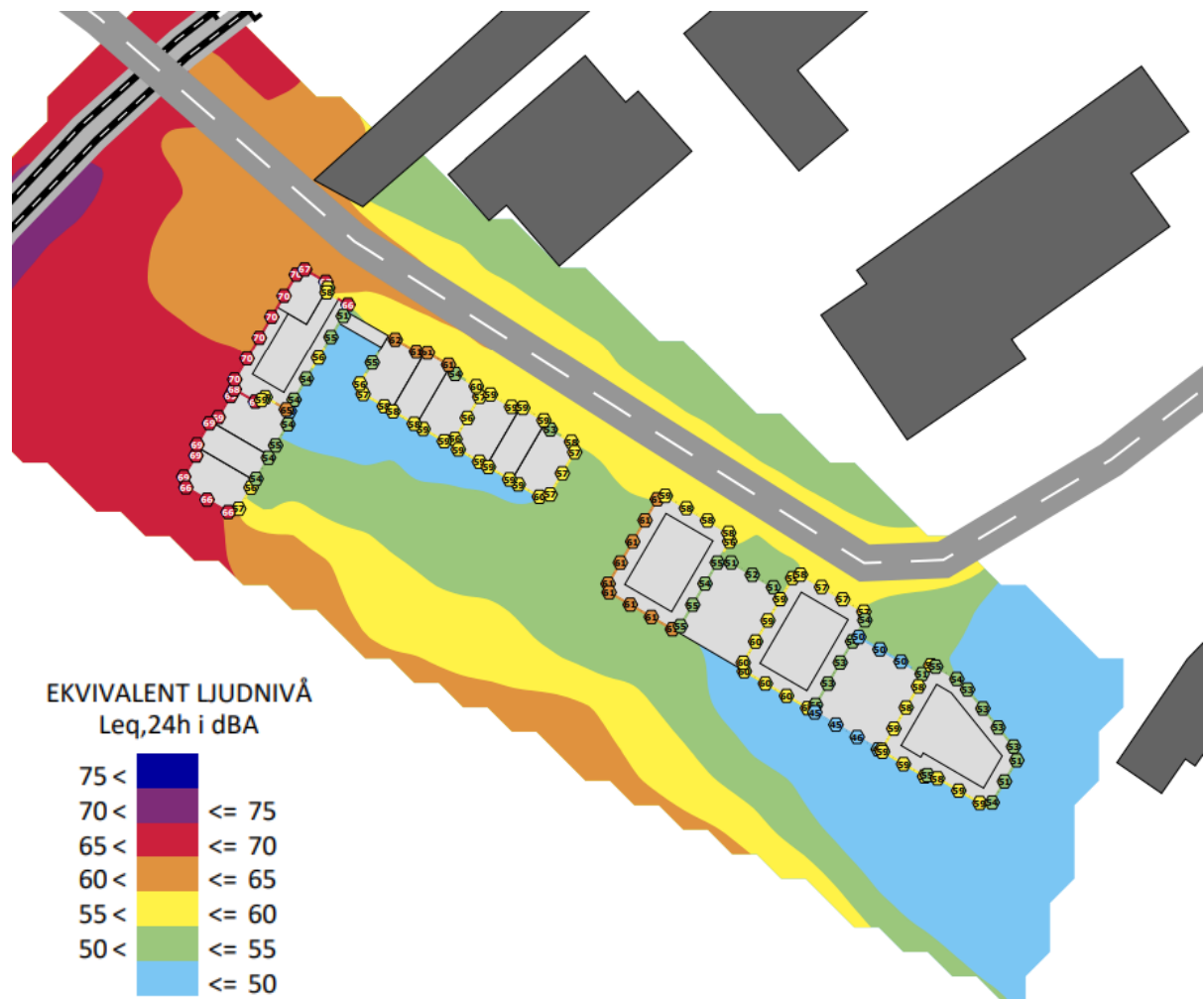
En bullerutredning (Efterklang 2024) är framtagen för att bedöma förutsättningarna för bebyggelsen. Det västra kvarteret är särskilt utsatt för buller, bebyggelsens L-formation skyddar bostadsgården från buller och skapar förutsättningar för en tyst sida. Enligt utredningen uppfyller föreslagen byggnadsutformning kraven enligt trafikbullerförordningen. Bebyggelsen är utformad för att uppnå bullerdämpande sidor. Detaljplanen kräver att det ska vara genomgående lägenheter där detta krävs enligt bullerutredningen genom [**v1 Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida**]. Detta berör hela byggnadsdelen som sträcker sig längs järnvägen i västra kvarteret.

Krav ställs även på en del av bebyggelsen utmed Viksängsvägen i västra kvarteret genom [**v2 För lägenheter som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida**].

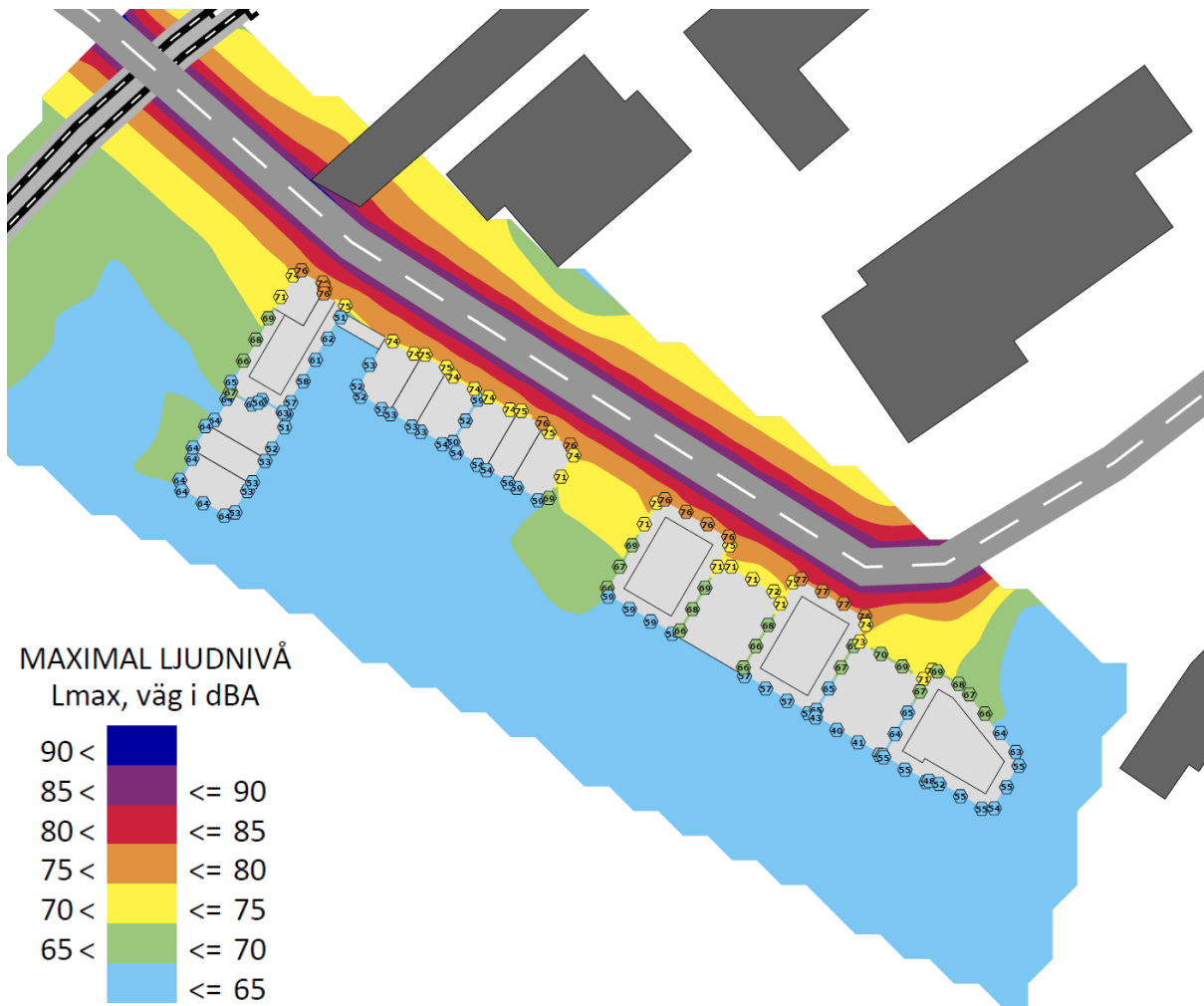


Figur 17 Bild över möjliga planlösningar och bullerkrav för bebyggelsen inom det västra kvarteret, Efterklang 2024

Figureerna nedan visar bullernivåerna inom planområdet när båda kvarteren byggs ut.

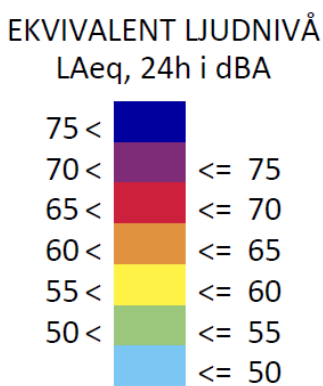


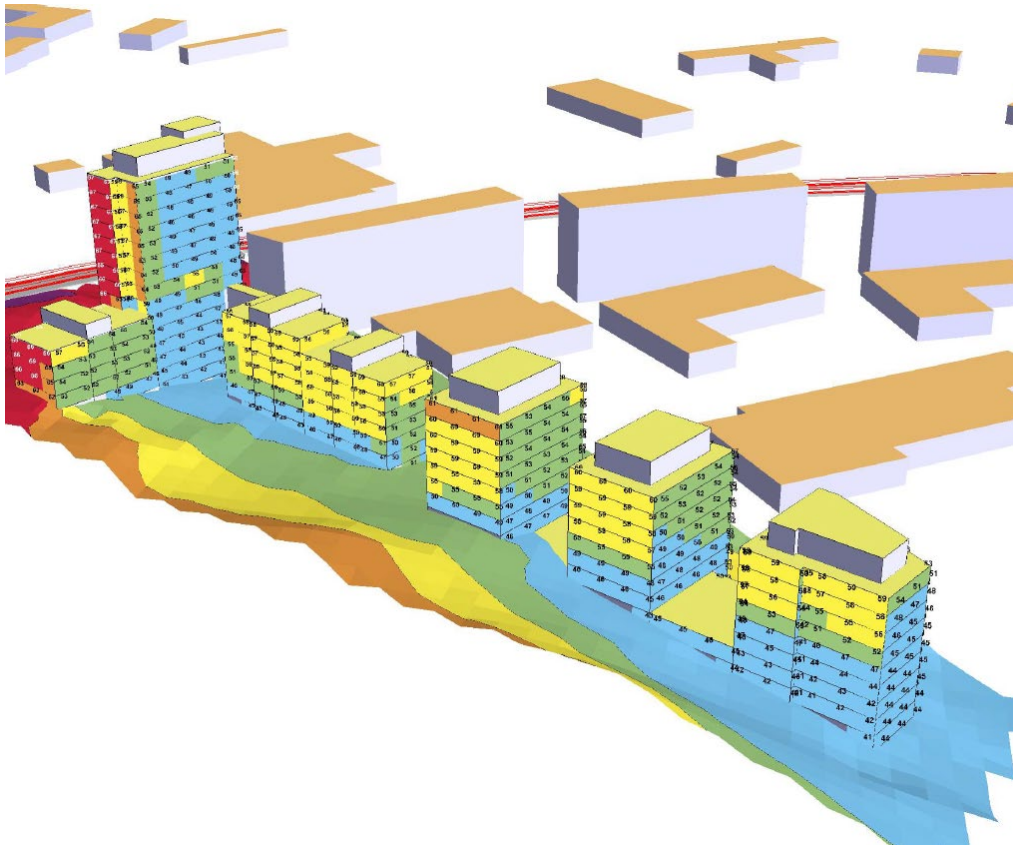
Figur 18 Karta över ljudutbredning (ekvivalent ljudnivå) för trafikbuller år 2040 1,5 m höjd, Efterklang 2024



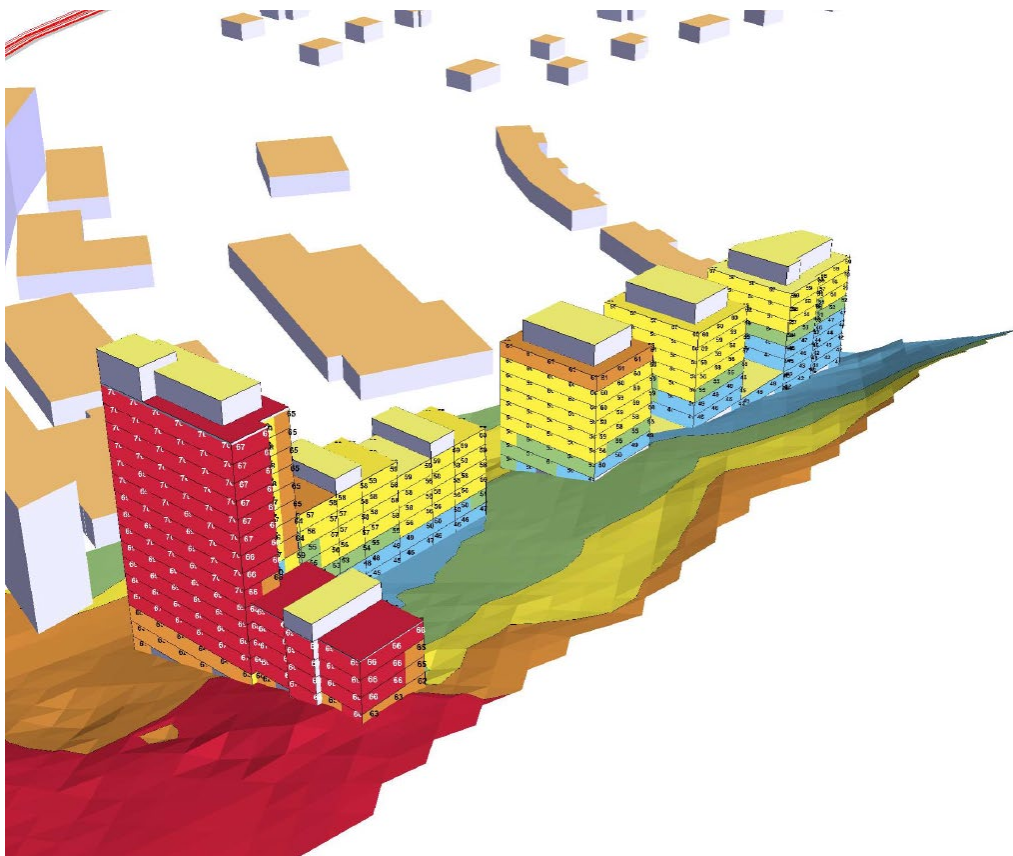
Figur 19 Karta över ljudutbredning (maximal ljudnivå) för trafikbuller år 2040 1,5 m höjd, Efterklang 2024

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad redovisas tredimensionellt i figurerna nedan. Ytterligare underlag finns i bullerutredningen. Följande tabell gäller för figurerna 20–23 nedan:

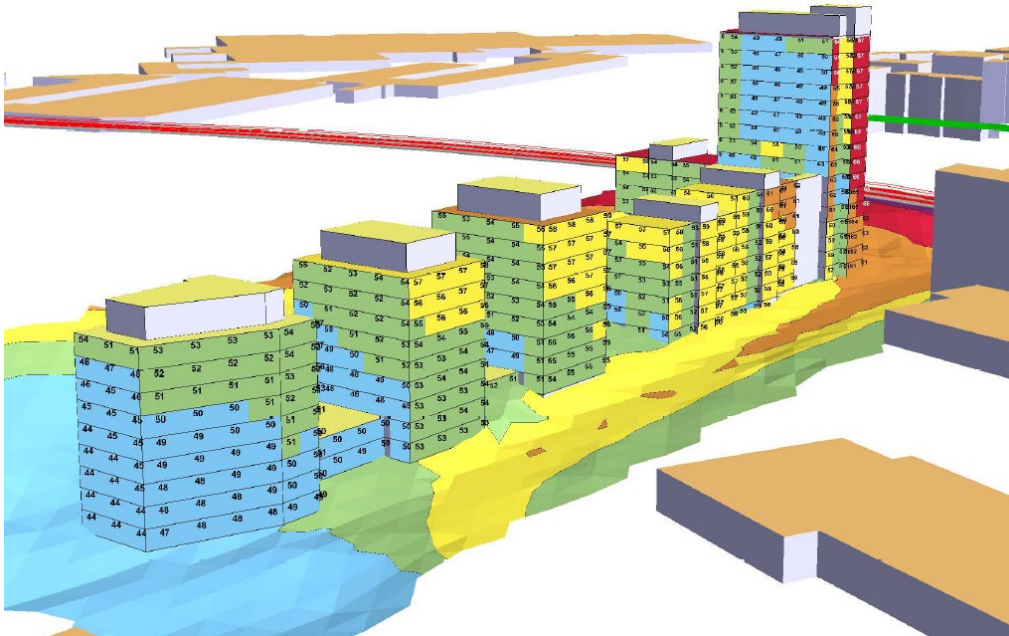




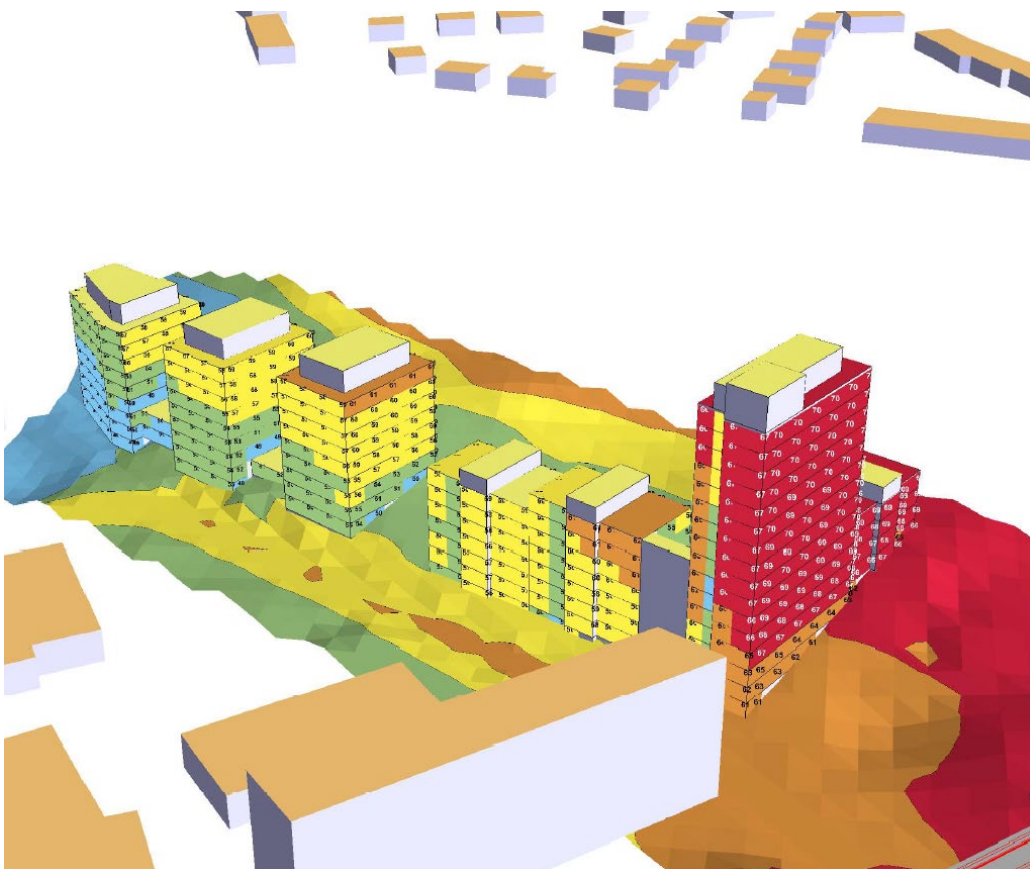
Figur 20 Fasad ljudnivåer frifältsvärden (ekvivalent ljudnivå) för trafikbuller år 2040, Efterklang 2024



Figur 21 Fasad ljudnivåer frifältsvärden (ekvivalent ljudnivå) för trafikbuller år 2040, Efterklang 2024

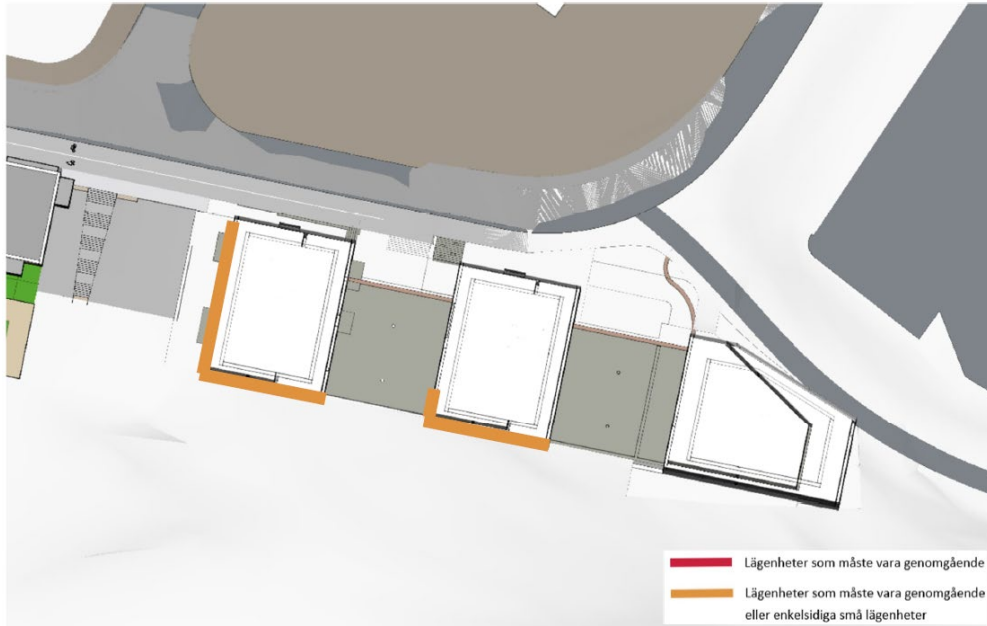


Figur 22 Fasad ljudnivåer frifältsvärden (ekvivalent ljudnivå) för trafikbuller år 2040, Efterklang 2024

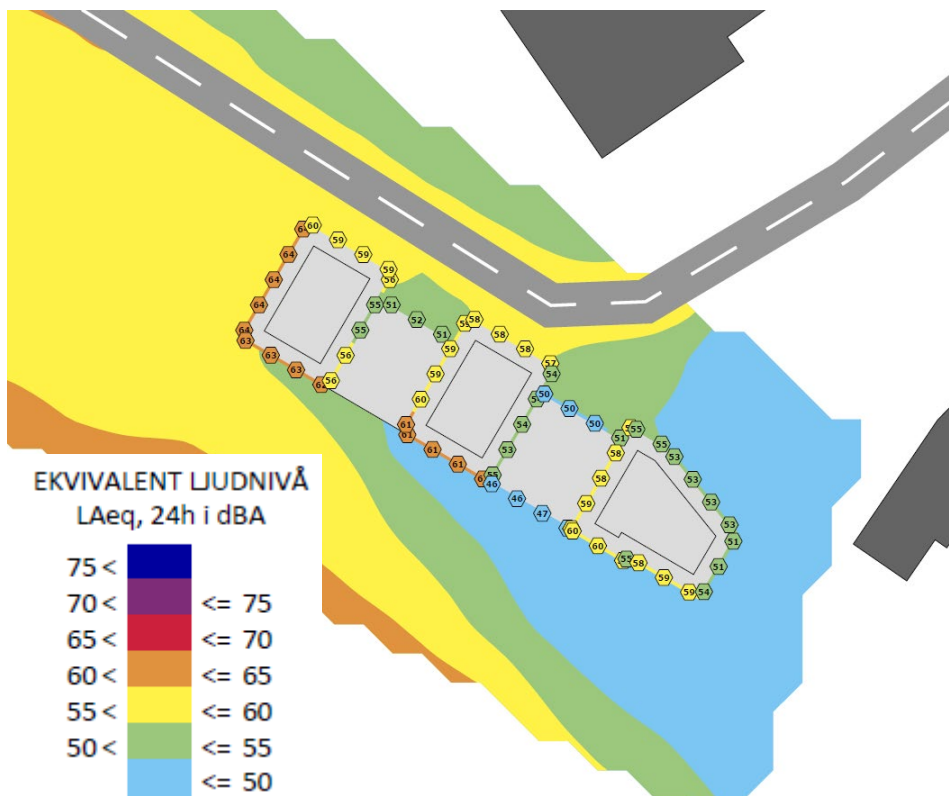


Figur 23 Fasad ljudnivåer frifältsvärden (ekvivalent ljudnivå) för trafikbuller år 2040, Efterklang 2024

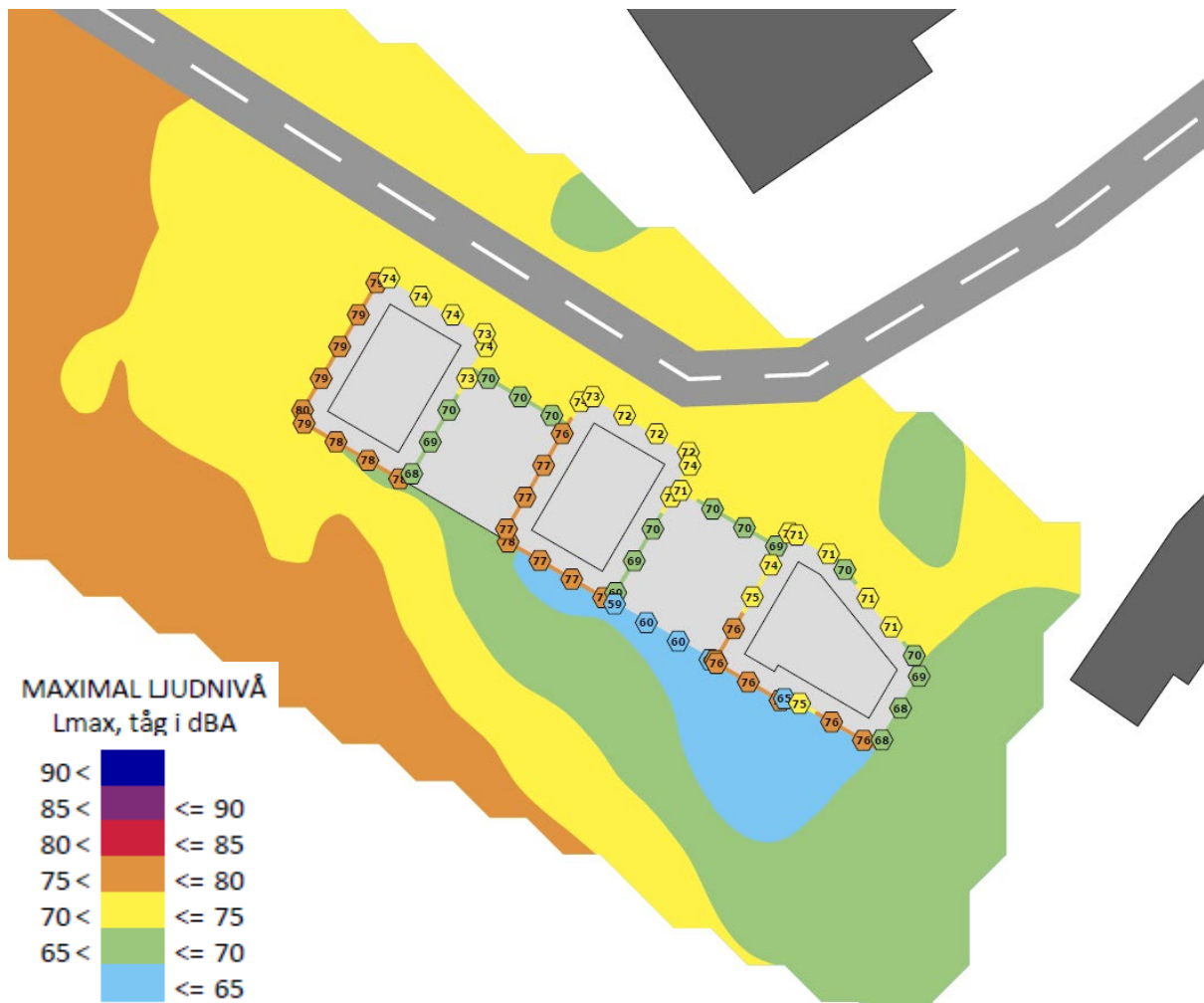
Bullerutredningen har undersökt möjligheten för det östra kvarteret att uppfylla bullerkraven i händelse att det västra kvarteret ej uppförs. Utredningen konstaterar att bebyggelsen är genomförbar, dock krävs lägenheter som måste vara genomgående eller enkelsida små lägenheter, detta regleras i plankartan genom [v3 För lägenheter som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida (bestämmelsen gäller endast om det västra kvarteret enligt Illustration 1 ej uppförs, se Illustration 3 för avgränsning av bestämmelsen)].



Figur 24 Bild över bullerkrav för bebyggelsen i det östra kvarteret, Efterklang 2024



Figur 25 Karta över ljudutbredning i händelse att det västra kvarteret ej uppförs (ekvivalent ljudnivå) för trafikbuller år 2040 1,5 m höjd, Efterklang 2024



Figur 26 Karta över ljudutbredning i händelse att det västra kvarteret ej uppförs (maximal ljudnivå) för trafikbuller år 2040 1,5 m höjd, Efterklang 2024

Spårskrik:

En spårskriksutredning (Efterklang 2024) är framtagen för att bedöma förutsättningarna för bebyggelsen. Utredningen visar på förekomst av spårskrik inom planområdet. Resultatet visar att den mest bullerutsatta sidan av de planerade bostadshusen kommer få en ljudnivå på 79 dBA. Det innebär att de planerade bostadshusen kommer behöva ha en fasadjudisolering som dämpar med 34 dB. Denna dämpning kommer vara möjlig med ett bra 3-glasfönster varav BBR:s krav om 45 dB i utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro kommer att klaras, detaljplanen reglerar därför att [Ljudreduktion för fasad inklusive fönster och vädringsdon ska dimensioneras så att ljudnivå inomhus inte överskrider dygnsekvivalentnivå $L_{pAeq,nT}$ 30 dBA och maximalnivå nattetid $L_{pAFmax,nT}$ 45 dBA i bostadsrum avsedda för sömn, vila eller daglig samvaro. Dimensioneringen ska göras så att även Folkhälsomyndighetens krav för lågfrekvent buller från 31,5 – 200 Hz klaras].

Buller från verksamheter:

Det finns en befintlig verksamhet på Vikängsvägen 13 som genererar ljud framför allt från utsug- och ventilationsaggregat på taket. Bullerutredning (Sweco 2020) innehåller beräkningar som visar att den ekvivalenta ljudnivån som högst är 47 dBA vid närmsta bostadsfasad. Verksamheten är aktiv vardagar kl. 06.30–17.00 vilket betyder att dimensionerande riktvärde är 50 dBA ekvivalent ljudnivå för enkelsidiga lägenheter. Detta innehålls med 3 dB marginal. För jämförelse så är trafikbullernivåer upp mot 65 dBA vid fasaden vilket är 18 dB högre och maskerar buller från verksamheten.

Övriga verksamheter bedöms inte kunna ge ett bidrag av betydelse, flera ligger dessutom närmare befintliga bostäder, varför de förutsätts innehålla bullerriktlinjer alternativt tillståndsgivna bullervillkor.

Farligt gods

Planområdet ligger som närmast ca 25 meter från Västra stambanan och ca 100 meter från Södertälje kanal. På transportlederna sker transporter av farligt gods. Framtagen riskutredning visar att individrisken intill Västra stambanan ligger inom ALARP upp till 60 meter från närmaste spårmit, vilket innebär att tekniskt och ekonomiskt rimliga åtgärder ska genomföras för bebyggelse inom detta avstånd för att reducera risknivån. Den farligt gods-olycka som bidrar till att risknivån hamnar inom ALARP är utsläpp av giftig gas i klass 2. Samhällsrisken ligger också inom ALARP. Bidraget till samhällsrisken från tillkommande bebyggelse inom planområdet bedöms kunna hanteras med riskreducerande åtgärder.

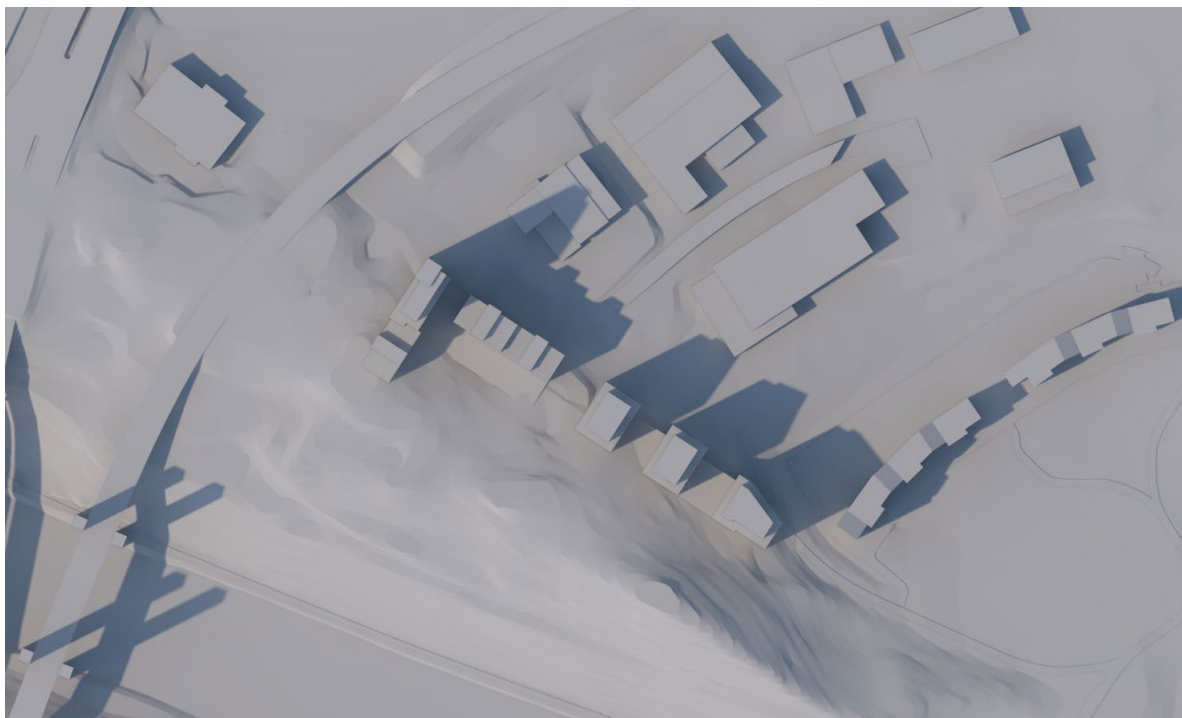
För att skydda den planerade bebyggelsen regleras att [**Utrymning från byggnader ska kunna ske mot Viksängsvägen eller i riktning bort från Västra stambanan och Södertälje kanal**], bestämmelsen gäller inom hela planområdet, samt [**b1 Friluftssintag till byggnaderna ska placeras på taken**], bestämmelsen förekommer endast inom det västra kvarteret då kompletterande utlåtande (Tyréns 2025) drar slutsatsen att åtgärder avseende friluftssintag för att hantera risker med giftiga gaser endast behöver vidtas inom 60 meter från järnvägen. Detta med bakgrund i att individrisken kopplad till transport av farligt gods på järnväg är acceptabel 60 meter från järnvägen och att det i den kommunövergripande riskanalysen rekommenderas att åtgärder avseende gasspridning med hänsyn till Södertälje kanal endast behöver vidtas inom 75 meter från kajkant. Mark som planläggs för bostäder inom planområdet ligger som närmast cirka 90 meter från kajkant och åtgärder bedöms därför inte nödvändiga enbart med hänsyn till risk för olycka med farligt gods på Södertälje kanal.

Vindförhållanden

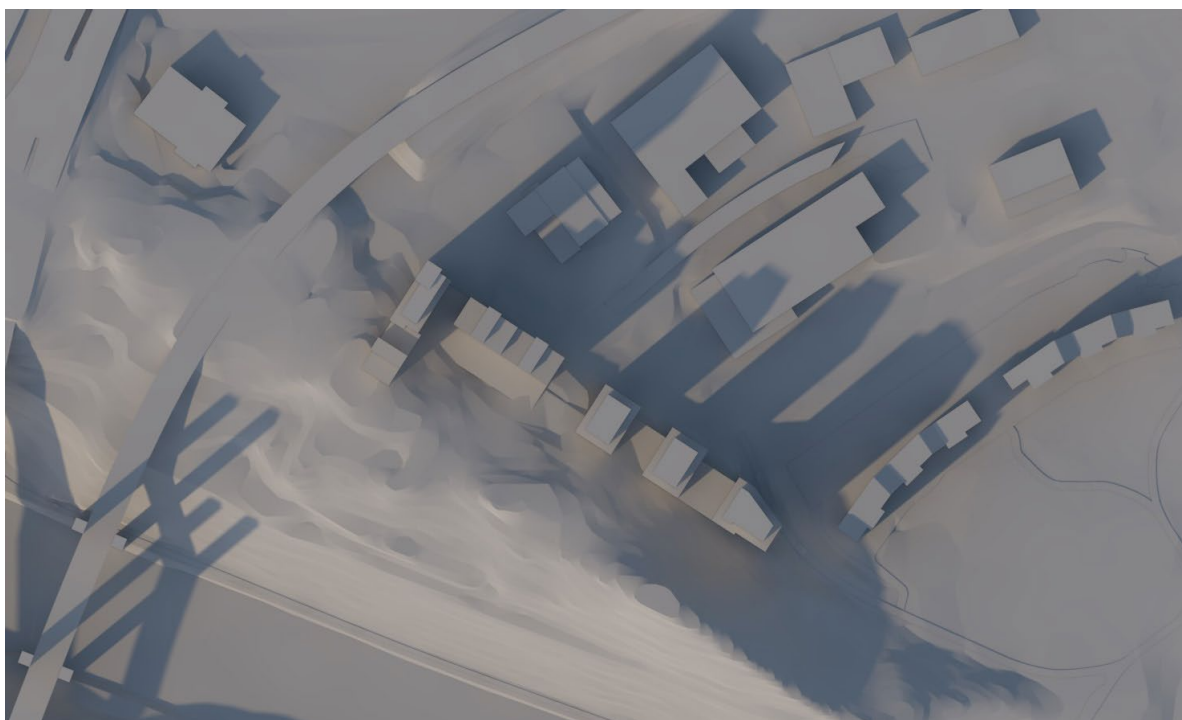
En vindstudie (Afy 2023) är framtagen för att bedöma förutsättningarna för bebyggelsen. Resultatet visar att vindförhållandena kommer vara goda efter genomförandet av detaljplanen utan behov av särskilda åtgärder.

Skuggning

En solstudie (Strategisk Arkitektur 2024) är framtagen för att utreda skuggning från den planerade bebyggelsen. Bilderna nedan redovisar den maximala skuggbilden för sommarsolstånd och vårdagjämningen. Fullständig information återfinns i tillhörande dokument. Resultatet av studien visar att planförslaget innebär en ökad skuggning på kringliggande fastigheter, främst på parkeringsytorna, samhällsbyggnadskontoret bedömer att den ökade skuggningen inte medför betydande olägenhet för omgivningen då bebyggelsen kommer ersätta högväxta träd som även dessa bidrar till att skugga omgivningen i dagsläget.



Figur 27 Solstudie sommarsolstånd, juni 20 kl 15, Strategisk Arkitektur



Figur 28 Solstudie vårdagjämningen, mars 20 kl 15, Strategisk Arkitektur

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Brandvatten

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas vid efterföljande

bygglovsgivning. Brandvattenförsörjningen i området bör planeras för att kunna förse fastigheter med en sprinklerinstallation.

Fjärrvärme

Området är fjärrvärmeförsörjt med möjlighet till nya anslutningar.

EI

Ett E-område föreslås i planområdets nordvästra delar för att säkerställa tillräcklig kapacitet för elförsörjningen i området.

Möjlighet finns att inkorporera solceller i hustak och balkonger.

Telge Nät bör kontaktas i samband med att gatan görs om för att eventuellt ersätta elkablarna i syfte att förstärka elnätet. Elkablar passerar den västra ytan för flerbostadshus vilka kommer behöva flyttas, detta kan möjligen göras i samband med att gatan renoveras.

Tele- och fibernät

Möjligheter för fiber finns i närområdet och kan anslutas.

Återvinning

Östra kvarteret:

Avfallshanteringen för det östra kvarteret föreslås hanteras genom två miljörum, det ena i bottenvåningen i det mellersta punkthuset och det andra underbyggt i en del av dagvattenterrasseringen inom förgårdsmarken. Söpkärnen rullas manuellt i högst 1:20 lutning från miljörummen till parkeringsficka på gatan avsedd för återvinningsfordonet.

Västra kvarteret:

En yta avsedd för avfallshantering föreslås i planområdets västra delar, på prickad mark strax väster om högdelen, ytan är planerad för fem bottentömmande behållare och parkeringsficka för återvinningsfordonet.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken/Undersökning av betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadskontoret lämnade in en undersökning om betydande miljöpåverkan för samråd med Länsstyrelsen den 5 juli 2024.

Länsstyrelsen lämnade synpunkter på undersökningen den 9 september 2024. Länsstyrelsens bedömning utifrån tillgängligt underlag var att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas, detta eftersom kommunen inte hade klarlagt förekomst av skyddade arter, utöver blåsippan, och hur dessa kan påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Planhandlingarna har sedan samrådet med Länsstyrelsen kompletterats med ett utlåtande (PM kommunkolog gällande detaljplan Floretten i Södertälje kommun, Södertälje kommun 2024) för att besvara Länsstyrelsens synpunkt. Det har inte heller pekats ut några fynd av skyddade arter utöver blåsippan inom planområdet i de utredningar som gjorts.

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

Se rubriken Konsekvenser för naturvärden för ytterligare information om kommunens ställningstagande.

Påverkan på recipienten

Den samlade bedömningen av effekten på recipienten, med föreslagna dagvattenåtgärder, är att planområdet bidrar med en något förhöjd föroreningsbelastning jämfört med den befintliga belastningen från ett område som till största delen utgörs av naturmark. Den relativt sett lilla förändringen bedöms dock inte i någon avgörande grad påverka recipientens möjlighet att uppnå sina miljö kvalitetsnormer (Rejlers 2025).

Påverkan på grundvattnet

Detaljplaneområdet ligger i en torr och höglänt del av grundvattenförekomsten med hög bergyta. Området är hydrogeologiskt avgränsat utan inkommande grundvatten. Regnvatten som infiltrerar i marken har inte bra förutsättningar för att magasineras och utnyttjas för vattenförsörjning. Vatten som infiltrerar rinner antingen mot Södertälje kanal eller ytvattenrecipienten Igelstaviken. Fältdata från området visar dessutom att det förekommer lerlinser i grundvattenförekomsten vilket ytterligare utgör en dålig förutsättning för att etablera allmänna grundvattentäkter i området.

Enligt SGU:s föreskrifter används fyra parametrar för att statusklassa en grundvattenförekomst, detaljplanens påverkan på parametrarna beskrivs nedan:

1. Inte påverka den tillgängliga grundvattenresursen inom området
 - a. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns en grundvattenresurs
2. Inte påverka MKN i en grundvattenansluten ytvattenförekomst
 - a. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ytvattenförekomsten inte kommer påverkas
3. Inte skada skyddsvärda grundvattenberoende terrestra ekosystem
 - a. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detta inte finns
4. Inte ändra strömningsriktningen i grundvatten
 - a. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ingen ändring kommer ske

Samtliga fyra parametrar bedöms vara oförändrade i samband med genomförandet av detaljplanen. Planförslaget bedöms inte påverka den kvalitativa statusen på grundvattenförekomsten negativt då

infiltrerat vatten från planområdet inte kan tillgodogöras av grundvattenförekomsten utan rinner mot Södertälje kanal eller Igelstaviken (Rejlers 2025).

Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

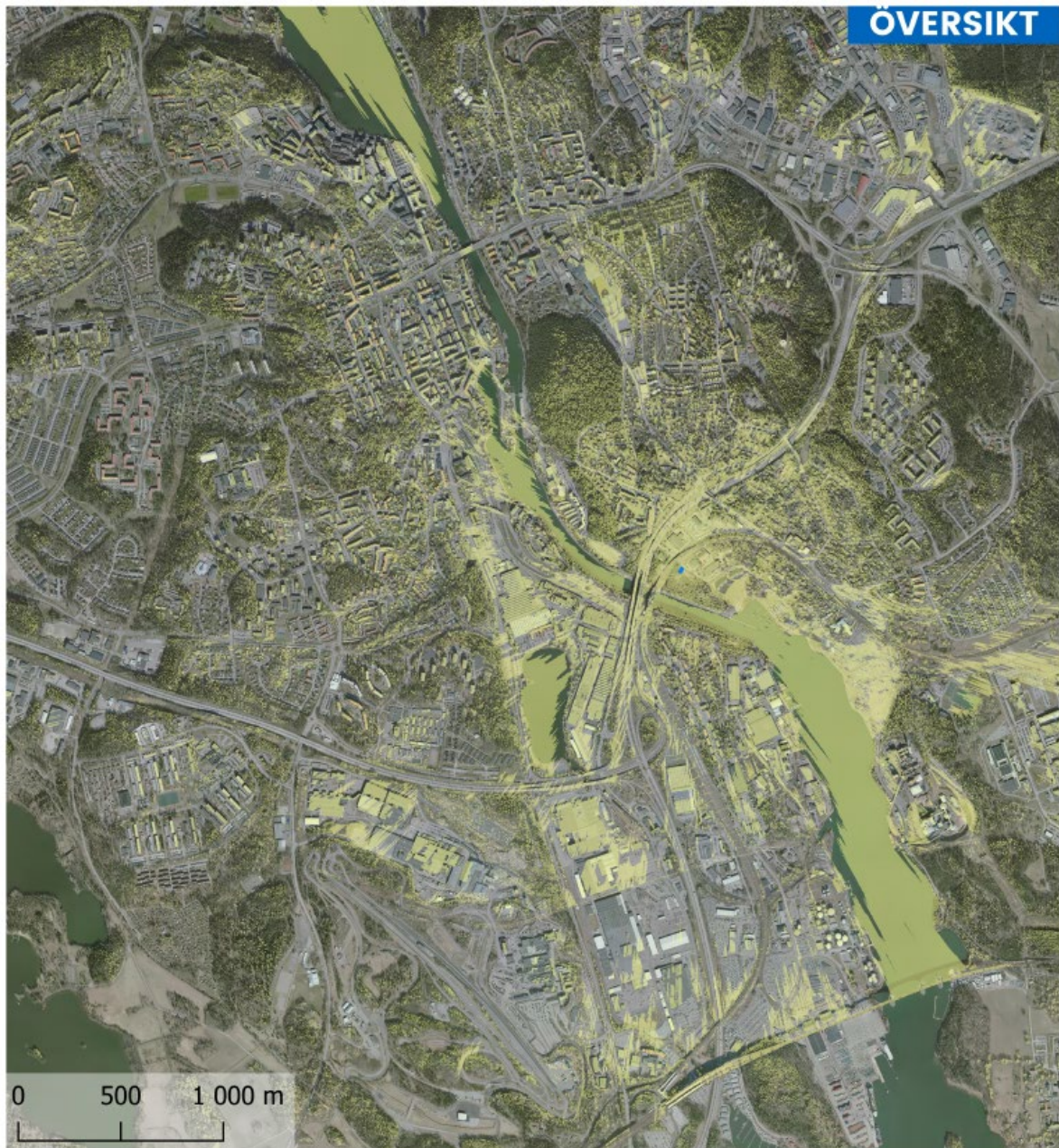
Den högresta byggnaden bedöms medföra en påverkan på Södertäljes landskapsbild och kulturmiljö varför konsekvenserna av detta har hanterats genom att utreda följande aspekter:

1. Framtagande av synlighetsanalys för att utreda i vilken omfattning den högresta byggnaden bedöms synas i staden.
2. Utredning av planförslagets påverkan på rullstensåsens träd.
3. Utredning av en gestaltning som minskar negativ påverkan på kulturmiljön.

Synlighetsanalys

Framtagen synlighetsanalys för högdelen (Södertälje kommun 2020) visar att högdelen synlighet avgränsas av Nyköpingsvägen i väster och järnvägsbron i söder. Väster om Nyköpingsvägen sjunker synligheten drastiskt på grund av höjdskillnader och byggnaden är i princip bara synlig från hustak, med vissa undantag. Området kring Scania sjön kan se den nya byggnaden. Delar av Inre maren och dess västra strandpromenad kan se den nya byggnaden i horisonten. Villaområdena norr om planområdet kommer ha relativt låg visuell kontakt med den nya byggnaden från marknivå. Stora delar av Igelsta strand och båda sidorna av Igelstaviken kommer ha visuell kontakt med högdelen.

Nedanstående figur från synlighetsanalysen baseras på höjden +71 meter över nollplanet. Högsta tillåtna nockhöjd inför granskning av detaljplanen är +76 över nollplanet vilket innebär en ökning med 5 meter. Samhällsbyggnadskontoret bedömer ändå figuren som relevant då underlaget konstaterar att högdelen kommer få en omfattande synlighet i staden.



Figur 29 Synlighetsanalys med vegetation för högdelen baserat på höjden +71 meter. Gula ytor bör tolkas som att en person med ögonhöjd 160 cm ser högdelen. Observera att en gulmarkerad yta kan vara toppen av ett träd eller ett hustak.

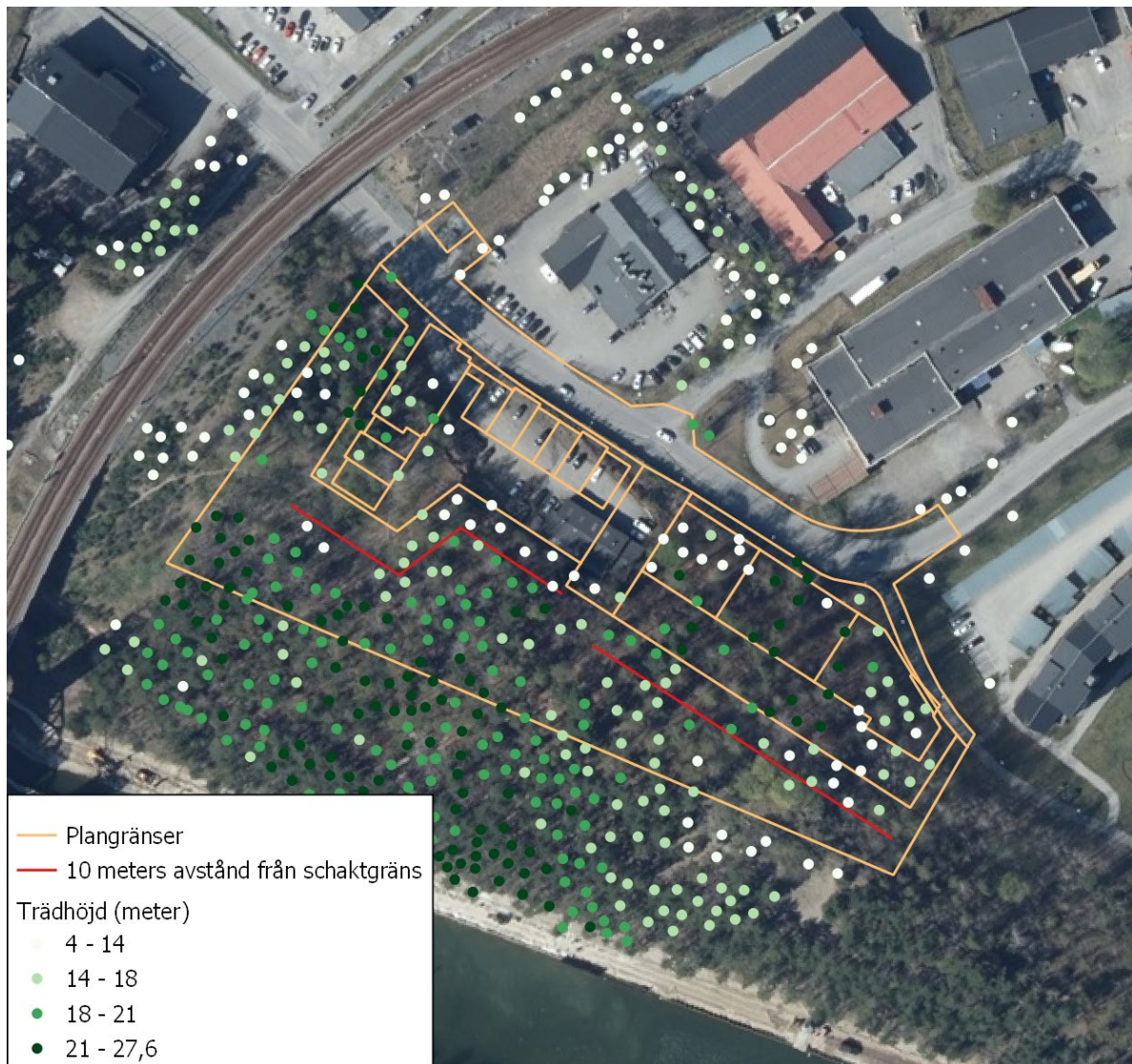
Rullstensåsens träd

Planområdet är beläget på en skogsbeklädd rullstensås vid Södertäljes södra kanalinlopp. Området är en entré till staden och viktig del av stadens siluett. Tallskogarna längs åsarna har en stor kulturhistorisk betydelse för stadens identitet och för dess attraktivitet som kurort under 1800-talet. Den för staden karaktäristiska dalgångssiluettens ås påverkas av bebyggelsen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att omgivande träd på ca 10 meters avstånd från schaktgräns inte kommer påverkas av bebyggelsen. Båda kvarterens schaktgränser mot rullstensåsen går längs den södra användningsgränsen för bostadsändamål.

Åskränet uppgår till en högsta höjd på ca +33 meter med förekomst av tallar längs åskränet. Figuren nedan baseras på en laserskanning utförd våren 2023 och visar trädstammarnas placering och höjd över marken (mätningens felmarginal är ca 1 meter). Mätningen visar att tallar med en högsta nivå

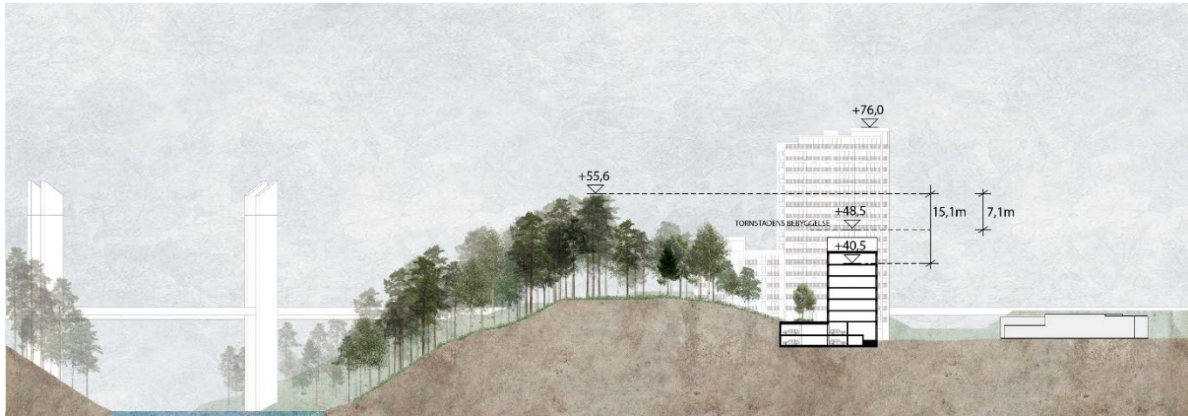
på ca 27,6 meter förekommer upp till marknivån +28 meter, detta ger en möjlig träddridå upp till +55,6 meter över nollplanet.



Figur 30 Karta över befintliga träd och trädhöjder. Figuren visar även träd som sannolikt kommer avverkas till följd av detaljplanens genomförande

Den största påverkan på landskapet sker om man betraktar rullstensåsen från nordostlig riktning, men i och med att topografin är högre söder om bebyggelsen och att de kvarvarande tallarna är belägna på en högre marknivå än bebyggelsen så bedöms rullstensåsens träddridå delvis fortsatt kunna betraktas även efter genomförandet av detaljplanen.

Planförslagets högresta byggnad har en byggnadshöjd på +76 medan höjden på övriga byggnadsdelar varierar från +40,5 meter till +48,5 meter. Enligt detta resonemang är det möjligt att tallar i rullstensåsens högsta läge kommer ha en synlighet från 7,1 till 15,1 meter över merparten av bebyggelsen i nordostlig riktning. Utöver detta finns öppningar mellan bebyggelsen som gör att bakomliggande landskap fortsättningsvis kommer synas.



Figur 31 Sektion genom planområdet och närområdet, Strategisk Arkitektur

Slutsats och gestaltning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en påverkan på Södertäljes stads- och landskapsbild, huvudsakligen om planområdet betraktas från nordost.

Den nya högresta byggnaden kommer få en utbredd synlighet i staden. En begränsad del av åskränet kommer få en fysisk beröring med tillkommande bebyggelse och bebyggelsen kommer delvis skymma rullstensåsen från nordost.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att rullstensåsens träddridå även efter genomförandet av detaljplanen kommer ha ett framträdande uttryck i stadsbilden, särskilt om man betraktar rullstensåsen från söder (kanalsidan) då få träd på rullstensåsens krön bedöms påverkas.

Då påverkan huvudsakligen bedöms ske i nordost och denna del redan påverkas av den befintliga industribyggnaden och stödmuren (som utgör en barriär till rullstensåsen) så bedömer samhällsbyggnadskontoret att det här finns goda möjligheter att tillföra en bebyggelse som kan utgöra en kvalitet, vilket planförslaget eftersträvar.

Gestaltningssarbetet har inför granskningen fokuserat på att knyta an till kopplingar och inspiration från Södertäljes industriarkitektur och ta fram en utformning som tillför en kvalitet på såväl nära som långt håll. Till planhandlingarna hör inför granskning ett gestaltningsprogram i syfte att redovisa detaljplanens gestaltungsresonemangen och förstärka kvaliteten i bebyggelsens gestaltning.

Konsekvenser för naturvärden

Blåsippa

Den fridlysta arten blåsippa har påträffats inom planområdet men bedöms inte påverkas negativt enligt genomförd naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2023).

Kungsfågel och tofsmes

Enligt framtaget PM (PM kommunekolog gällande detaljplan Floretten i Södertälje kommun, Södertälje kommun 2024) görs bedömningen att den nya bebyggelsens negativa påverkan på barrskogsmiljöerna är försumbar. Inga tidigare artfynd av kungsfågel och tofsmes finns inom området. Kommunen gör bedömningen att den nya bebyggelsen inte kommer påverka arternas potentiella spridningssamband och livsmiljö så att detta skulle kunna leda till en negativ påverkan på arternas population.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer det inte som nödvändigt att inventera fågel med hänvisning till tidigare beskrivning samt att endast en mindre del av naturområdet kommer tas i anspråk för bebyggelse och stora delar av planområdet planläggs som naturmark vilket ger kommunen rådighet att sätta upp fågelholkar, spara hålträd, veteranisera träd för att bilda nya hål, planera park och trädgård med fokus på fågelliv och pollinerande insekter.

Skyddsvärda träd

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att samtliga skyddsvärda träd som identifierats i framtagna naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2023) kommer bevaras efter exploateringen. Bedömningen stödjer sig på framtaget underlag (PM byggnationens påverkan på befintliga träd 2025 Södertälje kommun) där planförslagets påverkan på förekommande träd utreds. En skyddsvärd tall ges förstärkt skydd i plankartan genom [träd1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk].



Figur 32 Karta över skyddsvärda träd och blåsippa inom planområdet

Sociala konsekvenser

Sociala värden och tillgänglighet

Utvecklingen av planområdet från huvudsakligen industriområde till bostadsområde innebär en möjlighet för fler medborgare att etablera sina liv på platsen vilket kan förstärka folklivet och tryggheten i stadsdelen under dygnets alla timmar.

Tillgängligheten för medborgarna bedöms utvecklas positivt, bland annat genom att den stödmur som idag löper längs Viksängsvägen och bildar en barriär till naturområdet delvis ersätts med en allmän trappa till naturområdet.

Möjligheter för barns lek bedöms förstärkas när den befintliga bilverkstaden ersätts med bostadsgårdar som vetter mot skogsområdet. Den nya bebyggelsen med entréer från gatan och bostadsgårdar mot skogsområdet kan även bidra till att befolka gaturummet vilket kan öka tryggheten.

Utvecklingen bidrar även till att stärka kopplingar till närområdet och erbjuder kollektivtrafknära boendemöjligheter.

För de boende i det västra kvarteret erbjuds även en gemensam lokal i den högresta byggnadens takvåning, vilket kan främja samvaron för de boende i kvarteret.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Eftersom Viksängsvägen är en befintlig allmän gata finns möjlighet att genomförandet av kvartersmarken påbörjas kort efter detaljplanen vunnit laga kraft och samtliga lov beviljats, eventuella tillstånd erhållits och aktuella avtalskrav enligt exploateringsavtal och genomförandeavtal uppfyllts. Färdigställandet av allmän plats sker allt eftersom byggnation på kvartersmark färdigställs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Markägoförhållanden

Berörda fastigheter är Östertälje 61:2 som ägs av kommunen, samt Floretten 1 som ägs av Brf Floretten.

Ansvarsfördelning av genomförandet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av densamma. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten-, spill och dagvattensystemet fram till anslutningspunkt. Telge Nät ansvarar även för elnät, fiber och fjärrvärme inom området. Fastighetsägare ansvarar för att överenskomma med nätägaren om anslutning för respektive ledningsslag.

Fastighetsägare ansvarar för all utbyggnad inklusive VA-ledningar och dagvattenanordningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

För att bilda det östra kvarteret kommer del av Östertälje 61:2 att avstyckas till en ny fastighet.

För att bilda det västra kvarteret kommer del av Östertälje 61:2 som planlagts som kvartersmark att överföras till Floretten 1 och den del av Floretten 1 som planlagts som allmän plats kommer att överföras till Östertälje 61:2 genom fastighetsreglering.

Avtal

Under planprocessen har Kommunen ingått markanvisningsavtal med exploitören AB Tornstaden. Markanvisningsavtalet ger AB Tornstaden ensamrätt att förhandla med kommunen om framtida marköverlåtelse av det östra kvarteret, under de förutsättningar som anges i markanvisningsavtalet.

I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploaterings- och marköverlåtelseavtal tecknas med fastighetsägaren för Floretten 1. Avtalet ska vara undertecknat av fastighetsägaren innan detaljplanen antas. För del av Östertälje 61:2 som markanvisats kommer istället ett köp- och genomförandeavtal att tecknas. Avtalet ska vara undertecknat av exploitören innan detaljplanen antas. Båda avtalen undertecknas av kommunen när detaljplanen är antagen och omfattar i korthet kostnads- och ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen vilket bland annat omfattar fastighetsrättsliga frågor, förutsättningar för marköverföringar såsom ersättning för mark och tillträde, ansvarsfördelning och den ekonomiska fördelningen för genomförandet av allmän plats

respektive kvartersmark, ansvar och kostnadsfördelning för eventuell sanering av miljöföroreningar och rivning av befintliga anläggningar, samt samverkansfrågor.

Fastighetsägaren för Floretten 1 kommer teckna genomförandeavtal med Trafikverket innan detaljplanens antagande för att säkerställa risk- och säkerhetsfrågor som kan påverka järnvägen vid genomförandet.

Exploateringsområde

Exploateringsområdet omfattar ett större område än planområdet för att skydda nedströms bebyggelse från skyfallsflöden. Ett förbättrat dike och en ny gångbana längs Viksängsvägen österut förbi Minan 1 ingår därför som åtgärder utanför planområdet. Åtgärderna kräver ingen planändring och kommer att kostnadsfördelas mellan de parter som har nytta av åtgärden, vilket kommer regleras i exploateringsavtal samt i köp- och genomförandeavtal.



Figur 33 Karta över ungefärlig avgränsning av exploateringsområdet (röd markering)

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Det östra kvarteret avstyckas från fastigheten Östertälje 61:2 för att bilda en ny fastighet. Kommunen ansöker om avstyckning för bildandet av den nya fastigheten.

För det västra kvarteret ska den del av Östertälje 61:2 som planlagts som kvartersmark föras till Floretten 1 och den del av Floretten 1 som planlagts som allmän plats ska föras till Östertälje 61:2. Åtgärderna sker genom fastighetsreglering. Kommunen och fastighetsägaren till Floretten 1 ingår överenskommelse om fastighetsreglering och kommunen ansöker om förrättning hos Lantmäterimyndigheten.

För att uppnå en mer ändamålsriktig fastighetsindelning kommer den gällande tomtindelingsplanen för Floretten, 0181K-125/1957, behöva upphävas.

Gemensamhetsanläggningar

Planens genomförande kräver inte inrättande av några gemensamhetsanläggningar.

Nya rättigheter

Detaljplanen innebär att ett servitutsområde för ett dike behöver inrättas inom det östra kvarteret. Genom servitutet skapas en rättighet att anlägga och underhålla ett avskärande dike som leder bort dagvatten genom den tjänande fastigheten (i detaljplanen östra kvarteret) till förmån för kommunens fastighet Östertälje 61:2, som blir härskande fastighet. Servitutet kan upprättas som ett avtalsservitut som skrivs in i lantmäterimyndighetens fastighetsregister.

Plats för transformatorstation upplåts med ledningsrätt, alternativt arrende inom E-område. Ledningsrätter för allmänna ledningar är inte aktuellt då dessa kommer ligga i gata på allmän plats.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för att åstadkomma planerad fastighetsindelning inom detaljplanen.

Telge Nät ansvarar för att ansöka om ledningsrätt för transformatorstation inom E-område.

Respektive fastighetsägare ansvarar för ansökan om eventuella lantmäteriförrättningar inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Detaljplanen innebär att markvärdet ökar på Floretten 1 och på den mark som planläggs som kvartersmark inom Östertälje 61:2. Framtida intäkter genom försäljning eller uthyrning bedöms med marginal täcka kostnader för planläggning och genomförande.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Kommunen bekostar den lantmäteriförrättning som krävs för fastighetsbildning. Kostnad för fastighetsbildning av allmän plats fördelas genom exploateringsbidrag.

Kostnader för gata, park och naturområden (allmän plats)

Samtliga kostnader för genomförandet av allmän plats erlaggs som exploateringsbidrag och fördelas utifrån tillkommande byggrätter inom detaljplanen. Kostnader för allmän plats omfattas av åtgärder på gata, park och i naturområdet och inkluderar öppna dagvattenlösningar.

Kostnader för allmänna ledningar

Telge nät står kostnaden för utbyggnad av det allmänna ledningsnätet som inkluderar vatten, spill, dagvatten, el och fiber samt eventuellt fjärrvärme och exploatörerna erlagger anslutningsavgift enligt taxa. Detta inkluderar även transformatorstationen.

Kostnader för miljöföreningar

Inom planområdet har konstaterats att det finns några föreningar i marken inom Floretten 1. Kostnader för sanering av miljöföreningar tas av den fastighetsägare vars verksamhet orsakat

skadan, även om föroreningen spridit sig utanför den egna fastigheten. Detta kommer att regleras i avtal eftersom del av Floretten 1 kommer att bli allmän plats och tillföras kommunen. Ytterligare provtagning kommer att behöva göras vid schakt- och rivningsarbeten eftersom den genomförda provtagningen endast gjorts i några få provpunkter.

Ansvarsfördelning för tillstånd och lov

Bygglov, marklov och lovplikt m.m.

Fastighetsägaren ansvarar för att erhålla de lov och tillstånd som krävs för utbyggnaden av detaljplanen. Om utbyggnaden innebär behov av att nyttja annans mark för exempelvis etablering eller för att kunna vidta åtgärder på den egna marken ska markupplåtelseavtal tecknas med den andre markägaren.

Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras i planavtal med exploatörerna inom detaljplanen. Planavgift ska därför anses vara erlagd och ska ej tas ut i samband med bygglov.

Tillstånd enligt miljöbalken

Vattenverksamhet

Enligt den hydrogeologiska utredningen som genomförts kommer exploateringen inte innebära påverkan på grundvattenförekomst och därmed kommer ej anmälan om eller ansökan om tillstånd avseende vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § MB vara aktuell.

Strandskydd

Detaljplanen medför att delar av strandskyddet kommer behöva upphävas och strandskyddsdispens kommer därför ej vara aktuell för utbyggnad inom kvartersmark. Strandskyddet kommer fortsatt omfatta del av Natur på åsen.

Tekniska frågor

Riskåtgärder under byggnation

Bebyggelseförslagen och de geotekniska förutsättningarna innebär att sprängning och spontning mot åsen kommer behöva genomföras. Vid markarbeten såsom sprängning, spontning och eventuell grundläggning genom pålning finns risk för vibrationer som kan orsaka skador i omgivningen genom exempelvis sättningar, skred eller skador på tekniska anläggningar. Därav ska riskbedömning göras inför dessa arbeten och säkerhetsåtgärder vidtas genom restriktioner, besiktningar och andra försiktighetsåtgärder. Detta regleras i avtal som tecknas mellan fastighetsägaren till Floretten 1 och Trafikverket, samt i kontrollplaner som krävs inför utbyggnaden på kvartersmark och vid eventuell sprängning på allmän plats.

Teknisk försörjning

Det finns i dagslägen tillräcklig kapacitet i befintliga vatten- och avloppsledningar i Viksängsvägen för att försörja den tillkommande bebyggelsen. För el behöver en ny transformatorstation anläggas inom E-området i plankartan.