
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: SBN 2017/002679 Upprättad: 2025-02-13

Detaljplan för Floretten 1 och del av Östertälje 61:2



Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om planuppdrag och beslut om samråd	2015-03-24
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om samråd	2021-06-15

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2015-06-15 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta en detaljplan för Floretten 1 samt att sända ut den på samråd. Ett nytt beslut om att skicka ut detaljplanen på samråd togs 2021-06-15.

Detaljplanen har under tiden 2021-06-28 till 2021-08-20 varit utsänd för plansamråd.

Remissinstanser och sakägare fick ta del av planhandlingarna för yttrande. Förslaget fanns att tillgå hos planenheten, i Stadshusets reception, på kommunens hemsida samt biblioteket i Södertälje.

Under samrådstiden inkom **28** yttranden, vilka redovisas i samrådsredogörelsen. Synpunkter som rör planens utformning, utförande och konsekvenser redovisas i en sammanfattad form med kommentarer om hur synpunkterna hanteras av kontoret. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

Inkomna yttranden med kommentarer

Yttrande UTAN synpunkter	Yttrande MED synpunkter
Postnord	Länsstyrelsen
Vattenfall	Södertörns brandförsvarsförbund
Swedavia	Lantmäteriet
Stockholm Skavsta Flygplats	Trafikförvaltningen Region Stockholm
Skanova	Sjöfartsverket
Svenska kraftnät	Luftfartsverket
Kommunala handikapprådet	Naturskyddsföreningen
	Trafikverket
	Utbildningskontoret
	Telge Nät och Telge Återvinning
	Kultur- och fritidskontoret
	Miljökontoret
	Kommunala pensionärsrådet
	Östertälje-Rosenlund villaägarförening
	Brf Viksäng Strand
	Moderaterna i Södertälje
	5 medborgare

Synpunkter inkomna efter samrådstiden

Yttranden som inkom efter att samrådstiden var avslutad:

- *Länsstyrelsen (förlängd svarstid)*
- *Trafikverket*
- *Luftfartsverket*
- *Skanova*
- *Södertörns brandförsvarsförbund*
- *Svenska kraftnät*
- *Miljönämnden*

Samhällsbyggnadskontoret har beslutat att besvara samtliga yttranden i denna samrådsredogörelse trots att dessa inkom efter att svarstiden gått ut.

Innehållsförteckning

Tidigare beslut i ärendet	1
Inkomna yttranden med kommentarer	1
Synpunkter inkomna efter samrådstiden	2
Inkomna synpunkter	5
Länsstyrelsen	5
Lantmäteriet	13
Trafikförvaltningen Region Stockholm	14
Sjöfartsverket	14
Naturskyddsföreningen	15
Trafikverket	18
Luftfartsverket	21
Skanova	21
Södertörns brandförvarförbund	22
Postnord	22
Vattenfall	22
Swedavia	22
Stockholm Skavsta Flygplats	23
Svenska kraftnät	23
Kommunala nämnder och förvaltningar	24
Telge Nät och Telge Återvinning	24
Kultur- och fritidskontoret	25
Utbildningskontoret och Utbildningsnämnden	26
Miljönämnden	26
Kommunala pensionärsrådet	30
Kommunala handikapprådet	31
Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet	32
Östertälje-Rosenlund villaägarförening	32
Brf Viksäng Strand	34
Medborgare - nr 480 i diariesystemet	38
Medborgare - nr 490 i diariesystemet	38
Medborgare - nr 500 i diariesystemet	39
Medborgare - nr 520 i diariesystemet	39

Moderaterna i Södertälje kommun	40
Medborgare - nr 620 i diariesystemet	41
Ställningstagande och sammanfattning	43
Ändringar mellan samråd och granskning	43

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Yttrande inkom: 2021-10-07

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna att planförslaget behöver bearbetas. Kommunen behöver säkerställa att geotekniska risker inte föreligger för riksintresset Västra stambanan, att det går att följa MKN vatten, att planförslaget inte medför negativ påverkan på grundvattentäkten, samt motivera strandskyddets upphävande i enlighet med strandskyddslagstiftningen. Vidare behöver kommunen säkerställa att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa avseende buller och markföroreningar. Planförslagets bebyggelse behöver utformas så att risk för olycka med farligt gods inte föreligger, samt att översvämning, skred och erosion kan förebyggas.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet ligger intill Västra stambanan som utgör riksintresse för kommunikation. Området består av skred- och erosionsbenägen mark vars stabilitet kan försämrats till följd av klimatförändringarna. Den omfattande schaktningen som planförslaget medger riskerar att påverka markförhållandena även utanför planområdet. Därför anser Länsstyrelsen att det är extra viktigt att planhandlingarna kompletteras så att det framgår att förslaget inte påverkar järnvägen geotekniskt på ett sådant sätt att det finns risk för påtagligt försvårande av tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Nödvändiga åtgärder behöver beskrivas och säkerställas.

Även om det redan tagits fram ett geotekniskt PM (Geoteknologi, 2019-12-16) är planeringsförutsättningarna inte desamma som ligger till grund för PM:et. Det västra kvarteret har utökats söderut och ett höghus på 17 våningar tillkommit. Den geotekniska analysen behöver därför kompletteras utifrån rådande planeringsförutsättningar och kommunens bedömning och ställningstagande även framgå till nästa skede.

I planhandlingarna behöver det även framgå att arbeten som ska utföras inom järnvägens influensområde, till exempel schaktning, sprängning eller andra markarbeten inte heller riskerar påtagligt försvårande av tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)

Planförslaget ligger precis ovanpå grundvattenförekomsten och rullstensåsen för Södertäljeåsen-Södertälje. Grundvattenförekomsten har ett strategiskt viktigt läge som en fungerande reservvattentäkt/nödvattentäkt. Utöver magasinets egen betydelse i jord fyller också magasinet en funktion för grundvattenmagasin i berg.

Kommunen anger i planbeskrivningen att utformningen av Floretten 1 har ändrats sedan dagvattenutredningen (Norconsult, 2020-02-21) togs fram. Det går därför inte att bedöma planens lämplighet utifrån nuvarande underlag. Detta innebär att det inte heller går att utesluta betydande miljöpåverkan, se vidare under rubrik "Miljöbedömning". Inför nästa skede behöver kommunen komplettera planbeskrivningen med en redogörelse för hur planen påverkar möjligheten att nå MKN i ytvatten och grundvatten. Resonemanget ska föras utifrån ett recipientperspektiv och följa icke-försämringskravet.

Risk för förorenings spridning vid markarbeten samt vid infiltration av dagvatten behöver inkluderas. Kommunen ska även redogöra för om dagvattenhanteringen måste anpassas till förekommande markföroreningar.

Hydrologin, grundvattenförhållanden och grundvattenförekomstens vattenbalans är viktiga parametrar för förståelsen av förutsättningarna i området och möjligheten att uppnå MKN. Till nästa skede behöver en beskrivning av grundvattenförekomstens hydrologi och vattenbalans utvecklas.

Området kring grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje är redan i relativt hög grad hårdgjord, och ansatt av saltvatteninträngning och markföroreningar. Markarbeten och hårdgörning är identifierat som risk för kvalitativ status och hårdgörning som risk för kvantitativ status. Vad det gäller MKN för kvantitativ status är det inte tillåtet med nivåförändringar som orsakar skada för miljö eller människa. Skadan kan innebära vattenbrist med direkt påverkan på dricksvattenproduktion och grundvattenberoende ekosystem. Skada kan även ge kvalitativa problem som beror på ändrade nivåer eller strömningsriktningar, till exempel saltvatteninträngningar. Det i sig leder till att den kemiska statusen äventyras. Markberedning och permanent hårdgörning av yta som medges i planförslaget, kan minska grundvattenbildningen i grundvattenmagasinet. Eftersom grundvattenförekomsten redan är negativt påverkad av vattenuttag och markföroreningar, behöver kommunen visa att planförslaget inte adderar ytterligare negativ påverkan, som kan äventyra att god status kan uppnås.

Eftersom rullstensåsen ligger precis bredvid ett ytvatten är sannolikt utbytet av vatten mellan ytvattnet och grundvattnet stort. Länsstyrelsen anser därför att det inte går att säkerställa, såsom anges i planhandlingarna, att grundvattennivåerna är nederbördsberoende. Istället är det möjligt att nivåerna styrs av nivåerna i Igelstaviken. Om åsens grundvattennivåer är nederbördsstyrda, finns dock en risk för minskad grundvattentillgång i åsen. Kommunen behöver tydligare redogöra för de faktiska förhållandena och vad planförslaget kan ge för konsekvenser avseende kvantitativ och kvalitativ status för grundvattenförekomsten.

Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att strandskydd om 100 meter inträder i planförslaget, vilket behöver förtydligas i planhandlingarna. Av illustration på plankartan framgår att strandskyddet avses upphävas för en ca 10 meter bred remsa i planförslagets södra del. Länsstyrelsen anser att det inte går att ta ställning till ett upphävande på aktuellt underlag. Kommunen har som särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet, enligt 7 kap. 18 c § MB, angivit skäl 5, dvs att området är mest lämpat för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Kommunen hänvisar till en lokaliseringsutredning för en detaljplan i ett närbeläget område. För att kunna bedöma ett upphävande, behöver underlaget utgå från den aktuella platsen. Länsstyrelsen vill också framhålla att även om ett angeläget allmänt intresse finns, behöver kommunen visa att det inte är möjligt, eller åtminstone inte rimligt, att tillgodose behovet av att bygga bostäder utanför området. En slutlig avvägning behöver också alltid göras mellan exploateringsintresset och strandskyddens syften vid ett beslut om upphävande eller dispens. Även om förutsättningar råder enligt punkt 5 behöver syftet med detaljplanen väga tyngre än strandskyddsintresset. Det strandskyddade området utgör en del av en skogbeklädd ås och är idag tillgängligt för allmänheten. Planförslaget innebär att område med påtagligt respektive visst naturvärde, enligt framtagna naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2020-02-18), tas i anspråk. Länsstyrelsen bedömer därför att det strandskyddade området har värden för strandskyddets båda syften, dvs allmänhetens tillgång samt växt- och djurliv. Kommunen behöver tydligare redogöra för om/hur planförslaget kan komma att påverka naturvärden eller värden för allmänhetens friluftsliv.

Kommunen behöver även komplettera förslaget med en motivering kring avgränsningen för strandskyddsupphävandet. Strandskyddet bör aldrig upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen. Vid planläggning bör strandskyddet normalt ligga kvar inom allmän platsmark natur, dvs område som kommer att vara fortsatt allemansrättsligt tillgängligt. Eventuella åtgärder som är förbjudna bör istället prövas som dispenser från strandskyddet. Vidare ska en administrativ bestämmelse finnas på plankartan som visar var strandskyddet avses upphävas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdets bostadskvarter utsätts för mycket höga bullernivåer från järnvägen och E4, men buller förekommer även från farled Södertälje kanal. Kommunen bedömer att det går att skapa en god ljudmiljö där riktvärden för trafikbuller enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) innehålls. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning, eftersom en hög andel av bostäderna kräver teknisk bullerdämpning för att klara riktvärdena lokalt. Därför riskerar förslaget innebära en risk för människors hälsa. Inom ramen för planarbetet har två bullerutredningar tagits fram, Sweco, 2020-02-20 och Efterklang, 2020-05-26. Bebyggelseutformningen i Swecos utredning stämmer inte med aktuellt planförslag. Ingen av utredningarna redovisar bullerförhållanden eller utformning avseende det östra kvarteret. Beräkningar behöver baseras på vad som medges i planförslaget. Bebyggelseutformningen i det östra kvarteret kan behöva regleras för att säkerställa att planförslaget är lämpligt med hänsyn till människors hälsa avseende buller. Kommunen har föreslagit tekniska lösningar som bulleråtgärder i form av inglasningar, ljuddämpning och skärmar för en stor andel bostäder. Av planhandlingarna behöver det framgå att föreslagna åtgärder inte kan undvikas. I en sådan bedömning behöver till exempel en annan utformning av bebyggelsen med ändrad placering av byggnader, höjder och liknande vägas in. Tekniska lösningar utgör avsteg från trafikbullerförordningens riktvärden och ska nyttjas mycket restriktivt. Vissa av bostäderna i planförslaget kräver skydd i form av skärmning från byggnadsdelen närmast väg och järnväg för att klara riktvärdena i trafikbullerförordningen. Bostäderna behöver villkoras i plankartan med att den skärmande bebyggelsen uppförs. Till nästa skede behöver eventuella åtgärder beskrivas och regleras i plankartan. Kommunen behöver även i planbeskrivningen redovisa exempel på planlösningar där kravet på ljuddämpad sida innebär att bostädernas planlösningar blir avgörande för att klara trafikbullerförordningen.

Markföroreningar

Det behöver framgå av planhandlingarna vilket åtgärdsområde som gäller för området. Enligt bilaga 3 i markmiljöutredningen (Miljöanalys, 2019-12-09) har arsenik och kadmium i halter över KM påträffats i flera punkter och PAH-H i någon punkt. Kommunen behöver redogöra för detta i planhandlingarna och säkerställa att det inte utgör någon risk för människors hälsa. Länsstyrelsen noterar vidare att de provpunkter som redovisas i markmiljöutredningen endast finns kring befintlig byggnad. Kommunen behöver utföra provtagning för ett större område eftersom det finns schaktmassor i hela planområdet som kan vara förorenade. Eventuella riskbedömningar och ställningstaganden ska redovisas i planbeskrivningen och åtgärder regleras.

Transporter med farligt gods

Riskutredningen (Tyréns, 2019-12-13) utgår inte från aktuellt planförslag och behöver revideras. Utredningen anger att utrymning från byggnaderna som omfattas av utredningen ska kunna ske mot Viksängsvägen eller i riktning bort från Västra stambanan och Södertälje kanal. Regleringen i plankartan med bestämmelsen b2 reglerar enbart att utrymning måste kunna ske i riktning bort från Västra stambanan. Om föreslagna åtgärder från genomförd riskutredning inte vidtas behöver kommunen motivera förändringen i åtgärden och visa att detta inte innebär någon risk för människors säkerhet. Av planbeskrivningen framgår att analysen av samhällsrisk för området behöver uppdateras eftersom antalet bostäder har ökat sedan riskutredningen genomfördes. Till kommande skede behöver samhällsrisk redovisas alternativt behöver kommunen motivera varför samhällsrisk inte beaktas. Vid beräkning av samhällsrisk anser Länsstyrelsen att sannolikheten för en olycka ska beräknas för en väg- respektive järnvägssträcka på en kilometer. Vidare ska vid bedömning av olyckskonsekvenser även för omkringliggande bebyggelse tas med i beräkningar tillsammans med planområdet. Inte bara befintlig utan även pågående och planerade framtida projekt bör beaktas.

Översvämningrisk

Utformningen av planområdet har förändrats sedan dagvattenutredningen (Norconsult, 2020-02-21) togs fram. Enligt planbeskrivningen kommer en uppdaterad utredning göras inför granskning som bland annat kommer innehålla skyfallshantering. Utifrån aktuellt underlag är det därför inte möjligt att avgöra om marken är lämplig för ändamålet. Till nästa skede behöver kommunen förtydliga hur vatten som ansamlas till följd av ändrad markanvändning och i händelse av ett skyfall ska omhändertas. Lågpunkter, avrinningsområden och flödesvägar behöver kartläggas. Vidare ska räddningstjänsten framkomlighet till byggnaderna säkerställas vid stora mängder nederbörd. I planbeskrivningen ska det tydligt framgå var vattnet ansamlas vid ett 100-års regn med klimatkoefficient. Kommunen behöver även visa att planförslaget inte innebär ökade risker för översvämning för närliggande områden. Eventuella åtgärder behöver framgå av planbeskrivningen och om möjligt regleras på plankartan.

Risk för människors säkerhet, skred och erosion

Bebyggelsens omfattning har förändrats sedan PM geoteknik (Geoteknologi 2019- 12-16) gjordes. I det senaste förslaget har det västra kvarteret utvidgats in mot grusåsen. Därutöver haren byggnad med 17 våningar tillkommit samt hela det östra delområdet för vilket begränsning för byggrätt i djupled saknas. Detta kan påverka de geotekniska förutsättningarna. Den geotekniska analysen behöver utgå ifrån planförslagets byggnadsutformning. Planhandlingarna behöver korrigeras utifrån detta och eventuella åtgärder behöver beskrivas och regleras. Planområdet ligger i kuperad mark på toppen av en brant sluttning ner mot Södertälje kanal. Länsstyrelsen delar slutsatsen i kommunens översiktsplan att nyexploatering i kanalområdet behöver föregås av en stabilitetsutredning. Till nästa skede behöver förslaget kompletteras med en bedömning av stabilitetsförhållanden för området, både i nuläget och vid ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd. Planens påverkan på stabiliteten i närliggande områden behöver också klargöras. Även erosion behöver utredas eftersom det finns förutsättningar för erosion längs kanalen, enligt SGI. Kommunen behöver visa att planförslaget inte medför risk för skred och erosion.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

MKN vatten

Enligt dagvattenutredningen pågår flera exploateringar i närområdet. Kommunen bör därför se över hur den sammanlagda bebyggelseutvecklingen kan komma att påverka den framtida belastningen till mottagande vattenförekomster och därmed möjligheten att nå MKN. Detta för att inte omöjliggöra framtida utveckling.

Skyddsvärda träd

Enligt planbeskrivningen utgörs planområdet av en åsbarrskog som är en sällsynt naturtyp. Hela åsen är utpekad som livsmiljö för barrskogsarter i kommunens spridningsanalys och planområdets östra delar har enligt naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen 2020-02-18) påtagligt naturvärde, klass 3. Naturvärdesinventeringen anger att stor hänsyn ska tas till sådana områden i samband med planering av bebyggelse. Exploateringen innebär bland annat att äldre tallar och arter kopplade till dessa försvinner inom planområdet. Länsstyrelsen anser att det är positivt om gamla, grova träd sparas så långt det är möjligt och anser att kommunen bör säkerställa att kvarvarande träd kan skyddas i planförslaget. Det är också positivt om kommunen inför planbestämmelser om att det krävs marklov för trädfällning på allmän platsmark.

Artskydd

Enligt naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen 2020-02-18) har arten blåsipppa påträffats i planområdet. Arten är skyddad enligt 8 och 9 §§ artskyddsförordningen. Kommunen bör i planhandlingarna förtydliga varför den anser att planförslaget trots detta är förenligt med artskyddsförordningen.

Översvämning och skyfall

När kommunen utreder översvämningens risker rekommenderar Länsstyrelsen att detta görs för ett större område, som även inkluderar den framtida bebyggelse som föreslås i närområdet. I detta arbete bör kommunen utgå från ett 100-årsregn med klimatkoefficienter. För ytterligare stöd i hanteringen av översvämningens risker till följd av skyfall kan kommunen ta del av Länsstyrelsens Fakta 2018:5, Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Naturmiljö/landskapsbild

Planförslaget medger större schaktningar i grusåsen som riskerar att utgöra omfattande ingrepp i naturmiljön. Bland annat föreslås byggnader som påverkar åsens krön i planområdets västra del. Åtgärderna är av en sådan omfattning att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken kan krävas. Länsstyrelsen får förelägga åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön. Även i tveksamma fall bör en anmälan göras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakad av planens genomförande, inte går att utesluta. Grusåsen utgör del av en grundvattentäkt. Enligt riskbedömningen i VISS för grundvattenförekomsten finns flertalet risker för påverkan på vattenkvalitet och vattentillgång utifrån vad planförslaget medger. Därbland bland annat markarbeten, som är identifierat som risk för kvalitativ status och hårdgörning, som risk för kvantitativ status. Kommunen behöver redogöra för riskerna samt bedöma och hantera detta. Enligt planbeskrivningen ligger området i utkanten av det s.k. Södertäljestråket, som geologiskt består av en komplex isälvsavlagring. I naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen 2020-0218) framgår att det finns ett antal grusåsar av samma

geotekniska typ i anslutning till planområdet längs Igelstaviken. Länsstyrelsen noterar att det pågår en rad planarbeten i detta område. Det finns risk för betydande kumulativ påverkan på vattenförekomst och grundvattentäkt. Kommunen bör därför beskriva pågående och kommande exploateringar och markarbeten som berör grundvattenförekomsten samt bedöma och hantera påverkan. Aspekterna ovan behöver utredas vidare. Samråd hålls med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11-12 §§ miljöbalken.

Kommentar:

Riksintresset för kommunikationer:

En uppdaterad geoteknisk utredning har tagits fram efter samråd.

Enligt utredningen kommer bebyggelsen närmast Västra stambanan med stor sannolikhet 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 sida och schakten i byggskedet inom fastigheten bedöms kunna utformas så att stabiliteten inom fastigheten Södra 1:2 inte påverkas. Bebyggelsen närmast spårområdet föreslås dessutom flyttas ca 5 meter längre bort från järnvägen i granskningsförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN):

En uppdaterad dagvattenutredning och hydrogeologisk utredning har tagits fram efter samråd.

Den hydrogeologiska utredningen har kommit fram till att detaljplaneområdet ligger i en torr och höglänt del av grundvattenförekomsten med hög bergyta. Området är hydrogeologiskt avgränsat och regnvatten som infiltrerar i marken har inte bra förutsättningar för att magasineras och utnyttjas för vattenförsörjning. Vatten som infiltrerat rinner antingen mot Södertälje kanal eller ytvattenrecipienten Igelstaviken.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte kommer påverka den kvalitativa statusen på grundvattenförekomsten negativt.

Dagvattenutredningens samlade bedömning av effekten på recipienten, om föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas, 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 miljökvalitetsnormer.

Strandskydd:

Planhandlingarna har förtydligats med information om att strandskyddet inträder inom planområdet.

Plankartan har uppdaterats med en illustration (Illustration 1) och administrativ bestämmelse (a1) som visar var strandskyddet avses upphävas.

En lokaliseringsutredning för upphävande av strandskydd har tagits fram för planområdet inför granskning.

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

Buller:

En uppdaterad bullerutredning har tagits fram efter samråd. Utredningen visar att en god ljudmiljö enligt trafikbullerförordningen kan uppnås. Bebyggelsens L-formation skyddar bostadsgården från buller och skapar förutsättningar för en tyst sida. Plankartan har kompletterats med bestämmelser för att säkerställa en bebyggelseutformning som uppnår kraven i trafikbullerförordningen.

Markföroreningar:

En uppdaterad markmiljöteknisk utredning har tagits fram efter samråd. Provtagningen omfattar nu större delen av det tilltänkta bebyggelseområdet. Förorenade ytor med alifater 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 risken som mycket låg. Förorenade ytor för kobolt överstiger riktvärde endast marginellt och inom en begränsad yta, halterna för kobolt ligger på ytor som ska bebyggas vilket kommer medföra att risken kommer att avlägsnas till följd av byggnationen.

Transporter med farligt gods:

En uppdaterad riskutredning har tagits fram efter samråd. Utredningen utgår ifrån aktuellt planområde och ett större lägenhetsantal än det som medges i detaljplanen. De föreslagna åtgärderna i utredningen har införts som bestämmelser i plankartan.

Översvämningsrisk:

Framtagen dagvattenutredning redovisar hur översvämningsrisken inom planområdet kan hanteras. Den uppdaterade plankartan har uppdaterats med bestämmelser baserat på dagvattenutredningens slutsatser.

Risk för människors säkerhet, skred och erosion:

Risken för stabilitetsproblem bedöms som liten både inom den västra och östra delen av området då planerad nybyggnation främst kommer grundläggas på berg, med källare i flera plan, grundläggningsnivån ligger dessutom generellt långt under befintlig markyta och Vikängsvägen.

Slänten söder om planområdet sluttar ner mot Södertälje kanal och är klassad som "Aktsamhetsområde – 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.

Skyddsvärda träd:

En uppdaterad naturvärdesinventering har gjorts efter samråd. Samhällsbyggnadskontoret har även tagit fram ett PM för att bedöma i vilken omfattning befintliga träd påverkas av bebyggelsen.

Utredningarna har kommit fram till att inga särskilt skyddsvärda träd – klass 1 eller skyddsvärda träd – klass 2 behöver avverkas på grund av planen.

Ett skyddsvärt träd (tall) ges utökat skydd i plankartan.

Artskydd:

I samband med framtagen naturvärdesinventering påträffades flera fynd av blåsippa, varav två utgjorde större bestånd. Inga förekomster av blåsippa bedöms påverkas av byggplanerna.

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett PM för att utreda konsekvenser på potentiella och förekommande arter. I det aktuella fallet görs bedömningen att den nya bebyggelsens negativa påverkan på barrskogsmiljöerna är försumbar. Kommunen gör bedömningen att den nya bebyggelsen inte kommer att påverka arternas potentiella spridningssamband och livsmiljö så att detta skulle kunna leda till en negativ påverkan på arternas populationer.

Naturmiljö/landskapsbild:

Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse där bebyggelsens påverkan på naturmiljön, landskapsbilden och kulturmiljön utreds. Samhällsbyggnadskontoret har även minskat planförslagets utbredning och schaktningreppet i naturmiljön. Ett gestaltungsprogram har tagits fram inför granskning i syfte att redovisa detaljplanens gestaltungsresonemangen och stärka kvaliteten i bebyggelsens gestaltning.

Undersökning om 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 blåsippa, och hur dessa kan påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Planhandlingarna har sedan samrådet med Länsstyrelsen kompletterats med ett utlåtande (PM kommunekolog 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 blåsippa 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.

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.

Lantmäteriet

Yttrande inkom 2021-06-30

Lantmäterimyndigheten lämnar följande synpunkter:

Grundkarta

- Koordinatnavigelser i grundkartan saknas.

Plankarta och planbestämmelser

- Ett utpekad område inom kvartersmarken saknar höjdbegränsning
- Angående egenskapsbestämmelse e1000. Det är oklart om bestämmelsen avser bruttoarean per byggnad eller hela användningsområdet. Det finns ingen begränsning på hur många byggnader man får bygga inom e1 vilket gör att exploateringen inom egenskapsområdet kan bli väldigt kraftig om man bygger flera flerbostadshus. Man borde även undvika att skriva 7000 m² i beskrivningstexten om storleken redan framgår i plankartan.
- Det är oklart hur område b1 ska tolkas. Bestämmelsen borde förtydligas. Man kan tolka bestämmelsen på två olika sätt. Antingen att man kan bebygga området med komplementbyggnader ovanför marken och sen även under marken eller att man bara får bygga komplementbyggnaderna under marken.

Planbeskrivning

- Plandata. Gällande planer (s. 7)
Man borde förtydliga att tomtindelning för Floretten 1, akt 0181K-125/1957, som hänvisar till stadsplaneändring för Nedre Viksängen inom östra området i Södertälje stad fastställd den 23 november 1956, akt 0181K-P202C gäller inom planområdet. Konsekvenserna för de gällande planerna borde beskrivas.
- Genomförande. Fastighetsrättsliga konsekvenser (s. 26)
Det är oklart vad man menar med meningen ”För del av fastigheten 61:2 som utgörs av kvartersmark åtgärdas detta lämpligen genom avstyckning och blivande av ny fastighet. Vad menas med ”detta”? Vilken del av fastigheten Östertälje 61:2 ska bilda den nya fastigheten? Man borde redovisa vilka områden som ska regleras, mellan vilka fastigheter samt vilket område som kommer bilda den nya fastigheten i en illustration. Då det framgår att förrättningskostnaderna fördelas lika mellan fastighetsägarna avseende markutbyten samt mindre justeringar borde det framgå tydligt vilka ”mindre justeringar” samt vilka markutbyten mellan vilka fastigheter som menas. Det framgår att tomtindelningen kommer behöva upphävas. Man kan få en uppfattning att tomtindelning upphävs i fastighetsbildningsprocessen, men det stämmer inte. Tomtindelningen är en planbestämmelse som kan upphävas i samband med antagande av ny detaljplanen som i detta fall. Detta borde klargöras under rubriken Gällande planer, se ovan.
- Genomförande. Fastighetsrättsliga frågor. Nya rättigheter (s. 27)
Ledningsrätter bildas bara för allmänna ledningar. Sopsugsanläggningar klassas inte som ledningar enligt 2 § ledningsrättslagen. Om det är aktuellt med sopsugsanläggning som ska tjäna minst två fastigheter så kan man hänvisa till anläggningslagen och bildande av en gemensamhetsanläggning.

Kommentar:

Koordinatangivelser har lagts till i grundkartan.

Det utpekade området har ändrats inför granskning. Förgårdsmarken regleras med prickmark i granskningsförslaget.

Egenskapsbestämmelse e1000 har ersatts med bestämmelserna e1 och e2 vilka reglerar bruttoarean inom varje användningsområde för bostadsändamål.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om gällande tomtindelning.

Det är inte aktuellt med sopsugsanläggning i granskningsförslaget.

Trafikförvaltningen Region Stockholm

Yttrande inkom: 2021-06-30

Trafikförvaltningen konstaterar att planområdet är beläget cirka 900 meter från Östertälje station och att närmaste busshållplatser finns längs med Grödingevägen, cirka 500 meter fågelvägen från planområdet.

Regionala ställningstaganden

I avsnittet Tidigare ställningstaganden saknas regionala ställningstaganden. Dessa finns angivna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFSS 2050, i vilken planområdet anges som ett Strategiskt stadsutvecklingsläge.

Förhållningssätten i RUFSS för strategiska stadsutvecklingslägen är bland andra att prioritera kollektivtrafik och nyttotrafik i gaturummet skapa gena sträckningar vid planering och omvandling av ny respektive befintlig bebyggelse, samt att koppla gång- och cykelstråk till stationer och hållplatslägen. Vidare bör bytespunkternas funktion med exempelvis enkla byten, cykelparkering, bussuppställning och vändytor säkerställas.

Det är viktigt att området får goda gång- och cykelkopplingar till Östertälje station och busshållplatserna längs Grödingevägen. Vägar till kollektivtrafiken ska utformas trygga, gena och tillgängliga för alla.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet. Planbeskrivningen har förtydligats enligt yttrandet.

Sjöfartsverket

Yttrande inkom: 2021-07-14

Sjöfartsverket har tagit del av rubricerade remisshandlingar och förutsätter att sjöfarten inte kommer att påverkas negativt av planens innehåll.

Vid bygglovsansökan ska påverkan från sjöfarten beaktas. Anpassning av de bostäder som kommer att ligga mot kanalen måste ske på ett sådant sätt att boendet inte kommer att störas av fartygstrafiken genom kanalen, vilket på sikt skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten. Södertälje kanal har utpekats som riksintresse för sjöfarten. Sjöfartsverket noterar att hänsyn har tagits till sjöfartens påverkan på planområdet med avseende på riskavstånd och buller. Om planerade byggnationer eller verksamheter ändå skulle ge upphov till klagomål med hämmande krav på sjöfarten kommer dessa att avstyrkas från Sjöfartsverket. Exempel på störningskällor och störande verksamheter kan vara buller, emissioner, svall, ultraljud, vibrationer och farligt gods.

Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation. Även byggnadernas fasad bör utformas så att risken för bländande reflektioner minimeras, då detta kan störa sjöfartens säkra navigation. Sjöfartsverket har, utöver ovan anförda synpunkter, inget övrigt att erinra mot den föreslagna detaljplanen.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Naturskyddsföreningen

Yttrande inkom: 2021-08-20

Inledning och sammanfattning

Lokalisering: Vi ser positivt på den föreslagna lokaliseringen bl.a. på grund av närheten till kollektivtrafik (pendeltåg, buss), övrig infrastruktur (VA, elförsörjning mm), till stadskärnan med dess utbud av affärer och mycket annat, skolor, natur, parker, strandpromenader, idrottsanläggningar, sjökontakt och tillgång till båtliv.

Kultur och sjöfartshistoria: På åsens krön finns rester av det s k Flaggmästarbostället, i form av stenmurar, en byggnadsgrund och en källare. Härifrån reglerades sjötrafiken till och från slussen Södertälje så sent som till i början av 1900-talet. Detta utgör en del av Södertäljes kulturhistoria, med kanalen som dess nav, och bör värnas; möjligen också förses med en minnestavla.

Strandskydd: Vi motsätter oss bestämt ett upphävande av strandskyddet eftersom det särskilda skäl som anförs inte är tillämpligt. Att planen skulle stå och falla utan dispens från strandskyddet är helt enkelt inte relevant. Området är möjligt att bebygga med samma antal bostäder och bostadsyta som föreslås utan ett upphävande. Det behövs bara en mindre justering av planen. Alternativt finns andra platser inom kommunen att tillgå för det ytterst begränsade bostäder som berörs.

Övrigt: Vad gäller grönsstrukturen så innebär en bibehållen strandskyddszon att spridningskorridoren för djur och växter inte decimeras fullt lika mycket som förslaget anger. Vad gäller parkeringstalet så finner vi inga belägg för att ett lågt parkeringstal skulle minska bilismen. Vad gäller energiförsörjning måste förutsättningarna för anbringande av solceller utredas och arkitekturen i möjligaste mån anpassas därefter.

Synpunkter i detalj och motiveringar

Kultur- och sjöfartshistoria

Området och grusåsen utgör en del i Södertäljes historia, i synnerhet sjöfartshistoria, vilken präglas av kanalen och den roll den spelat för vår stad under långliga tider. Detta missar planbeskrivningen helt att redovisa. Till exempel finns tidsmässigt näraliggande vittnesbörd om detta i form av i form av stenmurar, en byggnadsgrund, en näst intill intakt källare samt fruktträd och andra domesticerade träd och buskar.

Här fanns så sent som till i början/mitten av 1900-talet ett s k Flaggmästarboställe, varom följande skrivs i en artikel under rubriken "Bilderboken" i Länstidningen 23/7 2019: "Signalmasten till Flaggmästarbostället som reglerade sjötrafiken till och från slussen i Södertälje. I masten hissade vakthavande upp en signalflagga i olika färger som angav om det var klart eller inte". Texten ledsagas av ett foto från början av 1900-talet grusåsen sedd från sydväst, där högst upp syns såväl byggnader som denna signalmast. Så sent som kring

1980 fanns här fortfarande en byggnad, möjligen själva bostället, vilken sedermera eldhärjades i en möjligen anlagd brand. På ett foto återgivet i Bilderboken i Länstidningen 13/3 2017 syns de facto tydligt en byggnad på åsens krön. Det är möjligen denna som finns utmärkt på en karta från 1913-1914 som vi har tillgång till.

Vi menar att dessa vittnesbörd om Södertäljes sjöfarthistoria, med kanalen som dess nav, absolut bör värnas och möjligen göras föremål för en minnestavla. Det berikar inte bara Södertälje utan kommer att vara en tillgång även för boende i det nya bostadsområdet.

Angående områdets historia upplever vi att planbeskrivningen brister även i övrigt. I olika historiska källor finner man ett antal fotografier, som visar att slänten ner mot kanalen var i det närmaste helt fri från beväxning åtminstone i fram mot mitten av 1900-talet, gissningsvis för att bereda personalen som övervakade och i viss mån styrde trafiken genom kanalen (som bara rymde ett fartyg i bredd) fri sikt över kanalen. Planhandlingens gissning att området ”användes troligen som betesmark” finner vi föga sannolikt. För övrigt har vi gamla foton på vilka skymtar några byggnader i områdets norra del, vilka inte alls förefaller att vara ägnade för djurhållning och liknande.

Strandskyddet får ej upphävas

Vi motsätter oss med bestämdhet förslaget om att upphäva strandskyddet på en del av området. Det är ingalunda nödvändigt med ett upphävande för att bebygga området, vilket – utan att påvisas - påstås i planbeskrivningen. Det behövs bara en mindre justering av förslaget för att ändå åstadkomma önskad bostadsyta inom området. Och om detta inte tillfredsställer förslagsställarna så finns det självklart plats för det begränsade antal bostäder vi nu talar om utanför området, på andra ställen inom kommunen. Det särskilda skäl som anförs, dvs ”7 kap 18 c § 5 – området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området” är varken relevant eller med verkligheten överensstämmande. Därför är strandskyddsdispens inte aktuell.

Lika verklighetsfrämmande är planhandlingens påstående att ”Rådande bullersituation gör att det blir svårt att bebygga planområdet med goda boendemiljöer och utemiljöer utan att göra ett litet intrång på strandskyddet”. Möjligen är det tvärtom så att bullernivån i bostäderna kan minska genom att modifiera bebyggelsen, inte minst för att den del av åsen som då värnas de facto innebär ett ökat bullerskydd!

Slutligen har även det ovan nämnda (dvs kvarvarande vittnesbörd på åsens krön om områdets kultur- och sjöfartshistoria) betydelse vad gäller vikten av att värna strandskyddet.

Grönstruktur – värna spridningskorridoren

Ett problem med det föreslagna bostadsområdet är, som också påpekas i planbeskrivningen, är att spridningskorridoren för djur och växter decimeras. Även detta talar för att inte utöka byggnadernas markstorlek onödigtvis – vilket i sig kan vara ett ytterligare skäl till att inte överskrida den nuvarande strandskyddsgränsen (100 meter).

Gator och trafik

Vi ifrågasätter argumenten för ett lägre parkeringstal än 1.0. Förmodandet att närheten till såväl kollektivtrafik och Södertäljes centrum kommer att minska bilanvändningen är säkert korrekt (och bra!) – men att det också skulle minska önskan om (eller behovet av) att inneha bil, för utflykter, resor till lantstället etc, finner vi inga belegg för. Ett mindre nyttjande av befintliga bilar kan de facto öka snarare än minska behovet av fast parkeringsplats! I till exempel det intill pendeltågs- och busstationen belägna villaområdet är det faktiskt inget hushåll som inte har bil – och vissa har två.

Detta är bara ett exempel på att teorin om att "närhet" med naturlighet leder till färre bilar inte håller, inte heller att ett högt parkeringstal uppmuntrar bilismen, även om det kanske gynnar bilinnehav (men avhåller vissa från att ens överväga att flytta hit; kanske personer som vill minska sitt bilåkande men ändå inte avstå från att ha bil – dvs förmodligen de flesta av oss!). Planbeskrivningens argument att ett högt parkeringstal gör att "boendemiljöerna kan kännas otrygga" förstår vi inte. Otrygghet i ett bostadsområde beror på en rad andra faktorer. Förutom hur parkeringsplatserna ordnas, liksom hur bebyggelsen i övrigt planläggs och ordnas så är det rad sociala faktorer och annat som påverkar.

Bilismen i vårt nuvarande samhälle måste regleras med politiska medel, t ex via energipriser, skatter, (färre) satsningar på vägar och annan infrastruktur, mm.

Teknisk försörjning - värme

Vi är högst kritiska till att frågan om bostädernas värmeförsörjning enkelt avfärdas med att "området är fjärrvärmeförsörjt". I dagens läge där även eldning av biobränsle börjar ifrågasättas m a p koldioxidutsläpp så är det synnerligen viktigt att planera för energiförsörjning baserad på i verklig mening förnybara energikällor, typ vind- och solkraft. Vi menar att hänsyn till möjligheterna till att tillvarata energi från solen via solceller bör utredas och implementeras. Det gäller allt från byggnadernas lokalisering, utformning och geografiska riktning. I synnerhet gäller detta takens utformning, inkl riktning och lutning. Tak (och kanske även väggpartier) kan förses med integrerade solceller – eller bör åtminstone förberedas för anbringande av solceller.

Kommentar:

Kultur och sjöfartshistoria:

Samhällsbyggnadskontoret tackar för informationen om kulturmiljön. Planbeskrivningen har uppdaterats med informationen.

Strandskyddets upphävande:

En lokaliseringsutredning för upphävande av strandskydd har tagits fram inför granskning av detaljplanen.

Det särskilda skäl för upphävande av strandskydd inom kvartersmarken 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 påvisa att det angelägna allmänna intresset inte kan tillgodes på någon annan plats har en lokaliseringsprövning genomförts. Utredningen syftar till att identifiera, samt beskriva, möjliga alternativa platser för den bostadsutveckling som föreslås inom det aktuella planförslaget.

Avgränsning av utredningsområdet 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.

Utredningen konstaterar 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.

Grönstruktur:

En naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2023) har tagits fram efter samråd. Detaljplanen bedöms enligt denna innebära en liten negativ påverkan på spridningssambanden i området. Inga särskilt skyddsvärda träd – klass 1 eller skyddsvärda träd – klass 2 behöver avverkas p.g.a. detaljplanen. Den del av planområdet med påtagliga naturvärden som ska bebyggas ligger utanför strandskyddat område. Detaljplanen har även kompletterats med ett PM från Södertäljes kommunekolog för att utreda påverkan på arter samt ett PM från samhällsbyggnadskontoret för att utreda påverkan på befintliga träd.

Gator och trafik:

Samhällsbyggnadskontoret har bearbetat förslaget efter samråd i syfte att minska schaktgreppet och minimera intrånget mot strandområdet. Detta har bl.a. medfört att garagen blivit mindre. Ett parkeringstal på ca 0,7 bedöms även som lämpligt i detaljplanen med anledning av det kollektivtrafiknära läget och är jämförbart med andra projekt i närområdet.

Teknisk försörjning:

Eventuell implementering av solceller beslutas i bygglovsskedet. Detaljplanen ger dock möjlighet att anordna solceller, främst på hustaken och de inglasade balkongerna i det högsta huset.

Trafikverket

Yttrande inkom: 2021-09-08

Riksintresse

Västra stambanan och väg E4 är av Trafikverket utpekade riksintressen för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna. Riksintresset omfattar samtliga delar av anläggningen och eventuella framtida utbyggnadsbehov. Hänsyn måste också tas till riksintressets influensområde.

Trafikpåverkan på det statliga vägnätet

Trafikverket anser att kommunen bör analysera och redovisa konsekvenser för trafiken i området och omkringliggande vägnät i Östertälje samt vid behov presentera åtgärdsförslag. I dagsläget finns det ingen trafikutredning att ta del av.

Buller och vibrationer

De lokala förutsättningarna kan föranleda problem med buller och Trafikverket anser att bullerutredningen som utgör underlag till detaljplanen är otillräckliga för att Trafikverket ska kunna bedöma påverkan på riksintresset Västra stambanan och E4/E20.

Bostäderna är planerade i ett mycket bullerutsatt läge. Planområdet är utsatt för buller från E4/E20, Västra stambanan och farled Södertälje kanal. Bullret från tågtrafiken och till viss del även biltrafik är dimensionerande. Inom ramen för planarbetet har två bullerutredningar tagits fram. Bullerutredningen framtagen av Sweco (2020) visar att bostäderna enligt den utformning som utretts inte klarar gränsvärden

enligt gällande Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bullerutredning framtagen av Efterklang (2020) konstaterar att bostäderna klarar trafikbullerförordningens riktvärden, men ligger på gränsen till en acceptabel bullernivå utanför fasad för merparten av lägenheterna. Bullersituationen för kvarter på fastigheten Östertälje 61:2 är inte utredd och behöver ingå i bullerutredningen. Trafikverket anser att bullerutredningen behöver revideras och att kommunen behöver säkerställa att gränsvärdena inte överstigs vid uteplats eller fasad för samtliga bostäder.

Bullerutredning (Efterklang 2020) konstaterar att bostäderna klarar trafikbullerförordningens riktvärden, men ligger på gränsen till en acceptabel bullernivå utanför fasad för merparten av lägenheterna. Trafikverket delar inte kommunens bedömning att trafikprognosen som ligger till grund för bullerutredningen innebär god marginal i förhållande till trafikflöde enligt Trafikverkets basprognås 2040. En jämförelse mellan kommunens antaganden om cirka 57 000 fordon år 2040, med Trafikverkets underlag från investeringsprojektet E4/E20 Södertäljebron, kapacitetsförstärkning som redovisar cirka 61 500 fordon (prognosår 2045), visar att trafikprognosen i bullerutredningen inte anmärkningsvärt hög jämfört med Trafikverkets prognoser.

Trafikverket anser att samtliga anpassningar och bullerskyddsåtgärder som krävs för att klara kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska klaras behöver redovisas och specificeras i plankartan. Trafikverket anser även att riktvärdena för vibrationer och stomljud inte bör överskridas, vilket bör framgå av plankartan.

Trafikverket önskar ta del av de separata beräkningarna av bullernivåerna som finns för spår, respektive statligt samt kommunalt vägbuller.

Geoteknik

I det fortsatta planarbetet behöver kommunen ta fram ett resonemang kring om exploateringen kommer att påverka Trafikverkets anläggningar geotekniskt och i sådana fall vilken påverkan åtgärderna kommer att ha.

Trafikverket har tagit del av Miljöteknisk markundersökning (2019), MUR Geoteknik (2019) samt PM Geoteknik (2019). PM Geoteknik och MUR är från 2019 och baseras på en annan byggnadsutformning än vad som regleras i plankartan. Plankartan möjliggör för en byggnad med 17 våningar vilket inte återfinns i underlaget detta kan påverka analysen.

Trafikverket vill framhålla att vid alla typer av arbeten som ska utföras inom järnvägens influensområde, till exempel schaktning, sprängning eller andra markarbeten samt alla åtgärder som påverkar såväl grundvatten som dagvatten, är det mycket viktigt att säkerställa att järnvägsanläggningen inte riskerar att påverkas negativt.

Avtal

Åtgärder som på något sätt kan komma att påverka järnvägsanläggningen kräver samråd med Trafikverket. Innan planens antagande kan ett så kallat bevakningsavtal behöva tecknas mellan Trafikverket och Södertälje kommun.

Luftfart

Trafikverket önskar upplysa om att LFV och Swedavia ska kontaktas när byggnader och andra objekt planeras som är 20 meter eller högre över marknivån. Forsvarsmakten bevakar riksintresset för totalförsvaret och vill ha in alla remisser på byggnader och övriga objekt som är över 45 meter över marknivån inom tätort, och över 20 meter utanför tätort. Högsta höjden för objekt omfattar även tillfälliga hinder såsom byggkranar.

Farligt gods

Västra stambanan och E4/E20 är transportleder för farligt gods. En riskutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet. Trafikverket vill upplysa om att ett av bostadskvarteren som föreslås i plankartan inte beaktas i riskutredningen. Trafikverket hänvisar i övrigt till länsstyrelsens bedömning.

E4/E20 Södertäljebron, kapacitetsförstärkning

Trafikverket arbetar med att fram en vägplan för att utveckla E4 och E20 mellan trafikplats Moraberg och trafikplats Saltskog från två till tre körfält i vardera riktningen. Den preliminära tidplanen innebär byggnation kommer att påbörjas 2025. Under genomförandet av vägprojektet kommer särskilda krav på samordning med andra pågående projekt vara nödvändigt.

Åtgärdsvalsstudie Tillgänglighet Södertälje

Trafikverket planerar att starta en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) med avsikt att förbättra tillgängligheten med kollektivtrafik till Södertälje från Stockholm och Sörmland. Syftet med åtgärdsvalsstudien är att möjliggöra fler ökad pendeltågstrafik till/från Södertälje samt att korta restider med kollektivtrafiken för att stärka konkurrenskraften för hållbara resor. Åtgärdsvalsstudien planeras genomföras tillsammans med bland annat Trafikförvaltningen, Södertälje kommun och Region Sörmland. Åtgärdsvalsstudien kommer att beakta på hela-resan perspektivet med fokus på kollektivtrafikresor med tåg till Södertälje kommun främst från Stockholm och Sörmlands län men innefattar även tillgängligheten till/från stationerna (Södertälje syd (övre och undre), Södertälje hamn, Södertälje Centrum och Östertälje) med anslutande trafikslag samt gång- och cykelvägar.

Trafikverket vill upplysa kommunen om att utformningsförslaget som framgår av plankartan inte stämmer överens med de skissförslag som bilagda utredningar utgått från. Samtliga utredningar har därför varit svårtolkade och planförslaget upplevs otydligt.

Av planbeskrivningen framgår att planförslaget ska möjliggöra för 114 parkeringsplatser på kvartersmark. Utifrån plankartan går det inte att urskilja var dessa parkeringsplatser ska placeras.

Planförslaget bygger på en utformning av bostadshuset som kräver att strandskyddet upphävs. I händelse av att dispens ej medges anser Trafikverket att kommunen bör redogöra för en alternativ lösning.

Kommentar:

Riksintresse:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandet. Planförslaget har bearbetats och ytterligare utredningar har tagits fram efter samråd i syfte att skydda anläggningarna.

Trafikpåverkan på det statliga vägnätet:

Detaljplanen bedöms tillföra ca 230 bostäder, parkeringstalet är ca 0,7 vilket innebär att detaljplanen kan generera ca 160 bilar som högst. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte föranleder behov av trafikåtgärder på det omgivande gatunätet.

Buller och vibrationer:

En uppdaterad bullerutredning har tagits fram efter samråd. Utredningen visar att en god ljudmiljö enligt trafikbullerförordningen kan uppnås. Plankartan har uppdaterats med nödvändiga regleringar.

Geoteknik:

En uppdaterad geoteknisk utredning har tagits fram efter samråd. Enligt utredningen kommer bebyggelsen närmast Västra stambanan med stor sannolikhet 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 sida och schakten i byggskedet inom fastigheten bedöms kunna utformas så att stabiliteten inom fastigheten Södra 1:2 inte påverkas. Bebyggelsen närmast spårområdet har flyttats ca 5 meter längre bort från järnvägen inför granskning.

Avtal:

Ett bevakningsavtal avses tas fram med Trafikverket efter genomförd granskning av detaljplanen.

Luftfart:

LFV och Swedavia har kontaktats och inkommit med yttranden utan erinran under samrådet.

Farligt gods:

En uppdaterad riskutredning har tagits fram efter samråd. Utredningen utgår ifrån planområdet och ett större lägenhetsantal än det som medges i detaljplanen. De föreslagna åtgärderna i utredningen har införts som bestämmelser i plankartan.

E4/E20 Södertäljebron, kapacitetsförstärkning:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat yttrandet.

Åtgärdsvalstudie Tillgänglighet Södertälje:

Alla bilagda utredningar i samband med granskning av detaljplanen överensstämmer nu med planförslaget. Parkeringsplatserna inom planområdet ska anordnas i underjordiska garage under båda bostadskvarteren.

Luftfartsverket

Yttrande inkom: 2021-08-26

Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. LFV framför dock att det åligger byggherren att beställa och bekosta en flyghinderanalys av LFV Flyghinderanalys för den höga byggnad som skall uppföras på fastigheten.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Skanova

Yttrande inkom: 2021-09-01

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Södertörns brandförsvärförbund

Yttrande inkom: 2021-08-30

Södertörns brandförsvärförbund har inget att erinra men framför att följande punkter bör beaktas:

- Det framgår inte av handlingarna om området kommer förses med brandposter. För brandsläckning i området är en förutsättning för räddningstjänsten att de har tillgång till släckvatten varför vattennätet för området även bör inkludera brandposter med ett inbördes avstånd om högs 150 m.
- Brandvattenförsörjningen i området bör även planeras för att kunna förse fastigheter med en sprinklerinstallation.
- Separata räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon bör undvikas då det alltid visat sig svårt för fastighetsägarna att hålla dessa fullt framkomliga 24/7 i hela byggnadens livslängd.
- Utrymningen från lägenheter bör undvikas att utföras med räddningstjänsten bärbara utskjutsstege. Man bör planera utrymning av lägenheter för räddningstjänstens höjdfordon eller bostäder försedda med TR2 trapphus.
- Återvändsgator bör alltid avslutas med en vändplan där en av räddningstjänstens fordon kan vända.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet. Planbeskrivningen har förtydligats enligt yttrandet.

Postnord

Yttrande inkom: 2021-08-16

Postnord har inga synpunkter på planen men presenterar Postnords uppdrag, utförande av postlådor samt konsekvenser.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Vattenfall

Yttrande inkom: 2021-07-01

Vattenfall meddelar att de inte har några elnätansläggningar inom området och har därför inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Swedavia

Yttrande inkom: 2021-08-19

Swedavia meddelar att rubricerad detaljplan inte innebär någon påverkan på Stockholm Arlanda Airport eller Bromma Stockholm Airport och har därmed inget att erinra.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Stockholm Skavsta Flygplats

Yttrande inkom: 2021-08-02

Stockholm Skavsta Flygplats AB har inget att erinra mot byggplanerna.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Svenska kraftnät

Yttrande inkom: 2021-09-24

Svenska kraftnät meddelar att de i dagsläget inte har några anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Telge Nät och Telge Återvinning

Yttrande inkom: 2021-08-13

Markjuridik

Telge Nät meddelar att de har el, fjärrvärme, stadsnät och VA inom fastigheten Östertälje 61:2. Det finns även befintliga servisledningar för el och VA inom fastigheten Floretten 1. Ledningar inom fastigheten Östertälje 61:2 är befintliga inom allmän plats markerad som GATA inom detaljplanen. Inga rättigheter är lokaliserade inom planområdet.

Telge Nät lämnar följande förslag på tillägg i planbeskrivningen:

Sida 27 under avtal:

”Vid en kapacitetsökning, införande av nya ledningar samt flytt av befintliga ledningar och tillhörande anordningar behöver markrättigheter upprättas och regleras i avtal mellan Telge Nät och exploatör så att säker drift, åtkomst eller ledningarnas bevarande inte äventyras”.

Sida 28 under ekonomiska frågor:

”Blir det nödvändigt att flytta befintliga ledningar så ska den part som begärt åtgärden (exploatören) ersätta de kostnader som uppkommer för den andra parten. Ledningsägaren ansvarar om att söka ledningsrätt eller likvärdig rättighet och att rättighet skall kunna upplåtas utan några anspråk.”

Sida 29 under tekniska anläggningar och kraftförsörjning:

Enligt yttrande från elnät är det bra att komplettera området med en tillkommande transformatorstation (E-område) på 10x10 meter inom planområdet för utökad kapacitetsbehov. Bra att beskriva om att ”ytterligare transformatorstation på 10x10 meter behövs för tillkommande bebyggelse inom fastigheterna”.

Bra att lägga till i plankartan:

E- område enligt föreslagen placering inom planområdet bör läggas till inför granskningsversionen av plankartan.

Fjärrvärme

Telge Nät meddelar att de inte har något att erinra angående fjärrvärme.

Stadsnät

Telge Nät meddelar att bra möjligheter för fiber finns i närområdet och kan anslutas.

Vatten och avlopp

Telge Nät meddelar att de anser att planbeskrivningen är bra skriven för både dagvatten och VA.

Elnät

Det finns kapacitet i området, men om det i ett senare skede beslutas att huset ska värmas upp med el samtidigt som flertalet av parkeringsplatserna fordrar elanslutning kommer läget att bli ansträngt med

befintlig infrastruktur. Om det även planeras för ytterligare ny bebyggelse i området ökar behovet av en ny station än mer. Det vore därför bra att ta fram etablera ett E-område (10x10 meter) inom planområdet. Grönnytan mellan tågspåret och den västra byggnaden är antagligen mindre attraktiv ur ett boendeperspektiv, så detta skulle kunna utgöra en bra placering. Se bild nedan för föreslagen placering (tillräckligt långt ifrån banvallen där höjdskillnaderna är väldigt stora.).

I samband med att gatan görs om önskar vi få möjlighet att ersätta elkablarna, med syftet att förstärka elnätet. Vi har även elkablar som passerar genom den västra ytan för flerbostadshus som kommer behöva flyttas, rimligtvis görs detta i samband med att gatan byggs om.

Återvinning

Telge Återvinning meddelar att det i samrådsförslaget inte finns en plan för avfallshanteringen och att sopsug utreds. Maskinella system som bottentömmande behållare och sopsug genererar färre tunga transporter vilket är enligt kommunens riktlinje.

Sopsug är dock på avveckling i kommunen och fastighetsägare väljer att avveckla sina system p.g.a. dålig funktion. Sopsug kräver underhåll. När sopsugssystemen inte underhålls förfaller rörsystemet och avfallspåsarna rivs sönder. Sönderrivna påsar går inte att materialåtervinna och måste skickas till förbränning.

Om sopsug är aktuellt förordar vi kommunen som ledningsägare för huvuddelen av systemet. Eventuellt kan Fastighetsägaren ansvara för inkast och den del av systemet som finns på kvartersmark.

Kommentar:

Markjuridik:

Planbeskrivningen har delvis kompletterats utifrån Telge Näts synpunkter.

Elnät:

Planförslaget har uppdaterats med ett E-område för transformatorstation.

Återvinning:

Inför granskning av detaljplanen föreslås maskinellt system med bottentömmande behållare och tillhörande uppställningsplats för återvinningsfordonet för det västra kvarteret.

För det östra kvarteret föreslås icke-maskinellt system med miljörum inom kvartersmarken och uppställningsplats på gatan för återvinningsfordonet.

Kultur- och fritidskontoret

Yttrande inkom: 2021-08-17

Att förtäta och knyta ihop Viksängen samt Östertälje med stadskärnan är i enlighet med de stadsutvecklingsinriktningar som finns förtydligade i både program för Östertälje, Utbyggnadsstrategin samt i Översiktsplanen. Idag utgör de relativt sent tillkomna bropelarna en markör för entrén till staden från både motorvägen E4 samt från järnvägen. Planområdet kommer vid exploatering med ett högt hus att påverka stora delar av stadslandskapet genom att synas från långt håll vilket som planbeskrivningen också understryker ställer höga krav på gestaltningen. Ett högt hus behöver utgöra en kvalitet på nära och från långt håll, ännu mer när det är en solitär. I bygglovsskedet bör det därför säkerställas att Plan- och bygglagens krav på hänsyn till stads- och landskapsbilden samt god form, färg- och materialverkan uppnås för att byggnaden ska få en god verkshöjd liksom att intentionerna i den kommande Arkitekturstrategin följs.

På flera platser i staden planeras höga hus som avses att bli nya landmärken i staden. Det understryker behovet av en utredande analys av stadens skala samt förslag på placering av kommande höga hus för att undvika negativa kumulativa effekter och påverkan på stadsbilden och stadslandskapet

Kommentar:

Planförslaget har vidareutvecklats efter samråd med stort fokus på högdelens gestaltning. Ett gestaltungsprogram har tagits fram inför granskning i syfte att redovisa detaljplanens gestaltungsresonemangen och förstärka kvaliteten i bebyggelsens gestaltning. Planbeskrivningen har även uppdaterats med ytterligare information om påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön.

Utbildningskontoret och Utbildningsnämnden

Yttrande inkom: 2021-08-17

Utbildningskontoret informerar att området Viksängen/Östertälje har ett stort behov av nya förskoleplatser. Utbildningskontoret informerar vidare att kommunen har ansvaret för att alla barn i kommunen som har rätt till och där vårdnadshavare önskar en plats i förskolan får en förskoleplacering inom 4 månader för ansökan. Den planerade bebyggelsen kommer ytterligare öka behovet av förskoleplatser inom området. Utbildningskontoret förutsätter att det pågående arbetet med att skapa förutsättningar för att öka antalet förskoleplatser i området intensifieras. Utbildningskontoret ser även att det inom detaljplanearbetet utreds om det finns förutsättningar för t.ex. förskola i bottenvåning i något av bostadshusen. Det skulle kunna vara ett steg i rätt riktning för att komma till rätta med de förskoleplatser som behövs. Utbildningskontoret tillstyrker fortsatt arbete med detaljplan för Floretten 1 och del av Östertälje 61:2 under förutsättning att arbetet med att utöka antalet förskoleplatser inom aktuellt område sker parallellt med planerad bostadsutbyggnad.

Kommentar:

Det är inte aktuellt med förskola i någon av bottenvåningarna i de planerade bostadshusen. Samhällsbyggnadskontoret kan informera att det finns långsiktiga planer på att tillföra en förskola strax norr om planområdet utmed Långängsvägen, se beslut om planbesked för Östertälje 61:3 m.fl.

Miljönämnden

Yttrande inkom: 2021-08-31

Miljökontoret informerar att de utredningar som miljönämnden granskat innefattar endast fastigheten Floretten 1 och den exploatering som föreslås där. Informationen gällande del av fastigheten Östertälje 61:2 är bristfällig vilket medför att delar av planförslaget inte är möjligt att bedöma.

Natur

Fastigheten Floretten är idag planlagd för industrimark och till större delen ianspråktagen med hårdgjord yta och en byggnad medan fastigheten Östertälje 61:2 inom planområdet består av orörd naturmark.

De illustrationer av detaljplanens utformning som presenteras i planhandlingarna, den geotekniska utredningen och dagvattenutredningen omfattar enbart fastigheten Floretten 1 och inte del av Östertälje 61:2, vilket gör att det är svårt att få en bild av konsekvenserna av exploateringen i den sydöstra delen av planområdet.

Genomförande av detaljplanen innebär att delar av Södertäljeåsen som idag utgör naturmark längs med kanalen kommer att tas i anspråk. Åsen har stor betydelse för rekreation, dels som en geologisk formation och dels eftersom tillgången till naturmark för rekreation är sparsam längs med kanalen i de centrala delarna av Södertälje. Åsen används för rekreation och en stig går längs med åschrönet och även Sörmlandsleden går längs med kanalen. Nordsluttningen ned mot planområdets östra del och sluttningen mot kanalen är branta, så rekreationen kanaliseras till åschrönet och till GC-vägen längs med kanalen. En del av rekreativsupplevelsen är kopplad till möjligheten att läsa av åsens geologiska form i landskapet. På östra sidan kan föreslagen bebyggelse minska förståelsen för åsen och kopplingen till geologi och istidens påverkan på landskapet. Exploateringen på fastigheten Östertälje 61:2 har stor påverkan på åsen då denna del består av orörd naturmark. I naturvärdesinventeringen har denna del fått klass 3, visst naturvärde. Åsen bör dock ses som en helhet med värde för ekologiska samband och rekreation. Delar av detaljplaneområdet förläggs även inom strandskyddat område och strandskyddet föreslås upphävas inom en mindre del av planområdet.

I regeringens precisering av miljömålet god bebyggd miljö framgår även att det ska finnas natur- och grönområden och grönstråk i närhet till bebyggelsen med god kvalitet och tillgänglighet. Som tidigare nämnts är tillgången till naturmark i området sparsam och en exploatering av åsen medför en stor negativ påverkan, både för de som bor i området nu och för de tillkommande boende.

Det är angeläget att den skogskaraktär som idag finns i området bibehålls så långt som möjligt i de delar som markerats som natur i plankartan. För att minimera risken att befintliga träd tas ned bör ett flertal träd markeras även i plankartan.

Miljönämnden instämmer de konsekvenser på naturmiljön som beskrivs på sidan 23-24 i planbeskrivningen.

Miljönämnden anser inte att planförslaget har tagit hänsyn till de negativa effekterna på naturmiljö och rekreation samt att de orörda delarna av åsen ska bevaras.

Dagvatten och grundvattenförekomst

Miljönämnden konstaterar att den dagvattenutredning som är gjord endast avser fastigheten Floretten 1. Det behöver förtydligas i planbeskrivningen att de slutsatser om volymer och förbättring av föroreningsituationen för yt- och grundvatten som beskrivs endast avser exploatering av fastigheten Floretten 1.

I dagvattenutredningen anges endast att planområdet är placerat på ett grundvattenmagasin, det framgår inte att det ligger inom en grundvattenförekomst. Detta framgår inte heller på ett tydligt sätt i planbeskrivningen. I dagvattenutredningen beskrivs att avrinning och avledning under nuvarande förhållanden sker norrut mot Viksängsvägen, dvs. bort från grundvattenförekomsten. Det anges sedan att dagvatten från den omgivande naturmarken vid en exploatering ska ledas till ett avskärande makadamdike längs planområdets södra gräns. Med de föreslagna åtgärderna ska vattnet istället ledas söderut, mot grundvattenförekomsten. Detta kan medföra ökad risk för förorening av grundvattenförekomsten. Utöver det finns en ökad föroreningsrisk för grundvattenförekomsten under byggnationsfasen, vilket måste beaktas. Vattenmiljön får inte försämrats och miljö kvalitetsnormerna får inte äventyras.

Beskrivning av dagvattenhantering för den västra delen av planområdet är bristfällig. Det saknas också en utredning av hur exploateringen kan påverka grundvattennivåerna i åsen och om detta kan ha en påverkan på vegetationen inom och utanför planområdet.

Miljönämnden anser att dagvattenutredningen ska kompletteras så att den innefattar hela planområdet. Miljönämnden vill även påminna om att det är väsentligt att det framgår att planområdet ligger inom en grundvattenförekomst då de omfattas av en utökad lagstiftning. Det är även viktigt att den uppdaterade

dagvattenutredningen ger förslag på bestämmelser som behövs på plankartan för att säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas. Miljönämnden vill särskilt uppmärksamma den del av utredningen som tar upp problematiken kring att föreskriva och följa upp dagvattenåtgärder på kvartersmark. Det föreslås där att eftersom det planeras ytterligare exploateringar i närområdet så behöver kommunen ta ett helhetsgrepp på dagvattenhanteringen i området.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

I planbeskrivningen och dagvattenutredningen anges att den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god, baserad på att gränsvärdena för porfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids.

Miljönämnden anser att det behöver förtydligas var uppgifterna gällande PFOS härstammar ifrån då Igelstaviken enligt VISS har God kemisk status om de överallt överskridande ämnena (PBDE och kvicksilver) exkluderas.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

I planbeskrivningen finns information gällande miljökvalitetsnormer för luft. Miljönämnden anser att informationen behöver uppdateras då den inte är helt korrekt. Miljökvalitetsnormen för halten av partiklar (PM10) överskrids vissa år i luften vid Turingegatan och Birkakorset. Halterna av kvävedioxid (NO) har minskat, men risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna gör att mätningar krävs vid Turingegatan för kontroll av att dessa klaras. Enligt Östra Sveriges luftvårdsförbunds kartläggning av luftkvaliteten i kommunen så riskerar miljökvalitetsnormerna för PM10 och NO₂ att överskridas även utefter motorvägen, E4/E20, norr ifrån fram till kanalen.

I planbeskrivningen anges att trafiken från planområdet inte berör de vägar där MKN riskerar att överskridas. Om exempelvis trafiken går via Erik Dahlbergs väg för att komma till handelsområdet vid Moraberg eller E4/E20 så passeras Birkakorset och Stockholmsvägen.

Miljönämnden anser att det behövs en tydligare redovisning av hur slutsatsen gällande trafikflöden tagits fram.

Störningar från verksamheter

I planområdets närområde finns verksamheter belägna som kan ge upphov till störningar. Inom det angränsande industriområdet finns en billackering, ett rosteri samt en festvåning och på andra sidan järnvägen ligger ytterligare en festvåning. Gällande dessa verksamheter finns endast en utredning gällande buller från billackeringen. Miljönämnden vill påpeka att lackeringar och rosterier kan ge upphov till störningar i form av lukt och även festvåningarna kan medföra störningar för de boende. Miljönämnden anser att störningssituationen gällande verksamheter behöver utredas mer.

Buller

Det är två bullerutredningar gjorda, båda utredningarna omfattar Floretten 1 med inte den föreslagna exploateringen på fastigheten Östertälje 61:2 i den sydöstra delen av planområdet. Miljönämnden konstaterar att det är en stor utmaning att genomföra föreslagen exploatering på fastigheten Floretten 1 på ett sådant sätt att bostäderna får en god ljudmiljö.

Den bullerutredning som genomförts av Sweco avser en utformning av bebyggelsen som inte längre är aktuell (då den utformningen inte medgav god ljudmiljö) samt ett alternativ med skyddande bebyggelse längs med Långängsvägen. Den bebyggelsen är i dagsläget inte är planlagd.

Den bullerutredning som genomförts av Efterklang visar på att det krävs stor anpassning av byggnaden för att ljudnivåerna ska innehålla de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I planbeskrivningen anges att då regler om buller är reglerat i lagar så kommer detta inte att regleras ytterligare i plankartan. Miljönämnden kan inte se att sk.spårskrik har utretts. I kurvan norr om planområdet har miljökontoret tidigare haft klagomål på gnissel (sk.spårskrik).

Miljönämnden anser att det då det krävs stor anpassning av byggnaderna (planlösningar, flera olika fasader, skärm mellan huskroppar, inglasning av vissa balkonger) så behöver det framgå på plankartan. Miljönämnden anser även att spårskrik behöver utredas.

Kommentar:

Natur:

En uppdaterad naturvärdesinventering och två PM har tagits fram efter samråd för att utreda konsekvenserna på naturområdet. Planförslagets utbredning har minskat inför granskningen och de planerade husens bostadsgårdar möter rullstensåsens natur på ett mer varsamt sätt inför granskning. Ett allmänt tillgängligt parksläpp med trappa mellan bostadskvarteren säkerställs i plankartan.

Dagvatten och grundvattenförekomst:

En uppdaterad dagvatten- och hydrogeologisk utredning som omfattar hela planområdet har tagits fram efter samrådet. En uppdaterad markmiljöteknisk utredning har tagits fram efter samråd. Provtagningen omfattar nu större delen av det tilltänkta bebyggelseområdet. Förorenade ytor med alifater 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 risken som mycket låg. Förorenade ytor för kobolt överstiger riktvärde endast marginellt och inom en begränsad yta, halterna för kobolt ligger på ytor som ska bebyggas vilket kommer medföra att risken kommer att avlägsnas till följd av byggnationen.

Den hydrogeologiska utredningen har kommit fram till att 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).

Plankartan har uppdaterats med bestämmelser utifrån dagvattenutredningens slutsatser.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten:

Den uppdaterade dagvattenutredningen redovisar korrekt information om kemisk status.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft:

Samhällsbyggnadskontoret bedömer det inte som osannolikt att trafiken från planområdet berör de vägar där MKN riskerar att överskridas. Södertäljes luftkvalité blir rent generellt allt bättre, men för ett av miljö kvalitetsnormens ämnen de stora partiklarna s.k. PM10 har Södertälje haft problem i de allra mest centrala delarna av staden. Det är framförallt partiklar från vägslitage från dubbdäck som bidrar till stor andel partiklar i luften, så kallad PM10. Södertälje kommun arbetar sedan drygt tio år aktivt med åtgärder, i enlighet med det av Länsstyrelsen fastställda åtgärdsprogrammet för PM10, i syfte att förbättra luftkvalitén för att klara miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10). Södertälje kommun arbetar sedan år 2024 med det nya, av Länsstyrelsen fastställda åtgärdsprogrammet. Detta nya åtgärdsprogram innehåller fler och mera effektfulla åtgärder jämfört med tidigare åtgärdsprogram däribland ett införande av dubbdäcksförbud i anslutning till Mälärbron.

Störningar från verksamheter:

Verksamhetsbuller från festvåningen närmast planområdet bedöms inte kunna ge ett bidrag av betydelse och ligger dessutom närmare befintliga bostäder, varför de förutsätts innehålla bullerriktlinjer alternativt tillståndsgivna bullervillkor.

Buller:

En spårskriksutredning har tagits fram inför granskning av detaljplanen. Utredningen visar på förekomst av spårskrik varför plankartan uppdaterats med en bestämmelse i syfte att klara BBR:s krav om 45 dB i utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro. Plankartan har uppdaterats med nödvändig reglering för att klara trafikbullerförordningen.

Kommunala pensionärsrådet

Yttrande inkom: 2021-08-18

Kommunala pensionärsrådet meddelar att de tackar för informationen och vill påpeka att gång- och cykelbana bör separeras.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet. Planförslaget medger ej separation av gång- och cykelbanan då gatan huvudsakligen behåller sin befintliga utformning.

Kommunala handikapprådet

Yttrande inkom: 2021-08-16

Kommunala handikapprådet meddelar att de tackar för informationen och har inget att tillägga.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

Östertälje-Rosenlund villaägarförening

Yttrande inkom: 2021-07-19

Villaägareföreningen i Östertälje-Rosenlund syftar till att främja villaägarnas intressen i området och göra deras röst hörd. Därför lyfter vi bara fram synpunkter som stöttar detta syfte.

Vi kommer fokusera på påverkan av ökat buller, krympande grönområden samt parkerings- och trafiksituationen i nedre Östertälje, runt Viksängen samt nedre Hagaberg.

Buller

Buller är ett ständigt gissel för oss människor i vår hemmiljö oavsett om vi bor i villa eller i lägenhet. Den förtätningsiver som nu pågår i kommunen och speciellt i Östertälje kommer att spä på den redan idag höga nivån av buller som många upplever som besvärande från motorvägen, motorvägsbron, järnvägen samt den lokala trafiken. Att åtgärda bullerproblem i innemiljö är ju görbart, i vår utemiljö går det inte lika enkelt om man inte redan vid byggstart har detta i åtanke. Idag kan man förmoda att den befintliga grönområdesbarriären har en viss dämpande och avgasrenande verkan på trafiken på motorvägen samt lokaltågen. Vi anser därför att en analys av bullerpåverkan, inte bara för Floretten utan även för omgivande områden, bör göras.

Grönområdet

Det här är ytterligare ett projekt som reducerar de få tårtbitar av grönområden som fortfarande finns kvar i Östertälje/Rosenlund. Det gillar vi inte alls.

Att arealen av grönområden minskar är bekymmersamt då de används för rekreation och skapar en luftig och renande atmosfär. Det är en del av vår stadsdels DNA.

Sedan länge använda stigar, där t ex Sörmlandsleden etapp 9 mellan Östertälje och Tvetaberg har sin draging, försvinner. Vi kan också befara att bebyggandet av den gamla ridhustomten (kv Sporren) kommer att medföra att ytterligare grönområden försvinner.

Vi ser också att problemen med rådjur och harar som äter upp våra odlingar ökar då deras naturliga miljö succesivt försvinner och de tvingas ut i våra trädgårdar.

Parkeringssituationen

Antalet parkeringsplatser planeras till 114 st. Det uppges motsvara ca 70% av de planerade bostäderna i Floretten 1. I själva verket blir parkeringstalet 46% för de 250 planerade lägenheterna. Samtidigt påpekas att talet 70% gäller för stadskärnan och åtminstone 100% eller mer för områden utanför stadskärnan. Och Floretten 1 kan knappast anses ligga i stadskärnan.

Med denna situation är risken uppenbar att platserna inte räcker till. Vi bedömer att en familj har i snitt minst en bil. Och detta oavsett om kollektivtrafiken har en hög tillgänglighet och närhet.

Det finns alltså en överhängande risk att många kommer parkera sina bilar längs gatorna i det närliggande området. Detta har vi tyvärr dålig erfarenhet av från rådande situation längs Rimfrostvägen vid BoKlok-

husen. Parkeringen verkar dåligt utnyttjad. Många bilar står längs gatan vilket gör att det i praktiken inte går att mötas vid passage.

Har man tagit hänsyn till denna risk och vilka åtgärder kommer att vidtas för att eliminera risken?

Trafiksituation och genomfartstrafik

Våra medlemmar som bor längs Viksängsvägen och Norbergs väg upplever redan nu efter tillkomsten och inflyttning av kanalhusen på Igelsta strand en ökad genomfartstrafik av både personbilar och tung trafik som störande. Vi befarar/insär att den kommer öka än mer i och med detta projekt. Vi vill att åtgärder vidtas som styr denna genomfartstrafik upp till Grödingevägen i stället.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Buller

Den bullerutredning som är framtagen inför granskning (Efterklang 2024) omfattar endast planområdet och dess omedelbara närhet. Den bebyggelse som har störst bullerdämpande verkan är det västra kvarteret, kvarteret planeras huvudsakligen på samma yta som idag utgörs av en bilverkstad. Bullerutredningen konstaterar att den bullerdämpande effekten på närområdet är större än om bebyggelsen inte uppförs.

Grönområdet

Samhällsbyggnadskontoret har arbetat med att minska bebyggelseförslagets utbredning. Bebyggelsen koncentreras huvudsakligen längs Viksängsvägen på mark som idag utgörs av befintlig bilverkstad och stödmur som begränsar åtkomsten till grönområdet. En allmänt tillgänglig trappa föreslås inom parkytan mellan bostadskvarteren för att säkerställa medborgarnas tillgång till grönområdet.

Parkeringssituationen

Antalet parkeringsplatser planeras till ca 0,7 per lägenhet. Antalet är planerat med hänsyn till det kollektivtrafiknära läget. Gästparkeringar planeras inom kvartersmarken, inga gästparkeringar planeras på det kommunala gatunätet, lokala trafikföreskrifter gäller på kommunal mark.

Trafiksituation och genomfartstrafik

Planenheten tackar för yttrandet och vidareförmedlar informationen till relevant enhet inom samhällsbyggnadskontoret för att belysa frågan då frågan kan behöva ses över i ett större sammanhang än den rådighet som detaljplaneprojektet medger.

Brf Viksäng Strand

Yttrande inkom: 2021-08-16

Redan 2017 lämnade föreningen synpunkter på förändringarna kring Östertälje, se 2014-01067-214.

Det mesta som föreningen då hade synpunkter på stämmer fortfarande mycket bra och de synpunkter vi lämnade då och som inte blivit omhändertagna finns kvar i detta yttrande dokument.

Vi är positiva till att området utvecklas med bostäder mellan Viksängsvägen och kanalen, samt med bl.a. ett stadsdelscentrum kring Östertälje station och en uppfräschning av miljön kring Östertälje båtklubb.

Efter genomgång av programmet har vi följande synpunkter:

Programmet för Floretten 1 och del av Östertälje 61:2, bostäder mellan Viksängsvägen och kanalen.

1. Vi förväntar oss att insyn och skuggning av våra lägenheter (med fönster och balkonger på västra gaveln samt norra fasaden) inte ökar i och med byggnationen på Floretten 1 samt Östertälje 61:2. Avståndet mellan de nya husen och våra närmaste lägenheter kan uppskattas till ca 25 m; insynen förstärks av att de nya husen ligger högre, vilket försämrar boendemiljön i brf:s bostäder på ett oacceptabelt sätt. Solstudien som är gjord tar bara hänsyn till höst- och vårdagjämning men inte till resten av sommarhalvåret.
2. Uppe på Viksängshöjden mellan vår fastighet och kanalen finns en ruin. Ruinen syns bl.a. på flygfotot i kommunens webbkarta. Detta kan eventuellt begränsa utbredningen av bostäder.
3. Programmet föreslår bostäder norr om Viksängsvägen mot Långängsvägen och E4/E20. Även här måste risken för skuggning av och insyn i våra lägenheter beaktas så att insyn och skuggning av våra lägenheter (med fönster och balkonger på västra gaveln samt norra fasaden) minimeras. Tyvärr kommer störningarna som våra medlemmar tidvis har från festlokalen söder om Långängsvägen inte att försvinna.
4. Redan idag blir det vid stora regnmängder översvämning vid "botten" av Viksängsvägen. Med tanke på de hårda markytorna som kommer i och med byggnationen av bostäderna i Floretten 1 och Östertälje 61:2 måste kommunen se till att inget regnvatten får möjlighet att spolas in på vår fastighet med tanke på växter och byggnader som kan utsättas för ökad fukt/väta och innebära ökade kostnader för föreningen i reparationer och underhåll. Åtgärder måste vidtas som säkerställer avrinning via diken till Igelstaviken om/när dagvattenledningar blir fulla. För att minska risken för översvämningar/stora vattenflöden kan i detaljplanen anges max andel av kvartersmarken som får hårdgöras.
5. Kommunen har redan idag svårt att ta hand om snö på både på gångväg längs Viksängsvägen samt på själva Viksängsvägen. Med bostäder i området Floretten 1 och Östertälje 61:2 innebär det att ytterligare snömängder som måste hanteras. Snön är dessutom saltbemängd alternativt innehållande sten kross/sand för att gator och gångvägar ska halkbekämpas. Denna snö får inte hamna på föreningens planteringar då det innebär ökade kostnader för underhåll och utbyte av växter.

6. Med flera bostäder kommer även mera trafik med bil, MC, moped, cykel och gående längs Viksängsvägen.
 - a. Många kommer redan idag till vår trädgård och till området mellan havet och trädgården. Besökarna använder vår privata besöksparkering och kör med motorfordon på gång/cykelvägarna samt parkerar på olämpliga ställen längs Viksängsvägen, speciellt i samband med fest i festlokalen söder om Långängsvägen. Med ett för litet P-tal (0,7) i området Floretten 1 och Östertälje 61:2 kommer detta parkeringskaos öka ytterligare och vår förening vill inte få ökade kostnader för underhåll eller andra åtgärder p.g.a. ökat slitage och felaktigt utnyttjande.
 - b. Kommunen räknar med att de boende i Floretten 1 och Östertälje 61:2 kommer att använda sig av infarten från Grödingevägen, men vår förening anser att risken för ökad trafik via Korpudsvägen och Norbergs väg är överhängande.
7. Antalet utfarter mot och deras utsträckning längs Viksängsvägen måste begränsas starkt. Vi föreslår bestämmelser om utfartsförbud i större delen av gränsen mellan kvartersmark och gatumark. Rejåla fri sikt-trianglar krävs vid utfarterna (då cyklisterna håller höga hastigheter på bef. GC-väg).
8. Kommunen måste säkra/vidta åtgärder så att bullernivåerna i samtliga lägenheter i vår förening inte ökar när fastigheterna Floretten 1 och Östertälje 61:2 är bebyggda. Idag är en stor del av fastigheten skogsbeväxt och buller från både järnväg, motorväg samt Viksängsleden dämpas av detta område. Med hårda byggnader kommer bullret att ta andra vägar som kommunen måste hantera. Detta har inte till fullo påvisats i de 2 olika bullerutredningar som är gjorda av Sweco 2020-02-20 respektive Efterklang 2020-05-26. Kommunen måste ta fram en sådan analys och stå för eventuella nödvändiga åtgärder som detta kan innebära för vår förening.
9. I bullerutredningen nämns inget om störningarna från La Queen Festvåning, Viksängsvägen 15. Vid arrangemang förekommer höga ljudnivåer nattetid, vilket medfört anmälningar från brf:s medlemmar till kommunens miljökontor.
10. När träd faller på åsen för exploateringen ökar risken att kvarvarande träd blåser omkull. Ju smalare trädridåer är, desto större är risken att de faller av hårda vindar, som är en alltmera vanlig förekomst. Detta kan ge negativa konsekvenser för oss med ökat buller. Naturområdets attraktivitet och tillgänglighet kan väsentligt försämrats. En viktig del i stadens grönstruktur riskeras.
11. Befolkningen i området Viksängen - Igelsta strand ökar, sannolikt med många äldre. Nivåskillnaderna i området är stora. Kollektivtrafiken i området bör därför förbättras genom t.ex. en servicelinje med buss längs Viksängsvägen - Norbergs väg. Den maximala väglutningen (6 grader) som kommunen hänvisar till för att bussar ska tillåta köras är dock större (8 grader) enligt kommunens kontaktperson. Brant backe finns även från Nyköpingsvägen uppför Genetaleden och borde därför inte vara något hinder, om inte annat så bör det ansökas om dispens.
12. Beroende på grundläggningssätt m.m. finns risk för skador på våra byggnader när Floretten 1 ska bebyggas. Vi föreslår att förbesiktning görs av befintliga byggnader för att kunna konstatera eventuella skador orsakade av byggnadsarbetena.

13. Av trafiksäkerhetsskäl måste befintlig GC-väg längs Viksängsvägen ständigt vara fullt framkomlig under pågående byggnation.

Stadsdelscentrum kring Östertälje station och en uppfräschning av miljön kring Östertälje båtklubb 2014-01067-214

1. Sedan 2017 förväntar vi oss att gränserna är korrekta på kartorna för vår fastighet vilket de inte var vid det tidigare yttrandet där gränsen för vår fastighet var felaktig och skulle vara längre mot sydost.
 - a. Det är positivt att ett stråk för idrott och rekreation skapas längs kanalen. Men, kommunen måste, i samråd med oss, utföra och bekosta en tydlig avgränsning mellan det kommunala området och vår fastighet. Risk finns annars att vår trädgård kommer att uppfattas som allmän park med ökat slitage och ökade drift/underhålls kostnader för oss.
 - b. I idrotts- och rekreationsområdet får inte anordnas växtlighet eller annat som kan skymma utsikten mot havet från våra medlemmars lägenheter. Detta gäller även från de lågt belägna marklägenheterna.
 - c. Idrotts- och rekreationsstråket längs vattnet bör inte vara "fin park", med blomrabatter och finklippta gräsmattor. I stället bör karaktären vara lite rustikare "natur", som kräver skötsel bara ett par gånger om året och ger lägre investerings- och drift/underhålls kostnader.
 - d. Näktergalslunden bör röjas upp, buskaget gallras och området bevaras som "våtmark" och bli en del av det nord/sydliga grönstråket. Eventuellt någon grusgång för att öka tillgängligheten. I detta område bör även parksliden som mycket invasiv art utrotas för att förhindra spridning in på vår fastighet.
2. Östertälje station är viktig för oss. Vi välkomnar därför idén med en västlig ingång till perrongen. Däremot är vi tveksamma till att göra Korpuddsvägen ner mot vattnet till ett gång/cykelstråk p.g.a. gatans lutning. Norbergs väg vore ett bättre alternativ.
3. Tunneln under järnvägen vid stationen är viktig för oss, både för att komma till stationen och till bostäderna och verksamheterna öster om järnvägen. Betydelsen kommer att öka när ett stadsdelscentrum växer fram här.

Tunneln måste utformas så att den ger största möjliga trygghet, säkerhet och trivsel alla dygnets timmar årets alla dagar.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

1. En skuggningsstudie har tagits fram inför granskning av detaljplanen. Studien visar att planförslaget innebär en ökad skuggning på bostadsrättsföreningens parkeringsyta. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den ökade skuggningen inte medför betydande olägenheter för omgivningen, dels då bebyggelsen kommer ersätta högväxta träd som även dessa bidrar till att skugga omgivningen i dagsläget.
2. Den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka ruinen, denna befinner sig på tillräckligt avstånd för att inte påverkas av byggnationen.

3. Skuggning på grund av eventuellt tillkommande förslag utmed Långängsvägen kan redovisas först när en eventuell detaljplaneprocess påbörjas för området.
4. Samhällsbyggnadskontoret känner till lågpunkten vid bostadsrättsföreningen. 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 Lokalgata vilket möjliggör genomförandet. Samhällsbyggnadskontoret kommer fastställa val av åtgärd innan antagande av detaljplanen. Plankartan innehåller bestämmelser för att hantera fördröjning av ett 20-års regn.

5. Den allmänna platsmarken inom detaljplanen planeras utifrån kommunens vägstandard för att säkerställa god drift och underhåll under alla årstider.
6. De nya bostadshusen är försedda med egna bostadsgårdar med god koppling till naturområdet söder om husen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer parkeringstalet som tillräckligt för att möta de boendes behov av parkering, parkeringstalet är jämförbart med andra projekt i närområdet. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att kapaciteten på Viksängsvägen är tillräcklig för att hantera de tillkommande trafikmängderna.
7. Planförslaget medger totalt 4 in- och utfarter till bebyggelsen med minst ca 2,3 meters förgårdsmark innan gång- och cykelbanan vilket anses tillräckligt.
8. En uppdaterad bullerutredning har tagits fram inför granskning. Utredningen visar att den genomsnittliga ljudnivån (ekvivalent ljudnivå) bedöms uppgå till ca 50 dBA inom föreningens fastighet, detta innebär att godkända riktvärden för buller kommer klaras efter genomförandet av detaljplanen.
9. Verksamhetsutövaren är ansvarig för att inte utsätta grannar eller andra verksamheter för störningar eller olägenheter. Verksamhetsutövaren är även skyldig att utreda de bullerstörningar som verksamheten orsakar, och på egen bekostnad vidta åtgärder för att sänka bullernivåerna. Miljökontoret kontrollerar att verksamheter följer regelverket för att skydda människors hälsa mot skador som kan orsakas av till exempel buller.

10. Planbeskrivningen har utvecklats med en bedömning av planförslagets påverkan på rullstensåsens träd (se rubriken Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö). Samhällsbyggnadskontoret har även tagit fram ett PM där påverkan på befintliga träd inom naturområdet utreds. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att naturområdet kommer ha goda möjligheter att upplevas som ett attraktivt och trivsamt naturområde efter genomförandet av detaljplanen då de huvudsakliga rörelsemönstren och befintliga stigarna är koncentrerade längs åskränet. Bebyggelsens fysiska kontakt med åskränet är begränsad och sker endast i de västligaste delarna av planområdet, närmast järnvägen. Detaljplanearbete har dessutom verkat för att skapa ett varsamt och naturligt möte mellan bebyggelsens gårdar och naturmarken. Detaljplanen säkerställer fortsatt tillgång till naturområdet från Viksängsvägen genom en allmänt tillgänglig trappa i parkytan mellan kvarteren.
11. En ökande befolkning och ökat reseunderlag har potential att medföra satsningar på kollektivtrafiken. Detaljplanearbetet har dock inte rådighet över frågan. Planenheten kommer hänvisa informationen till relevant enhet inom samhällsbyggnadskontoret för att belysa frågan.
12. Hittills utförda utredningar har konstaterat att det inte föreligger risk för skador på grannfastigheter. Frågan kommer även aktualiseras i bygglovsskedet.
13. Detaljplanen har inte möjlighet att begränsa eventuella tillfälliga tillstånd som kan krävas på kommunal mark i samband med byggnationen. Frågan kommer aktualiseras i bygglovsskedet.

Övriga synpunkter besvaras ej i denna samrådsredogörelse då detaljplanen saknar rådighet att hantera frågorna. Planenheten har dock vidareförmedlat synpunkterna inom samhällsbyggnadskontoret för kännedom.

Medborgare - nr 480 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2021-08-19

Yttrandet förmedlar kritik mot kommunens planer på ett höghus i området, att grönområdet minskar och att Sörmlandsleden påverkas.

Kommentar:

Planförslaget innebär ingen påverkan på Sörmlandsleden, leden kommer inte försvinna till följd av planförslaget.

Medborgare - nr 490 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2021-08-19

Yttrandet förmedlar bland annat kritik mot bebyggelsens lokalisering och bullersituationen.

Kommentar:

Detaljplanens syfte är att utreda om platsen är lämplig för ändamålet bostäder, angående bullersituationen så innehåller detaljplanen nödvändiga regleringar baserat på framtagna utredningar för att säkerställa godkända bullernivåer.

Medborgare - nr 500 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2021-08-19

Yttrandet anser att det är felaktigt att bygga inom planområdet med hänvisning till radon, buller och skuggningspåverkan på närliggande bebyggelse.

Kommentar:

Detaljplanen förutsätter att området består av normalradonmark, vilket innebär minst radonskyddad konstruktion.

Vad gäller buller så innehåller detaljplanen nödvändiga regleringar baserat på framtagna utredningar för att säkerställa godkända bullernivåer.

En skuggningsstudie har tagits fram inför granskning av detaljplanen. Studien visar att planförslaget innebär en ökad skuggning på bostadsrättsföreningens parkeringsyta. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den ökade skuggningen inte medför betydande olägenheter för omgivningen, dels då bebyggelsen kommer ersätta högväxta träd som även dessa bidrar till att skugga omgivningen i dagsläget.

Medborgare - nr 520 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2021-08-20

Det huskomplex som planeras byggas på platsen är alldeles för svulstigt och stort och det passar inte in i landskapet att bygga ett höghus där. Förstår inte idén med att höghus skulle vara bra som landmärken för en plats. Det skulle snarare verka avskräckande.

Det skulle ändå gå att klämma in några flerfamiljshus där men inte så många, kanske max 125 lägenheter och max 6 våningar höga. Husen bör ha vackra jordfärger med vackra svarta plåttak och smälta in i naturen lika fint som husen i grannkvarteret Minan. Då skulle man inte behöva ansöka om upphävande av strandskyddet för den del som nu är tänkt. Det är viktigt att spara så mycket natur som möjligt nära kanalen.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett gestaltningsprogram inför granskning av detaljplanen där resonemangen kring gestaltningen framgår. Resonemangen framgår även i planbeskrivningen i syfte att motivera de planbestämmelser som tillämpas i plankartan för att säkerställa byggnadsutformningen.

Bebyggelsens utbredning (byggnadsarea) har minskat efter samråd vilket innebär en minskad påverkan på naturområdet, samtidigt har bostadsgårdarnas marknivå anpassats till den angränsande naturmarken vilket möjliggör ett varsamt möte med skogen och naturmarken.

Höjden på det högsta huset är detsamma som i samrådsförslaget, d.v.s. 16 våningar, medan vissa höjder på de omgivande husen inom det västra kvarteret justerats något för att ge högdelen mer utrymme att upplevas som en självständig och slank byggnad. Fasaderna inom hela det västra kvarteret har även fått en bearbetning som fokuserar på att koppla samman högdelen med lågdelen.

Moderaterna i Södertälje kommun

Yttrande inkom: 2021-08-20

Utifrån det förslag till detaljplan som är ute på samråd inkommer vi med följande synpunkter Moderaterna ser positivt på att Viksängen utvecklas med fler bostäder och kan bli en tydligare länk mellan Södertälje centrum och Östertälje.

Den starka utveckling som präglar Stockholmsregionen avseende befolkning, näringsliv och utbildning kommer även Södertälje till del. En ökad befolkningsmängd ställer krav på ytterligare bostäder för att möjliggöra en god boendestandard och livskvalitet. Vilket naturligtvis är en förutsättning för att kommunen fortsatt skall vara attraktiv som bostadsort.

Det område som nu är föremål för detaljplaneläggning innebär ett antal möjligheter men även utmaningar. Att möta bullerproblematiken från järnvägen och motorvägen med att bygga ett av husen upp till 17 våningar kan innebära ett risktagande med tanke på att bygget kommer att ske på en rullstensås. Skulle markförhållandena visa sig ogynnsamma bör bullerproblematiken kunna hanteras på annat sätt än med en byggnad med en viss minsta höjd.

Den föreslagna bebyggelsen kommer med sin högsta del att utgöra ett tydligt landmärke för alla som passerar Södertälje, detta gör att gestaltungsfrågan är av yttersta vikt. Givet de utmaningar som funnits i samband med planerade byggnader i Norra stadskärnan är detta en fråga som bör ges ordentlig plats i planprocessen. Flera olika alternativ bör med fördel prövas innan beslut fattas. Att diskutera gestaltning först i bygglovsskedet vore olyckligt för både staden och exploitören. Eftersom byggnaderna är tänkta för bostäder är det lämpligt att de får en utformning med en mer mänsklig och varm karaktär, än den närliggande motorvägsbron och Scantias kontor, vilka har en mer maskinell/industriell formgivning. Tankarna om "den mänskliga skalan (sid 18) och "hybridzoner är något som är värt att bygga vidare på.

Grönytornas bevarande utmed rullstensåsen är viktigt både ur en ekologisk och rekreativ synpunkt. I de fall träd behöver fällas bör det undersökas om dessa kan ersättas inom området.

I samrådsunderlaget anges att för barn finns en lekplats tillgänglig inom gångavstånd, räcker den till eller bör den byggas ut? Om området skall attrahera barnfamiljer är detta en viktig fråga.

Området ligger nära järnvägsstation och busshållplatser, trots detta kan det vara för tidigt att minska p-talet redan nu. Här bör möjligheten prövas att initialt skapa parkeringar (p-tal =1) som i ett senare skede kan omvandlas till park eller grönyta. Detta är givetvis beroende på vilka som är målgruppen för att bosätta sig i området. I nuläget är Södertälje en mer bilburen stad än genomsnittet, detta kan givetvis ändras i framtiden när nya lösningar för persontransporter blir allmänt tillgängliga.

Avslutningsvis är Moderaternas syn på förslaget att det finns mycket bra att bygga vidare på, främst med tanke på naturvärdena. Området måste ges en hållbar gestaltning även ur det mänskliga perspektivet, det är ju för dagens och morgondagens Södertäljebor vi bygger och utvecklar staden! Detta skall vara något att känna värme och stolthet över även om hundra år!

Kommentar:

Ett gestaltungsprogram är framtaget inför granskning av detaljplanen i syfte att utreda gestaltungsfrågan och förklara gestaltungsresonemangen för kommuninvånarna och de aktörer som berörs av projektet.

Bebyggelsen i det västra kvarteret hämtar fortsatt inspiration från Södertäljes industriarkitektur men har kompletterats med andra intryck som bidrar till att höja kvaliteten på gestaltningen. Tegel i en beige

färgskala föreslås utgöra det huvudsakliga fasadmaterialet, medan sockelvåningen accentueras med en uttrycksfull mörkgrön klinker, detta material föreslås även delvis följa med upp i högdelen. Tegelfasaden föreslås utföras med livsförskjutningar som ramar in fönsterpartierna, vilket skapar en mer detaljrik fasad. Fönsterpartierna målas svarta och föreslås utföras som ett parti från golv till ovanliggande balkskarv i fasad med en bröstning i svart glas. Den enhetliga fönstersättningen, tillämpningen av tegel som sammanhållande fasadmaterial, livsförskjutningarna i fasad och sockelvåningens fasadmaterial, vilken följer med upp i högdelen och fortsätter in på gården hjälper till att binda ihop de olika byggnadsdelarna till en genomtänkt helhet.

Utöver detta kan nämnas att sockelvåningen ges en ökad detaljeringsgrad och platskvaliteter som bidrar till trygghet och social kontakt, genom att etablera sociala mötesplatser längs fasaden med fönster, grönska och uteplatser. Entréerna lyfts fram med en tydlig identitet med en hög bearbetning av material och detaljer samtidigt som kan skapa en ökad trivsamt upplevelse att komma hem till. För att skapa en mer levande gata föreslås ett par lägenheter mot gatan, dessa föreslås som etagelägenheter. Förgårdsmarken framför dessa blir uteplatser som hjälper till att levandegöra och tillföra liv och rörelse längs Viksängsvägen.

Gården vars marknivå har anpassats till den angränsande naturmarken möjliggör ett sömlöst 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 och programmeras med rum för lek, sociala ytor och plats för vila och rekreation. Gemensamma sittplatser, grillplatser och lek anordnas. Med direkta kopplingar upp till naturen kan de boende enkelt nå och nyttja ett större grönområde än själva gårdsmiljön.

Bebyggelsen i det östra kvarteret har genomgått en väsentlig ändring inför granskning, projektet hämtar sin inspiration från den omkringliggande naturen och båttrafiken. Den mörka tegelsockelvåningen till den ljusa, lättare träpanelen högst upp, blir som en vertikal gradient längs volymerna med subtila materialskiftningar som övergår från ljusare tegel till puts däremellan. Fasaderna har en strukturerad fönsterindelning och avslutas med indragna takvåningar. Glappen mellan husen ger utrymme för rullstensåsen och gårdarna att 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. De utformas lutande med en rustik stålplåt som leder tankarna till sjöfarten och fartygstrafiken.

Parkeringsstalet på ca 0,7 bedöms som lämpligt i detaljplanen med anledning av det kollektivtrafiknära läget och är jämförbart med andra projekt i närområdet.

Det pågår en upprustning i samband med kanalarbetena strax utanför planområdet med anordning av ny lekplats, beachvolleybollplan och andra rekreativsmöjligheter vid vattnet.

Medborgare - nr 620 i diariesystemet

Yttrande inkom: 2021-08-19

Yttrandet är kritiskt till planförslaget och uttrycker oro över följande aspekter:

- Detaljplanens lokalisering
- Planområdets geotekniska förutsättningar
- Byggnationens miljöpåverkan
- Påverkan på Sörmlandsleden
- Ökad trafik och parkeringslösningar
- Avsaknad av bussförbindelser

- Risk för ökat buller
- Avsaknad av goda rekreativsmöjligheter
- Begränsade möjligheter för Östertälje station att ta emot ytterligare resenärer

Kommentar:

Planförslagets konsekvenser avseende buller, geoteknik och naturvärden har undersökts i framtagna utredningar. Samhällsbyggnadskontoret bedömer med stöd av utredningarna att bebyggelsen är genomförbar.

Sörmlandsleden sträcker sig utanför planområdet och påverkas inte av detaljplanen.

Planförslagets parkeringsbehov tillgodoses i garage inom kvartersmark.

Östertälje station är en av Södertäljes största och viktigaste trafiknoder, det har inte uppdagats under arbetet med detaljplanen att kapaciteten är ansträngd.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det finns goda rekreativsmöjligheter för de boende, det pågår bland annat ett arbete med att utveckla ett rekreativstråk längs kanalen med vistelseplatser, det finns även flera stigar i skogen inom planområdet, Korpuddsparken ligger dessutom ca 700 meter från planområdet och erbjuder lekplats, grillplatser, bryggor, hundrastgård och blomsterängar mot vattnet.

Ställningstagande och sammanfattning

Bland inkomna synpunkter efter genomfört samråd har flera större invändningar inkommit.

Synpunkterna rör bland annat:

- Bebyggelsens lokalisering
- Bebyggelsens utformning
- Risk för påverkan på Västra stambanan som utgör riksintresse för kommunikation
- Risk för påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)
- Bristfällig motivering till upphävandet av strandskyddet
- Risker för hälsa och säkerhet avseende buller, markföroreningar, transporter med farligt gods, översvämning samt skred och erosion
- Negativ påverkan på skyddsvärda träd och skyddade arter
- Begränsad kapacitet för el
- Ofullständig plan för avfallshanteringen

Ändringar mellan samråd och granskning

De huvudsakliga frågorna som hanterats mellan samråd och granskning är:

- **Bebyggelseutformning och markanvändning:** Sammanfattningsvis kan nämnas att bebyggelsen närmast järnvägen (västra kvarteret) skjutits ca 5 meter österut. Det västra kvarterets byggnadsarea har minskat genom att byggnadsdelar som tidigare ramade in kvarteret tagits bort samt att den västra byggnadsdelen som löper parallellt med järnvägen gjorts kortare. Lägsta grundläggningsnivå för kvarteret har ändrats för att minska schaktgreppet. Våningsantalen har genomgått mindre justeringar inom kvarterets lågdelar, våningsantalet på det högsta huset kvarstår. Höjden på bostadsgården har justerats till att hamna i nivå med naturmarken till söder.

Det östra kvarteret har ändrats genom att utformas som tre punkthus i stället för tidigare planerad lamellstruktur.

Ett E-område för transformatorstation planeras i planområdets norra delar.

- **Planområdets avgränsning:** Planområdet har utökats något och omfattar inför granskning en större del av Viksängsvägen och gång- och cykelbanan i öster samt ett stycke kommunal mark i anslutning till järnvägen.
- **Planhandlingar:** Plankartan och planbeskrivningen har genomgått större ändringar inför granskning. Plankartan har bland annat uppdaterats med bestämmelser för att säkerställa hantering av identifierade risker och störningar.
- **Utredningar:** Ett omfattande utredningsarbete har genomförts efter samråd i syfte att ge en fullständig bild av platsens förutsättningar och de konsekvenser planförslaget medför. En fullständig lista över vilka utredningar som tagits fram inför granskning återfinns i planbeskrivningen.

Detaljplanen förs vidare för Granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Christina Svartsjö
Planchef

Ninos Merza
Planarkitekt