



---

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DIARIENUMMER: 2019/000583 • UPPRÄTTAD: 2024-07-11 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

---

# Detaljplan för Jägmästaren 11 med flera





*Figur 1. Kvarteret Jägmästaren, vy från Grödingevägen. Gestaltningsprogram, Okidoki arkitekter.*

# Vad är en detaljplan?

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

## Samråd

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

## Granskning

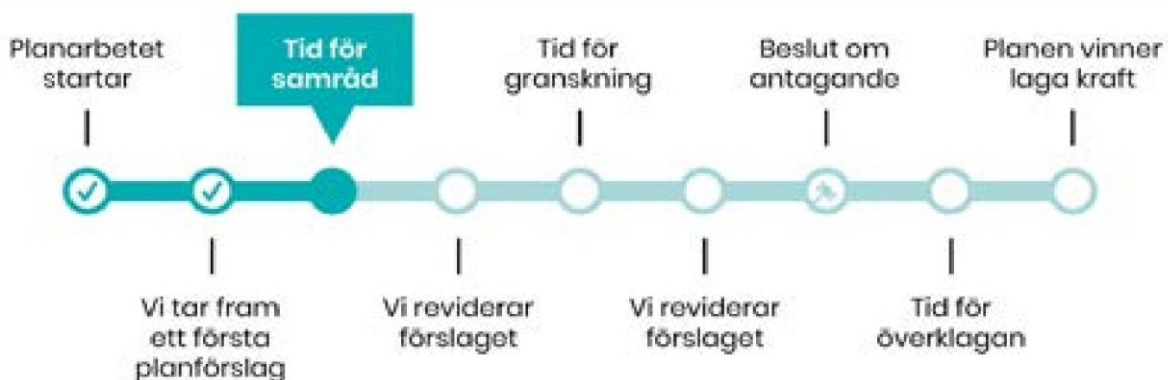
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

## Antagande

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

## Laga kraft

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



# Medverkande

## Planförfattare

Tijana Nikolic, Planarkitekt samhällsbyggnadskontoret (SBK)

## Planchef

Christina Svartsjö, SBK

## Kommunala tjänstepersoner

Raad Al Khafagy, Gruppledare planarkitekt, SBK

Edwin Björkefall, Exploateringsingenjör, SBK

Andreas Pålsson, Stadsarkitekt, SBK

Emma Tibblin, Stadsantikvarie, kultur- och fritidskontoret (KOF)

Josefin Olofsson, Utredningsingenjör, SBK

Halmat Amir, Gatuingenjör, SBK

Isabelle Lundgren Bladh, Landskapsarkitekt, SBK

Jonas Goldmann, Telge Återvinning

Katja Pettersson, Telge Återvinning



## HANDLINGAR

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

### Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Barnchecklista
- Gestaltningsprogram
- Bebyggelseförslag
- Kulturmiljöanalys



## UTREDNINGAR

- Riskutredning, Säkerhetspartner, 2020-04-30
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2021-12-15
- Miljöteknisk markundersökning (MMU), WSP, 2022-06-15
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP, 2022-06-23
- Geoteknisk utredning (PM), WSP, 2022-07-01
- Trafikrapport, Södertälje kommun, 2023-05-27
- Kompletterande skyfallsutredning, Norconsult, 2023-11-07
- Bullerutredning, Ensucon, 2024-04-12

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Planenheten per mail [sbk.plan@sodertalje.se](mailto:sbk.plan@sodertalje.se)

# Innehåll

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. INLEDNING</b>                    | <b>6</b>  |
| 1.1 BAKGRUND                           | 6         |
| 1.2 PLANDATA                           | 7         |
| 1.3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN       | 8         |
| <b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR</b>              | <b>10</b> |
| 2.1. RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDESSKYDD    | 10        |
| 2.2. MARK OCH VATTENOMRÅDEN            | 11        |
| 2.3. BEBYGGELSE- OCH STADSBILD         | 11        |
| 2.4 SOCIALA VÄRDEN                     | 13        |
| 2.5 GATOR OCH TRAFIK                   | 15        |
| 2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET                 | 16        |
| <b>3. PLANFÖRSLAGET</b>                | <b>19</b> |
| 3.1 BEBYGGELSE                         | 19        |
| 3.2 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER      | 28        |
| 3.3 GATOR OCH TRAFIK                   | 31        |
| 3.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING                | 34        |
| 3.5 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR | 36        |
| <b>4. KONSEKVENSER</b>                 | <b>43</b> |
| 4.1. MILJÖKONSEKVENSER                 | 43        |
| 4.2. SOCIALA KONSEKVENSER              | 46        |
| <b>5. GENOMFÖRANDE</b>                 | <b>48</b> |
| 5.1. ORGANISATORISKA FRÅGOR            | 48        |
| 5.2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR         | 51        |
| 5.3. EKONOMISKA FRÅGOR                 | 54        |
| 5.4. TEKNISKA FRÅGOR                   | 56        |

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Ansökan om planbesked inkom 2019-03-27. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-06-18 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda planläggning för Jägmästaren 11 samt att följande aspekter ska uppfyllas:

- Att byggnadens placering, utbredning och höjd anpassas till platsens förutsättningar samt utformas på ett lämpligt sätt till kringliggande bebyggelse.
- Att kraven på en lämplig gårdsmiljö uppfylls, där cykelparkeringar även ska inrymmas.
- Att siktlinjer och tillgänglighet till parken inte får blockeras eller försvåras.
- Att ledningar och elnätsstation går att flytta.
- Att skapa planmässiga förutsättningar för småskalig handel i kvarterets hörn.

På Jägmästaren 11 finns idag en lokal med tidigare användning för handel med tillhörande asfalterad parkering. Jägmästaren 12 och 13 består av villabebyggelse med grönytor. Detaljplaneförslaget innebär att befintliga byggnader rivs och att ett nytt bostadskvarter uppförs. Bostadskvarteret kommer omsluta en upphöjd privat innergård med underliggande garage och en fristående byggnad i väst.

Detaljplanearbetet inleddes under hösten 2019. Planområdet omfattar även Centralparken, del av Hedinvägen, Jarlavägen, Almviksvägen och Centralvägen, samt gräsytan längs med Grödingevägen. Se Figur 2 för bild över planområdet. Planområdet har utökats (tidigare endast Jägmästaren 11, 12 och 13) för att säkerställa plats för transformatorstation samt hitta en lösning på den befintliga skyfallsproblematiken.

### **Planförfarande**

I denna detaljplan har standardförfarande tillämpats.



Figur 2. Detaljplaneområdet i orange. Röd streckad linje utgör kv. Jägmästaren (exploateringsområdet).

## 1.2 Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget inom stadsdelen Östertälje, Södertälje kommun. Inom exploateringsområdet ingår fastigheterna Jägmästaren 11, 12 och 13. Andra fastigheter som ingår inom planområdet är Östertälje 1:2, Östertälje 1:3, Östertälje 1:4 och Östertälje 18:1.

Planområdet ligger i östra delen av Södertälje, ca. 2 km sydost om Södertälje centrum. Jägmästaren 11, 12 och 13 angränsas i norr av Almviksvägen, i öst av

Centralvägen samt i syd av Grödingevägen. I väst angränsas planområdet av ett flerbostadshus i 3–5 våningar och i öst av villabebyggelse i 1–2 våningar.

Söder om Grödingevägen går järnvägen med trafikerad pendeltågstrafik samt godstrafik. Östertälje station är beläget ca. 200 meter från kvarteret Jägmästaren.

### **Gällande planer**

För Jägmästaren 11 medger gällande plan 0181K-P990A från 1991, handel. För Östertälje 1:2, 1:3, 1:4 samt Östertälje 18:1 gäller stadsplan 0181K-P759B från 1979 som anger område för park eller plantering samt gata för Centralvägen. För Östertälje 1:2 (större delen av Centralparken) gäller även stadsplan 0181K-P289B från 1924 som anger område för gator, torg och allmänna parker. För östra delen av Östertälje 1:4 gäller stadsplan 0181K-P315C från 1959 och anger område för park eller plantering.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna Jägmästaren 11, 12 och 13 ägs av Fastighets Ab Jägmästarenfast 11, som också är projektets exploatör. Resterande fastigheter inom planområdet ägs av Södertälje kommun. En ledningsrätt 0127–98/49.1 går genom Centralparken. Jägmästaren 11 angränsar och omfattar tre officiälservitut 018K-4/1981.1, 0181K-K-26/1990.1 och 0181K-18/1991.1.

## **1.3. Tidigare ställningstaganden**

### **Programmet för Östertälje**

Programmet anger att området invid Östertälje station behöver fler stadsmässiga miljöer. Miljöer med befolkade offentliga platser, en blandning av bostäder, arbetsplatser, service och parker. Bostadsutvecklingen ska bredda variationen i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad. Målet är att sträva mot en ökad rörlighet och att bostadsområden kopplas samman.

Gaturummet kring Grödingevägen behöver bli mer definierat för en ökad stadsmässighet och mer urban karaktär. Grödingevägen avses utvecklas som ett centrumstråk med en mer stadsmässig karaktär. Programmet beskriver att ny bebyggelse inom kvarteret Jägmästaren ska annonsera att man närmar sig ett stadsdelscentrum från väst. Ny bebyggelse ska utvecklas med hög arkitektonisk kvalitet, aktiva och öppna bottenvåningar, korta avstånd mellan entréer, lokaler i hörnlägen och utmed stråk.



### **Utbyggnadsstrategin**

Strategin anger att ny bebyggelse ska utvecklas stationsnära inom Östertälje och att invid pendeltågstationer så är en hög exploateringsgrad berättigad. Grödingevägen är även utpekad som ett stråk som bör stadsutvecklas.

### **Grönplan**

Grönplanen från 2011 anger Centralparken som en liten närpark och att det finns ett behov att ”annonsera” parken tydligare från Grödingevägen och stationsområdet.

### **Översiktsplan**

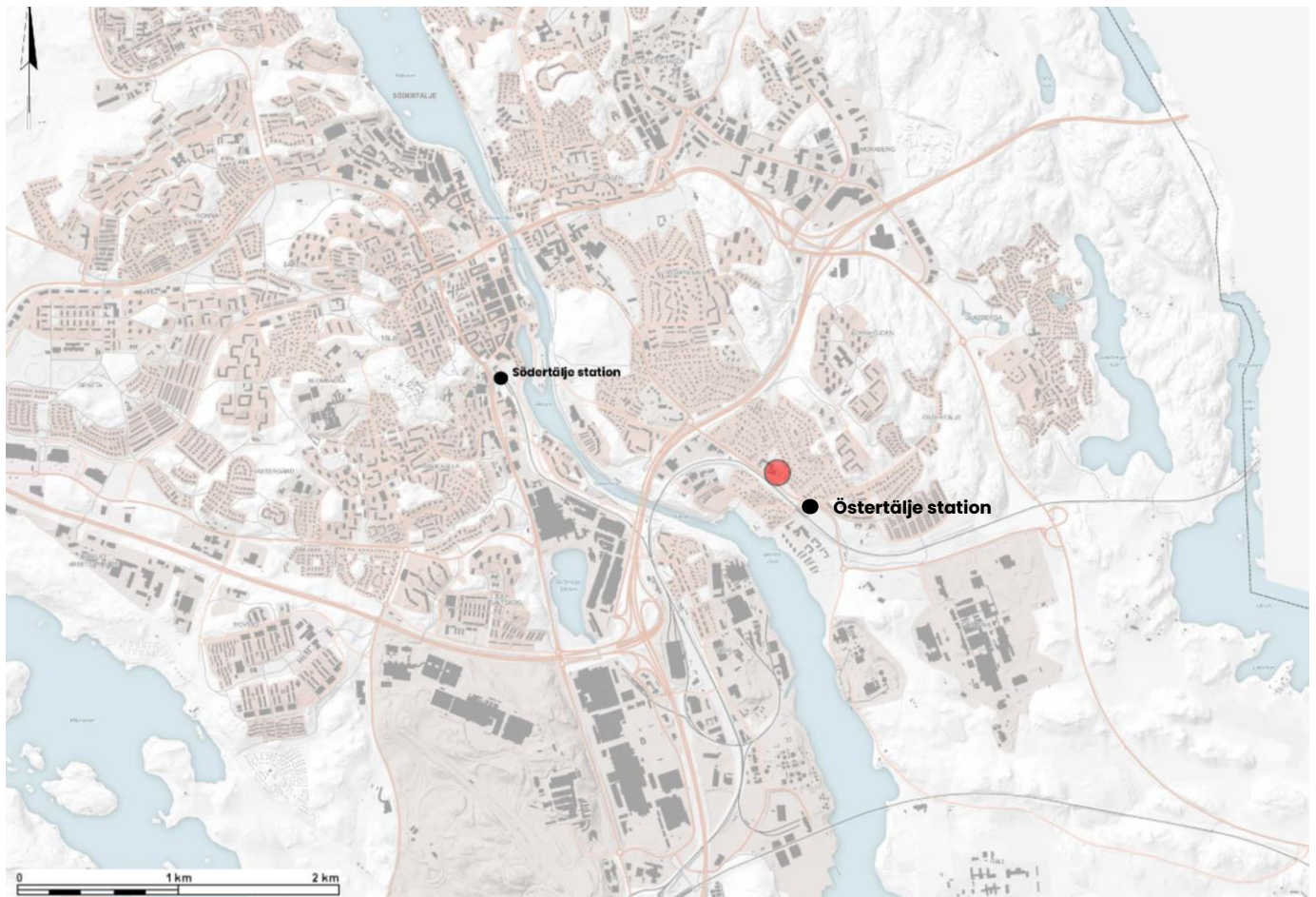
I översiktsplanen för Södertälje kommun ”Framtid Södertälje”, antagen av kommunfullmäktige 2013-10-28, anges planområdet ligga i ett strategiskt stadsutvecklingsläge nära spårbunden kollektivtrafik och precis invid en välanvänd park. Platsen anses ha en stor utvecklingspotential och som kan leda till ett mervärde för hela området. Östertälje är utpekad som tyngdpunkt i översiktsplanen och aktuell detaljplan är förenlig med översiktsplanen.

### **RUFS 2050**

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms Regionen ligger planområdet inom ett strategiskt utvecklingsläge. Målet i dessa lägen är att skapa en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö. Arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel ska lokaliseras inom ett gångavstånd på 600 meter från stationslägen och bytespunkter. Ett annat mål i RUFS är att planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-06-18 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda planläggning för Jägmästaren 11.



Figur 3. Översiktskarta. Planområdet markerat i rött.

## 2. Förutsättningar

### 2.1. Riksintressen och områdesskydd

#### Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

#### Skyddad natur

Planområdet omfattas inte av skyddad natur.

#### Strandskydd

Strandskyddet är inte aktuellt inom planområdet.

#### Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar. I närheten till planområdet, intill Grödingevägen finns en känd lämning som utgörs av ett

vägmärke (RAÄ-nummer: Östertälje 165:1). Milstolpen är borta sedan 1965 enligt underlag från Riksantikvarieämbetet.

## **2.2. Mark och vattenområden**

### **Naturmark, terräng och vegetation**

Planområdet är relativt plant med en viss sluttning, vilket bidrar till att en lågpunkt bildas inom Centralparken. Marknivåerna är idag högst inom södra delen av området (vid Grödingevägen) och lägst inom norra delen (intill Centralparken). Höjdskillnaden är ca. 3 meter från högsta till lägsta punkt inom detaljplaneområdet.

Kvarteret Jägmästaren består i huvudsak av fyllnadsmassor med stenigt sandigt grus. Från ca. 0,5–1 meters djup finns torrskorplera med inslag av silt. Djup till berg bedöms vara ca. 24 meter. Centralparken består i huvudsak av gräsytor med uppvuxna träd samt viss perennplantering.

### **Yt-, grundvatten och vattenområden**

Grundvattenytan bedöms ligga på nivån +9, vilket motsvarar ca. 14 meter under markytan. Recipient för dagvatten från detaljplaneområdet är ytvattenförekomsten Igelstaviken och grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Östertälje.

Grundvattenförekomsten klassas med god kemisk status och god kvantitativ status. Igelstavikens ekologiska status är klassad som måttlig och den kemiska statusen klassas som god om man bortser från kvicksilver och polybromerade difenyleterar, som överskrider gränsvärdena i alla Sveriges vattenförekomster. Då planområdet innehåller en större lågpunkt, sker infiltration till stor del lokalt snarare än avrinna ytligt från planområdet.

## **2.3. Bebyggelse- och stadsbild**

Stadsdelen består idag till största delen av villabebyggelse och området karaktäriseras av småskalig bebyggelse med trädgårdar samt smala intima gaturum av grönskande karaktär. Bebyggelsen består främst av villor från sekelskiftet fram till senare delen av 1900-talet. I områdets ytterkanter förkommer även kvarter med flerbostadshus från sent 1900-tal till tidigt 2000-tal med avvikande skala, volym och placering mot gatustrukturen.

## **Kulturmiljö**

Fram till 1920-talet var Östertälje till stora delar landsbygdsdominerat av de stora gårdarna Igelsta, Glasberga, Brunnsäng, Rosenborg och Hall. År 1859 etablerades en ångsåg på järnvägens södra sida och kring denna växte Östertälje villasamhälle fram. 1862 inrättades landskommunen Östertälje med Igelsta som kommuncentrum och 1926 ombildades det till Igelsta municipalsamhälle vilket medförde att bebyggelsen till viss del kom att omfattas av samma form som i städerna. Under början av 1950-talet upplöstes Igelsta municipalsamhälle. Östertälje villasamhälle tillsammans med grannkommunen Tveta bildade då Östertälje kommun. 1963 inkorporerades Östertälje i Södertälje kommun och blev därmed en stadsdel och inte längre en egen kommun.

1923 antogs stadsplanen för Igelsta, som än idag gäller för stor del av Östertäljes villaområde. Stadsbyggnadsidealet var trädgårdsstaden, med struktur som är anpassad efter topografin med slingrande gator, husens indragna placering med grön förgårdsmark, obrutna siktlinjer och mindre byggrätter med parker i området. De begränsade byggrätterna har gjort att husen undgått större tillbyggnader och parkerna, tomerna och vägstrukturen är fortfarande till stor del intakta.

Stadsbilden har en grönskande karaktär och de tillägg av detaljplaner som gjorts under senare delen av 1900-talet följer den övergripande strukturen men med en annan gestaltning och i större skala. Sett till området som helhet, står Jägmästaren för det största ”glappet” i strukturen, både utifrån volym, gestaltning och hårdgöringsgrad.

## **Offentlig service**

Idag finns ingen offentlig service inom planområdet. Närmsta förskolorna Rubinen och Pärlan ligger ca. 500 meter norr om planområdet, inom Fornhöjden. Ca. 600 meter öster om planområdet ligger förskolorna Hästhoven och Tygeln.

Igelsta grundskola (F-9) samt S:t Ranghildsgymnasiet ligger ca. 350 meter från planområdet. Fornbacka fritidsgård ligger ca. 800 meter norr om planområdet. Idrottshallarna vid Fornbackaskolan samt Igelstavikens gymnasiet ligger inom 800 meter respektive 400 meter från aktuellt planområde.

Närmsta vårdcentral ligger inom området Fornhöjden. Badhuset Sydpoolen är beläget ca. 1,2 km från planområdet och Östertälje station ligger ca. 200 meter från kvarteret Jägmästaren.

## Kommersiell service

Inom planområdet finns idag detaljhandel i form av en vitvarubutik samt ett kontor. Närmaste matbutik är Coop på Erik Dahlbergs väg samt Rosenlunds Livs.



Figur 4. Stadsplan för Igelsta från 1923. Kvarteret Jägmästaren inringad i vitt.

## 2.4 Sociala värden

### Rekreation

Inom planområdet ligger Centralparken som klassas som en närpark enligt Grönplanen, 2011. Här finns det öppna gräsytor, sittmöjligheter, lekplats, perennplanteringar och stora uppvuxna träd.

Korpuddsparken vid Igelsta strand, som klassas som en stadsdelspark, ligger ca. 550 meter söder om planområdet. Fornhöjdens konstgräsplan är den närmsta bollplanen och Södertälje IP ligger ca 1,5 km från kvarteret Jägmästaren.

På Kusens backe finns det ett motionsspår och Sörmlandsleden finns nära, endast 150 meter söder om planområdet. Närliggande skogsområden kring Fornhöjden erbjuder även rekreativsmöjligheter.

### **Mötesplatser och parker**

Villaträdgårdarna dominerar grönstrukturen i området och det finns ett fåtal små närparker och smala grönstråk längs befintliga vägar. Centralparken, som är en av närparkerna i Östertälje ligger inom planområdet. Det är en mötesplats som är viktig att bevara och stärka kopplingen till då området i stort inte har ett stort urval av mötesplatser och gemensamma ytor för samvaro.



*Figur 5. Centralparken.*

Enligt programmet för Östertälje 2020, föreslås Östertälje station att utvecklas till att bli ett stadsdelscentrum, vilket kommer leda till att fler framtida mötesplatser skapas.

## 2.5 Gator och trafik

### **Gatunät**

Planområdet ligger i anslutning till Grödingevägen. Grödingevägen är en väg med hög belastning av tung trafik enligt RUFSS, 2050.

Markparkeringsytorna inom kv. Jägmästaren, som ligger i anslutning till Grödingevägen, bidrar till att gaturummet idag känns ännu mer brett och storskaligt. Gatunätet inom villaområdet består av några matargator, som Centralvägen är, som sedan leder ut till mindre, intimare gaturum med grönskande karaktär.

### **Gång- och cykeltrafik**

Längs med Grödingevägen finns ett gång- och cykelstråk på vägens norra sida. Söder om Grödingevägen finns en gångväg. Villagatorna inom planområdet och intill planområdet har endast några få mindre gångvägar men inga separata gång- och cykelvägar.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet är kollektivtrafikförsörjt med pendeltåg och buss. Pendeltågen går under dagtid varje kvart och restiden till Stockholm Central är 36 minuter utan byte. Restiden till Södertälje centrum är ca. 9 minuter. Östertälje station är en knutpunkt för ett antal busslinjer och bussar som går mot Rosenlund, stadskärnan, Glasberga, Fornhöjden och vidare till Moraberg och Gärtuna.

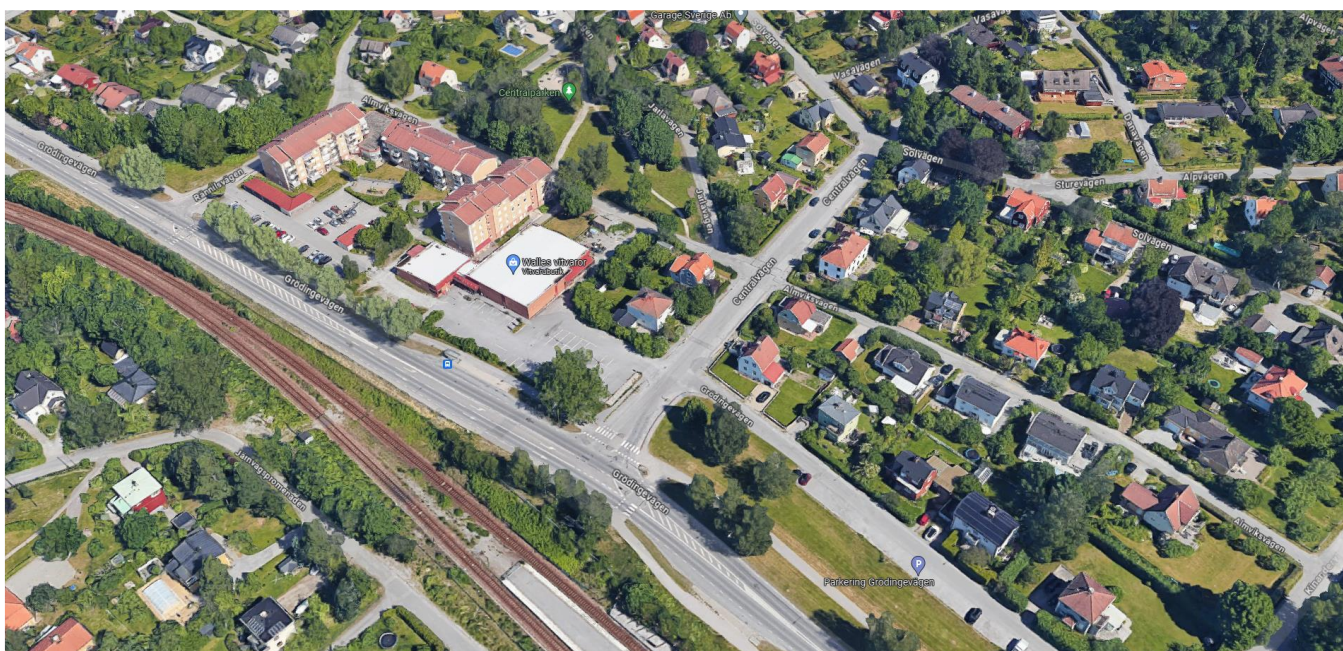
Södertälje ingår i SL:s verksamhetsområde. Utanför planområdet finns busshållplatsen Centralvägen som trafikeras av linjerna 753, 758, 759, 761, 783 och 797. Pendeltågstationen Östertälje finns inom ca. 200 meter. Kopplingar dit kan förbättras för att främja användandet av spårbunden kollektivtrafik.

Trafikverket håller på att ta fram en utredning ”ÅVS Södertälje, tillgänglighet med kollektivtrafik”. Utredningen syftar till att skapa en gemensam bild över utvecklingen av kollektivtrafiklösningar till och från Södertälje, med fokus på spårbunden trafik och anslutande kollektivtrafik. I den processen pågår prövning av ett tredje spår i Östertälje. I åtgärdsvalsstudien (ÅVS) prövas även andra åtgärder runt stationen och nya spårdragningar. Därför behöver bebyggelseförslaget förhålla sig till ett skyddsavstånd på 30 meter från tillkommande spårmit.

## Bil- och cykelparkering

Inom planområdet finns idag stora markparkeringsytor ut mot Grödingevägen samt vid infarten till Centralvägen. Bakom den befintliga verksamhetsbyggnaden finns ett antal markparkeringsplatser som angörs via Almviksvägen. De befintliga villorna har sin markparkering inom fastigheten, med infart från Centralvägen.

Centralparken har en mindre asfalterad parkeringsyta i väst där det finns plats för två fordon. Gräsytan som löper längs med Grödingevägen har en smalare markparkering i norr för ca. 25 bilar.



Figur 6. Området ovanifrån. Bildkälla: Googlemaps.

## 2.6 Hälsa och säkerhet

### Risk, säkerhet och störningar

Planområdet ligger i anslutning till Grödingevägen som inte längre är en rekommenderad väg för farligt gods. Det sker däremot transporter med farligt gods på järnvägen som ligger söder om Grödingevägen. Både utifrån befintlig järnväg samt utifrån det eventuella tredje spåret, behöver bebyggelseförslaget förhålla sig till ett skyddsavstånd på 30 meter från spårmit.

### Buller

Enligt länskartan beräknas vägtrafikbuller vara mellan 55–65 dBA (ljudnivå) på



södra delen av fastigheten och mellan 45–55 dBA på den norra delen av fastigheten. För spårtrafikbuller så sträcker sig bullret inte lika långt upp på fastigheten utan beräknas vara mellan 55–65 dBA på de sydligaste delarna av fastigheten och 45–55 dBA på den mellersta delen av fastigheten. Riktvärdena för buller kan därmed överskridas.

### **Markföroreningar**

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar enligt EBH-kartan.

### **Luftkvalité**

Enligt mätvärden från SLB (Stockholms luft- och bulleranalys) ligger värden för luftföroreningar (PM10) årsmedelvärde mellan 20–25 µg/ m<sup>3</sup> per år, vilket motsvarar den näst lägsta luftföroreningsklassen. För dygnsmedelvärdet ligger luftföroreningen för planområdet inom 20–25 µg/ m<sup>3</sup> per dygn, vilket motsvarar den mellersta luftföroreningsklassen.

### **Radon**

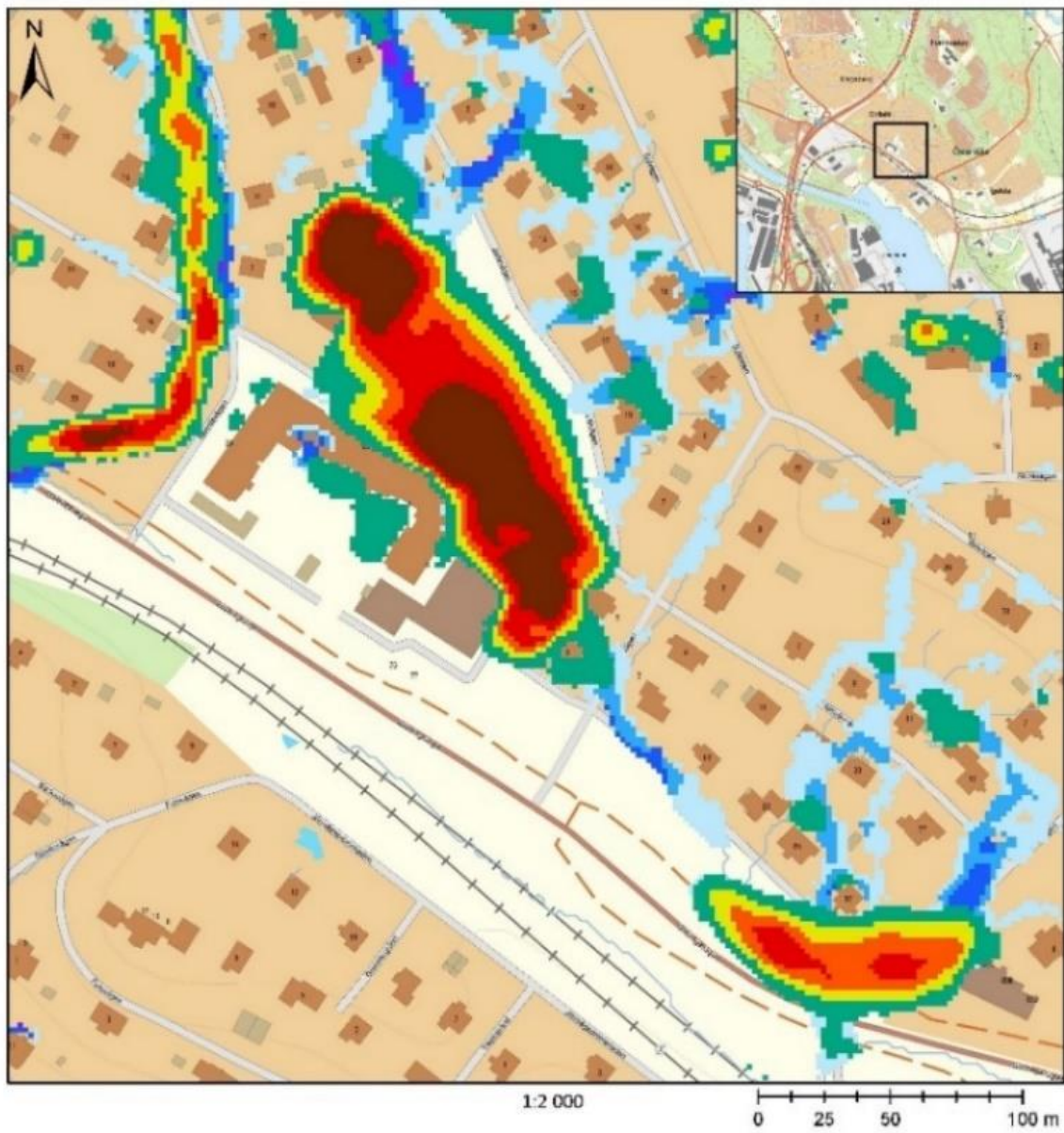
Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Området är överhängande klassat som lågriskområde. Planområdets södra del är klassat som eventuellt högriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta daterad 2022-05-30.

### **Geotekniska förhållanden**

Marken inom planområdet består av glacial lera i de nordvästra delarna av området och postglacial sand över resterande område. Djup till berg är enligt Jorddjupskartan 20–50 meter under markytan enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) karttjänst.

### **Skyfall**

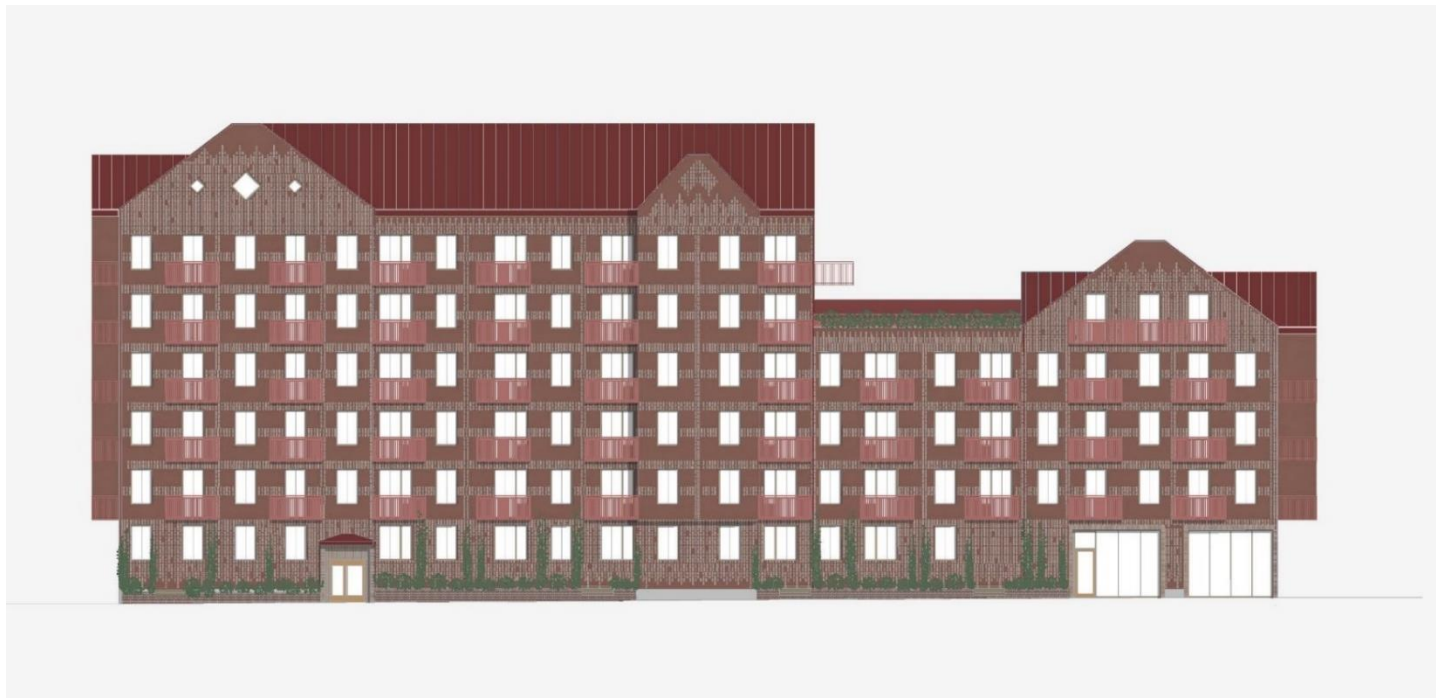
Idag samlas större mängd dagvatten samt skyfall i en stor lågpunkt som sträcker sig från Centralparken, över Almviksvägen och ner mot kv. Jägmästaren. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 (100-årsregn) visar den att maxdjupet kan bli över 1 meter stående vatten i lågpunkten, se mörkröd markering i Figur 7. Fortsatt ytlig avrinning sker mot gräsytan längs Grödingevägen där det likaså finns en lågpunkt där det sker vattenansamling (röd färg i sydöst i Figur 7).



Figur 7. Länsstyrelsens skyfallskartering från 2021.

## 3. Planförslaget

### 3.1 Bebyggelse



Figur 8. Illustrerad fasad mot Grödingevägen. Gestaltungsprogram, Okidoki arkitekter.

Området består till största del av villabebyggelse från 1900-talets första hälft som karaktäriseras av småskaliga byggnader med lummiga trädgårdar och smala, intima gaturum. Programmet för Östertälje skriver att Grödingevägen ska bli mer stadsmässig och att Grödingevägens funktion som centrumstråk ska stärkas. Bebyggelseförslaget utgår ifrån att ta hänsyn till och harmonisera med den kulturhistoriska miljön som präglar platsen men samtidigt skapa en stadsmässighet utmed Grödingevägen.

Detaljplaneförslaget innebär att befintliga byggnader rivs inom Jägmästaren 11, 12 och 13, och ett nytt bostadskvarter byggs. Bostadskvarteret kommer omsluta en upphöjd privat innergård med underliggande garage. Volymen trappas ned i öst för att möta Centralparken och villabebyggelsen samtidigt som den högre delen av kvarteret knyter an till flerbostadshuset i väst och bidrar till stadsmässighet längs Grödingevägen.

Det planerade bostadskvarteret kommer inrymma ca. 150 lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge. Det planeras för en lokal i bottenplan mot korsningen

Grödingevägen/Centralvägen. Funktionsblandning av bostäder och lokaler kan bidra till liv och rörelse i det offentliga rummet. Ett gestaltungsprogram har tagits fram och ska läsas tillsammans med planbestämmelserna för byggandets omfattning, utformning och utförande.

### **Byggandets användning**

Det nya bebyggelseförslaget innefattar ett bostadskvarter i 2–6 våningar med lokal i bottenplan samt en mindre fristående byggnad i den västra delen av fastigheten. Idén med kvarteret är att bland annat förstärka kopplingen mellan Grödingevägen, Centralvägen och Almviksvägen. Byggnaden bildar ett slutet kvarter som bearbetas i volym och skala för att möta omgivningen på ett respektfullt sätt.

#### *[B] Bostäder*

Bostadskvarterets fotavtryck regleras med utritad egenskapsgräns.

*[C<sub>1</sub>] Lokal för centrumändamål ska finnas i bottenplan mot Grödingevägen och Centralvägen. Minsta yta för lokal är 137 kvm.*

En lokal i hörnet Grödingevägen/Centralvägen öppnar upp för verksamheter och bidrar till en ökad rörelse och liv i området.

*[e<sub>1</sub>] Byggnadens användning ska vara förråd och/eller lokal av ickestörande verksamhet.*

Den fristående byggnadens fotavtryck regleras med utritad egenskapsgräns.

### **Utformning och gestaltning**

*[f<sub>1</sub>] Takkupor får uppföras mot innergård och maximalt utgöra ¼ av taklängden som vetter mot innergård.*

För att tillskapa olika lägenhetstyper och med det möjliggöra för loftvåningar, så har bestämmelsen angivits på plankartan. Takkuporna får endast finnas mot innergård för att byggnadens gestaltning mot gata och omgivning ska bli enhetlig.

*[f<sub>2</sub>] Tak ska vara av sedum.*

Sedumtak har angivits för att arbeta med dagvattenhantering på olika sätt och för att balkonger med utblick över den fristående byggnadens tak ska bli trevlig.

*[f<sub>3</sub>] Takterrass ska utgöra hela takytan.*

På 3 delar av bostadskvarteret kommer takterrasser att finnas. Takterrasserna kommer komplettera innergården och kommer kunna nås av de boende via

trapphusen. Takterrasserna ska inrymma plats för odling, olika typer av grönska samt en behaglig plats för samvaro. Fasta planteringskärl med grönska ska placeras längs räcken för att minska intrycket av långa räcken från gata och gård.

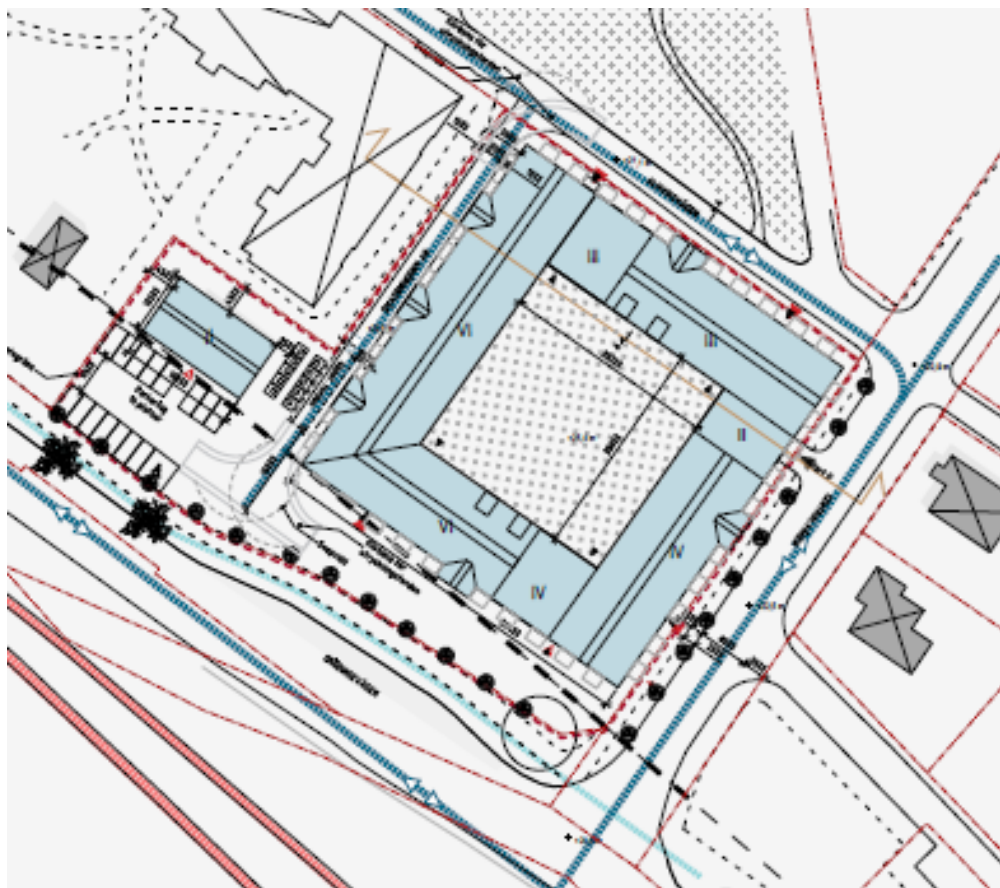
[f<sub>5</sub>] Lokal ska utföras med glasfasad.

Uppglasning hjälper till att bjuda in och aktivera förgårdsmarken mot Grödingevägen. Utformningen skapar också förutsättningar för att arbeta med orienterbarheten i stadsrummet och stärka kopplingen mot gata.

[f<sub>6</sub>], [f<sub>7</sub>], [f<sub>8</sub>], [f<sub>9</sub>] Högst antal våningar.

0.0 Högsta byggnadshöjd i meter.

Kvarteret kommer bilda en högre skala mot den framtida stadsgatan och är anpassad efter flerbostadshuset intill. Volymen trappas sedan ned från det västra hörnet till det östra för att möta villaområdet vid Centralparken och Centralvägen i skala på ett respektfullt sätt. Den fristående byggnaden regleras till 2 våningar, likt den lägsta våningen på bostadskvarteret.



Figur 9. Situationsplan med våningstal. Bebyggelseförslag, Okidoki arkitekter.

[f<sub>10</sub>] Vind får inredas. Med högst 1 gavellägenhet mot Almviksvägen.

En lägenhet kommer kunna inredas i vindsvåningen med utblick över Centralparken.

[f<sub>11</sub>] Vind får inredas med högst 3 lägenheter.

För att möjliggöra för loftvåningar reglerar bestämmelsen maximalt 3 lägenheter för att tillskapa god beblandning av lägenhetstyper.

Fasadkulör ska utföras enligt Illustration 1.

För att byggnadens uttryck ska harmonisera med platsen och möta dess kulturhistoriska miljö, så har fasadkulör reglerats i enlighet med gestaltungsprogrammet (se Figur 10).

#### FASAD - Kulörpalett



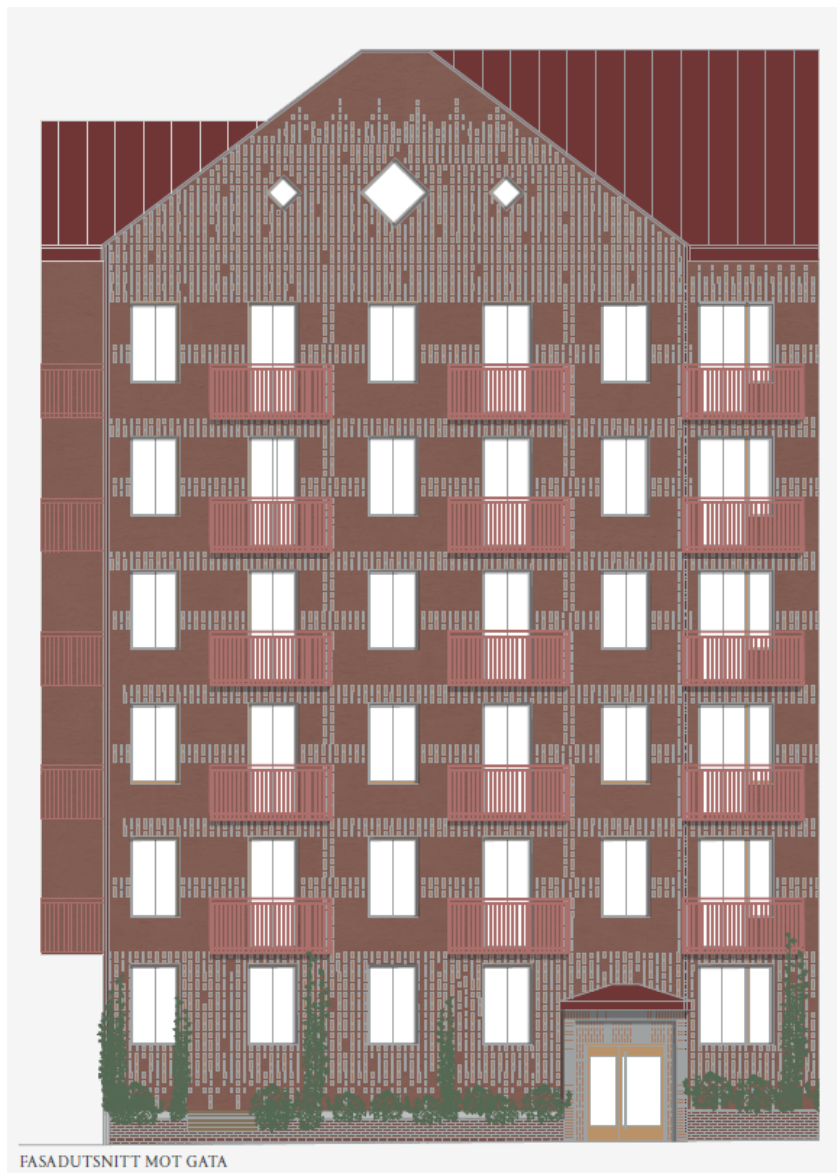
Figur 10. Kulörpalett fasad. Gestaltungsprogram, Okidoki arkitekter.

Balkong ska utföras i aluminium eller smide och får inte glasas in. Balkonger längs Centralvägen får kraga ut max 60 centimeter över allmän platsmark med en frihöjd på minst 4 meter.

Bestämmelsen utgår ifrån gestaltungsprogrammet och balkongers inglasning har reglerats för att kvarteret ska bilda ett enhetligt uttryck i stadsrummet. Åtkomsten till lyktstolpar samt fri höjd för räddningsfordon har likaså säkerställts med bestämmelsen.

Fasad ska utformas av tegel eller tegelningjuten betong. Detaljering i form av mönstring och reliefverkan ska koncentreras kring takfot, gavel och frontespiser enligt illustration 2.

Illustration 2 på plankartan är enligt Figur 11 nedan. Bestämmelsen har satts för att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet och god gestaltning.



*Figur 11. Fasadutsnitt.  
Gestaltningssprogram,  
Okidoki arkitekter.*

*Sockelvåning markeras med avvikande materialitet och mönstring. Växtbäddar ska täcka minst 60% av sockellängden.*

Ett tydligt fokus på materialkvalitet och detaljering skapar en levande sockelvåning tillsammans med växtbäddar, klättrande växter på fasad samt integrerade bänkar som bidrar till att sockeln blir mer aktiverad.

*Entréer ska vara genomgående. Entréer markeras och ramas in genom mönster och/eller reliefverkan med omsorgsfull detaljering.*

Entrépartier markeras i kompletterande färg till fasad med välplanerad belysning samt genomgående entréer till bostadsgård. Utformningen förstärker trygghetsaspekten samt skapar ett viktigt flöde för människor.

*Tak ska vara av plåt. Vid solceller kan papp användas som underlag under solcellsytor.*

Tak i plåt, likt större delen av villorna i området. Vid solceller så ska det utformas för att samspela med byggnadens utformning genom att det kulörsätts lika tak och övriga plåtdetaljer.



*Figur 12. Illustration sockel och entré. Gestaltningsprogram, Okidoki arkitekter.*

### **Placering**

Kvarterets placering är anpassat utifrån skyddsavståndet till det eventuella tredje spåret som Trafikverket håller på att utreda för. Placeringen möjliggör även för en grön yta mot Grödingevägen med uteplatser, växtplanteringar, dagvattenfördröjning, sittplatser och cykelparkeringar vilket kan bidra till en känsla av liv och rörelse i området. Här finns även en uteplats kopplad till lokalytan som möjliggör för eventuell utåtriktad verksamhet eller till exempel café med uteservering sommartid.



*Marken får inte förses med byggnad.*

Förgårdsmarken har fått prickad mark på plankartan för att säkerställa den röda tråden av grön förgårdsmark som karaktäriserar området.

### **Markens anordnande och vegetation**

[n<sub>1</sub>] *Parkering*

Ca. 16 parkeringsplatser lokaliseras i anslutning till den fristående byggnaden i väst som kommer inrymma lokal och/eller förråd.

[n<sub>2</sub>] *Minst 50% ska vara planterbart.*

För att säkerställa en grönskande, levande förgårdsmark så ska denna utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet. Vid rätt utformning av förgårdsmarken så tillskapas en visuell kvalitet till området men också sociala värden som stärks.

[n<sub>3</sub>] *Marken får inte användas för parkering.*

En del av förgårdsmarken ska bestå av vegetation och plantering, dessa delar ska även användas som vistelseytor och får inte användas för parkering av fordon.

[n<sub>4</sub>] *50% av marken ska vara av genomsläppligt material.*

För att säkerställa grönska och funktionella, genomsläppliga grönytor så regleras hårdgöringsgraden runt kvarteret.

[n<sub>5</sub>] *Marken får endast förses med parkeringsgarage och källare under mark. Bjälklaget ska vara planterbart med minsta jorddjup 0,7 meter och minst 50% av innergården ska vara planterbar.*

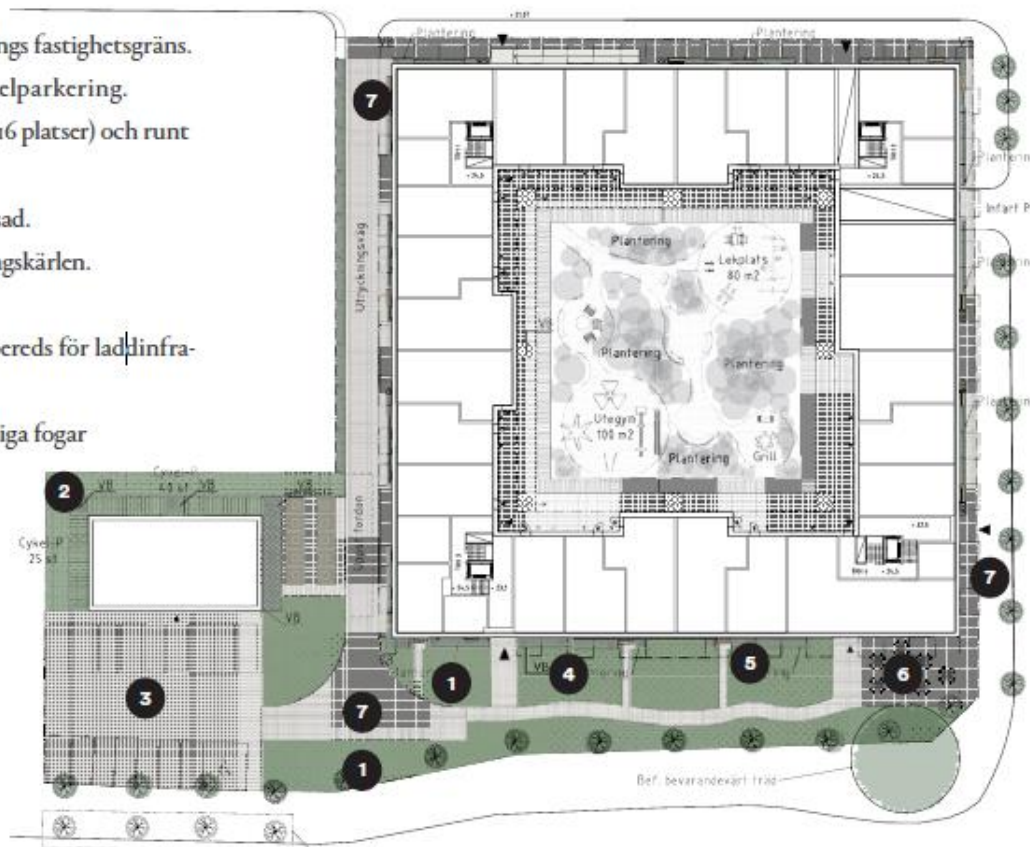
Den gemensamma bostadsgården ska förses med planteringar och vara rik på vegetation. Det ska även finnas olika ytor för samvaro. Innergården kommer vara upphöjd för att parkeringsgarage och källarutrymme ska inrymmas undertill.

### **Markreservat**

[u<sub>1</sub>] *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Området regleras på plankartan för att säkerställa utrymme för befintliga fjärrvärmeledningar.

- ① Gräsmatta. Trädplantering längs fastighetsgräns.
  - ② Gräsbetong runt lokal. Cykelparkering.
  - ③ Hårdgjord yta för parkering (16 platser) och runt bottenämmande sopkärl.
  - ④ Fasta planteringskärl längs fasad.
  - ⑤ Fasta bänkar mellan planteringskärlen.
  - ⑥ Uteplats till lokal
  - ⑦ Beläggning med genomsläppliga fogar
- (Samtliga parkeringsplatser förbereds för laddinfrastruktur för laddfordon).



Figur 13. Översiktlig bild över förgårdsmark. Gestaltningsprogram, Okidoki arkitekter.

## Illustration

### *skyfallsyta*

Utifrån skyfallsutredningen, 2023-11-27, Norconsult, behövs det säkerställas en skyfallsyta i Centralparken samt en skyfallsyta på gräsytan längs med Grödingevägen. Detta behöver tillskapas för att kunna hantera översvämningensriskerna som finns inom området idag. Illustrationslinjerna på plankartan visar på ungefärlig lokalisering.

### *sophantering*

Placering av bottenämmande behållare på plankartan enligt Telge Återvinnings riktlinjer för lätt åtkomst och säker tömning för arbetsfordon.

### *lekplats*

Befintlig lekplats bekräftas på plankartan genom illustrationstext.

### *infart*

En infart till garaget från Centralvägen samt en infart från Almviksvägen för sopbil samt ev. leveranser till lokal i bottenvåning.

### *cykelparkering*

För att kunna erbjuda cykelparkering utomhus så finns det en tilltänkt yta bakom tillkommande fristående byggnad för det.

### **Mark och vegetation för allmän plats**

*Nivå botten skyfallsyta får högst vara + 19,20*

Bestämmelsen reglerar djupet på svackdiket som planeras i gräsytan längs Grödingevägen.

*Nivå botten skyfallsyta får högst vara + 20,50*

Bestämmelsen reglerar djupet på urskålningen i Centralparken.

### **Skydd mot störningar**

*Kantsten av trottoar i anslutning till allmän gata ska minst vara 10 cm*

Skyfallsutredningen visade på att en flödesbarriär på 10 cm behövs vid Centralvägens infart till Almviksvägen. Då denna flödesbarriär blir 4 cm (se skydd<sub>1</sub>) för att fordon ska kunna ta sig fram, så placeras en högre kantstenslinje på minst 10 cm längs med kv. Jägmästarens trottoar som löper både längs Centralvägen samt Almviksvägen.

*Byggnaden ska vara radonsäker*

Den södra delen av kv. Jägmästaren klassas som ev. högrisk för markradon. För att säkerställa en säker boendemiljö har bestämmelsen satts på plankartan.

*Entréer placeras högre än +22,9 längs Centralvägen och högre än +21,9 längs Almviksvägen.*

Utifrån rekommenderad lägsta höjd på entréer i skyfallsutredningen, Norconsult 2023, regleras detta på plankartan för att säkerställa att vatten ej kommer in i byggnaden vid skyfall.

*Ljudreduktion för fasad inklusive fönster och vädringsdon ska dimensioneras så att ljudnivå inomhus inte överskrider dygnsekvivalentnivå  $L_{pAeq,nT}$  30 dBA och maximalnivå nattetid  $L_{pAFmax,nT}$  45 dBA i bostadsrum avsedda för sömn, vila eller daglig samvaro. Dimensioneringen ska göras så att även*

*Folkhälsomyndighetens krav för lågfrekvent buller från 31,5–200 Hz klaras.*  
Bulleråtgärder för fasad och fönster utifrån bullerutredningen, Ensucon, 2024.

### **Offentlig och kommersiell service**

Inom en radie på ca. 600 meter finns tillgång till 4 förskolor. Inom en radie på ca. 400 meter finns det tillgång till grundskola och gymnasieskola.

Inom planområdet planeras det för en lokal i bottenvåning mot Grödingevägen/Centralvägen. Att planera för lokaler i mindre storlek bidrar till ett ökat antal varierande funktioner och aktiviteter samtidigt som det främjar social kontroll och skapar en närhet för förbipasserande.

## **3.2 Grönstruktur och mötesplatser**

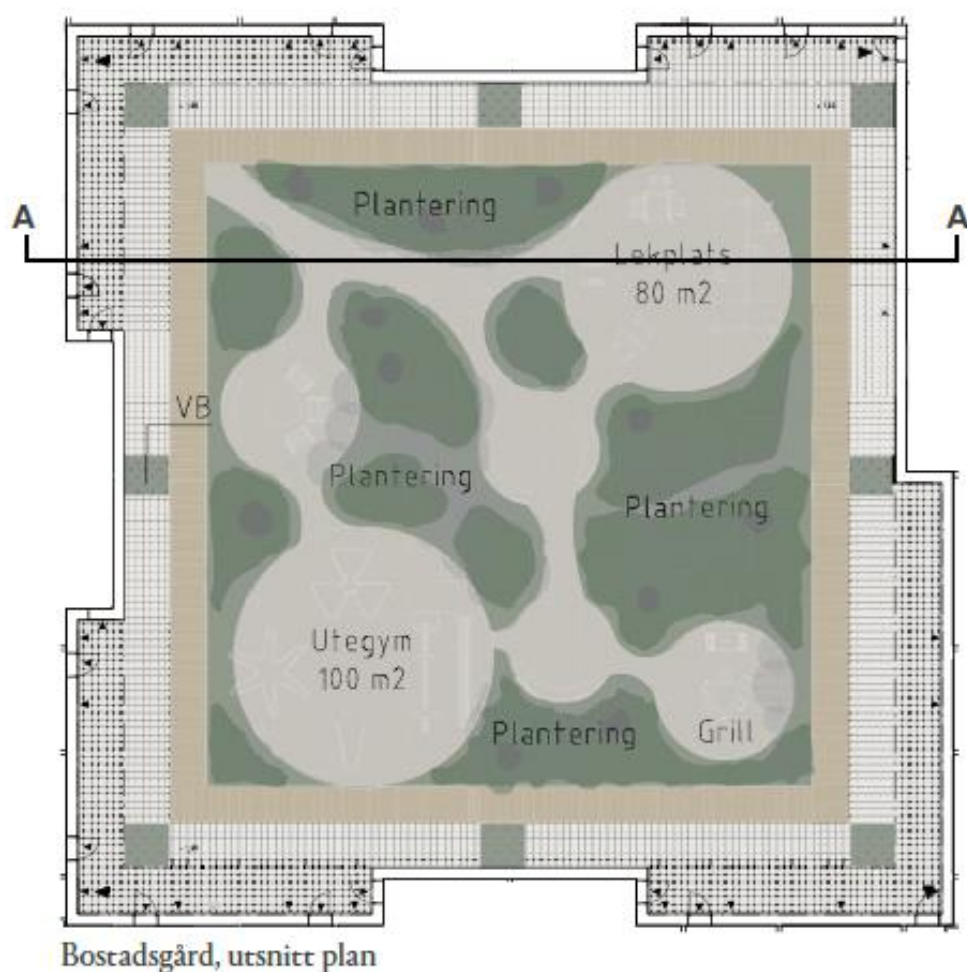
### **Park**

[PARK] *Park.*

Centralparken karaktäriseras av stora gräsytor med häckar och uppvuxna träd. Det finns en lekplats och sittplatser intill perennplanteringar. Centralparken regleras som PARK på plankartan. Användningen ”Park” används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt, eller till viss del är anlagda. Därför har gräsytan som löper längs med Grödingevägen, också fått bestämmelsen PARK.

### **Rekreation, lek och mötesplatser**

Bostadsgården kan ha en funktion som ”det gröna vardagsrummet” enligt Grönstrategin (2022). Den planerade innergården kan ses som en förlängning av bostaden med möjlighet för olika vardagsaktiviteter. Innergården kommer inrymma plats för lek, möjlighet för de boende att mötas i vardagen samt ett utegym. Innergården kommer utgöra en yta på 1300 kvm och kommer kunna nå från samtliga trapphus.



Figur 14. Utsnitt bostadsgård. Gestaltungsprogram, Okidoki arkitekter.

Förgårdsmarken blir av grön karaktär med plantering av buskar, träd och perenner, med möjlighet till sittplatser. Takterrasserna kommer ha odlingsmöjligheter och en grönskande utsikt från bostaden uppfyller samtliga lägenheter inom det planerade kvarteret, enligt 3-30-300 regeln.

3-30-300 regeln har tagits fram av forskare för att beskriva behovet av grönska i staden och dess bidrag till hälsosammare stadsmiljöer. Den innebär att alla invånare ska kunna se minst tre träd från sin bostad, att varje stadsdel ska ha en krontäckning på minst 30 procent (avser ytan som skuggas av trädens kronor och lövverk), och att alla ska högst ha 300 meter gångavstånd till ett grönområde.

Inom planområdet på allmän platsmark, i Centralparken, finns det en befintlig lekplats och möjlighet till spontanlek på de stora gräsytor som täcker större delen

av parken.



Figur 15. Vy takterrass. Gestaltningsprogram, Okidoki arkitekter.

### **Naturområden**

Det ingår inga naturområden i detaljplanen. Planens inverkan på kringliggande naturområden kan bli att de blir mer välbesökta då detaljplanen medför ett tillskott av boende i Östertälje.

### **Ekosystemtjänster**

För att stärka ekosystemtjänsterna inom planområdet har vikten av god grön struktur beaktats. Grönska och trädplantering i gaturummet har säkerställts och multifunktionella ytor, så som skyfallsytorna i Centralparken samt i gräsytan längs Grödingevägen, ska utformas på så sätt att de innehar andra funktioner då det inte är skyfall.

Skyfallsytan i Centralparken kommer skålas ur och anläggas undertill med makadam och fortsätta vara en tillgänglig gräsyta men också fungera som en absorberande skyfallsyta. Skyfallsytan längs Grödingevägen kommer utformas

som ett svackdike med plantering för att skapa en visuellt tilltalande miljö samt för att stärka den biologiska mångfalden.

De träd som behöver tas bort för transformatorstationens anläggning samt för tillskapandet av svackdiket, ska återplanteras inom Centralparken respektive på gräsytan längs Grödingevägen. På detta sätt inkorporeras kompensationsåtgärder och klimatanpassning i planarbetet likaså.

### **Strandskydd och vattenområden**

Planområdet berörs inte av något strandskydd eller vattenområde.

## **3.3 Gator och trafik**

### **Gatunät**

Planområdet omfattar Centralvägen samt Almviksvägen och ligger i direkt anslutning till Grödingevägen. Tydlighet i gaturummet är bland annat kopplat till utformningen, placeringen av funktioner och överblickbarhet vilket stärker möjligheten att orientera sig. Syftet med utformningen av gatan är att stärka kopplingen till kringliggande områden, länka ihop och skapa säkra trafiklösningar för enklare förflyttning mellan platser.

[GATA] *Gata.*

Centralvägen, som är en matargata i området, utformas med gång- och cykelväg. På vänster sida av Centralvägen, intill planerat kvarter, säkerställs en yta för grönplantering och gatuträd.

### **Utformning av allmän plats**

[skydd<sub>1</sub>] *Genomgående kantstenslinje minst 4 cm.*

För att skapa en barriär mot skyfall och för att förhindra översvämning av Almviksvägen samt kv. Jägmästarens norra del, anges bestämmelsen genomgående kantstenslinje. En högre kantsten än 4 cm försvårar framkomligheten för fordon och därför har skyfallsåtgärden kompletterats med kantstenslinje längs trottoar med 10 cm (se s. 27).



Figur 16. Vy från Centralvägen, nedfart mot Almviksvägen.

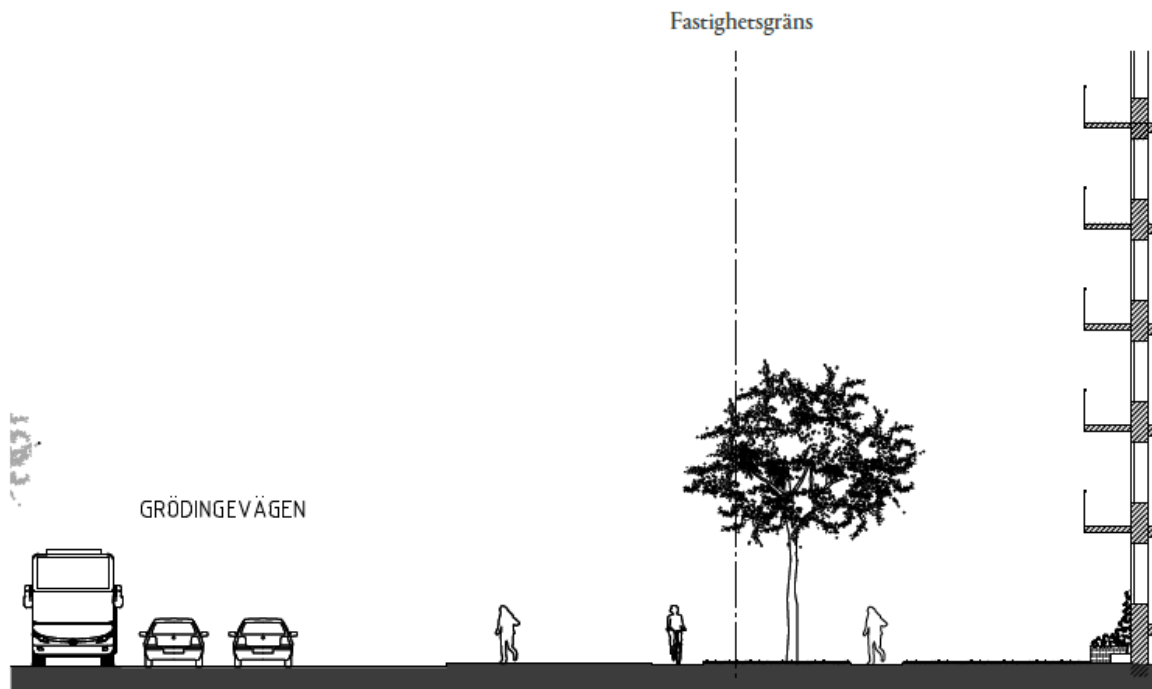
[gång<sub>1</sub>] *Gångväg.*

Ny gångbana ca. 2 meter bred längs kvarteret Jägmästaren för ökad trafiksäkerhet.

[plantering<sub>1</sub>] *Plantering.*

Plantering i form av gatuträd och grönska ca. 2 meter bred mellan gångväg och körbana för att stärka känslan av småskalighet i gaturummet och för att säkerställa dagvattenhantering på allmän platsmark. Dessa naturbaserade lösningar möjliggör även för ytterligare infiltrationsmöjligheter vid skyfall.





Figur 17. Gatusektion. Gestaltningsprogram, Okidoki arkitekter

I korsningen Grödingevägen/Centralvägen växer en stor, äldre bok som ska bevaras samt skyddas mot skada under exploateringen. Trädet ligger i direkt anslutning till planområdet (intill fastighetsgräns) så skyddet regleras i exploateringsavtalet.



Figur 18. Äldre bok intill planområdet. Vy från Centralvägen med Grödingevägen t.v.

### **Gång- och cykeltrafik**

Planerad bebyggelse kommer bidra till ökat antal fordon, vilket ökar behovet av separerad gång- och cykeltrafik för ökad trafiksäkerhet. För att även fler ska välja cykeln framför bilen, så behöver cykelvägar kopplas samman inom området. Föreslagen cykelväg kommer kopplas samman med gång- och cykelbanan som löper längs Grödingevägen.

### **Kollektivtrafik**

Planområdets lokalisering är gynnsamt utifrån ett kollektivtrafikperspektiv. Det har närhet till Östertälje station med god tillgång på tåg och bussförsörjning. Föreslagen utformning bidrar även till en god möjlighet till cykelpendling.

### **Bil- och cykelparkering**

Det planeras för ett nergrävt parkeringsgarage med plats för ca. 89 parkeringsplatser. Samtliga platser förbereds för laddinfrastruktur för laddfordon. 16 parkeringsplatser, inklusive handikappsanpassade, placeras utomhus i kvarterets västra hörn, se figur 9.

Planförslaget har ett förslag på 2,5 cykelplatser/lägenhet (inklusive besöksplats). 390 cykelplatser placeras i garage med plats för lådcyklar likaså. 40 cykelplatser placeras i den fristående byggnaden, i markplan, alternativt utomhus under tak. Detta ökar möjligheten till att fler väljer cykel istället för bil.

### **Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning**

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon är tillgodosedd både på allmän platsmark och kvartersmark. Inom kvartersmark utformas angöringsgator så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon är avståndet mellan gatan och husväggen inte mer än 9 m. Vägen fram har en fri höjd av 4 meter och är hårdgjord. På raksträckor är körbanebreddens minst 3 meter och inre radien i kurvor är minst 7 meter.

## **3.4 Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

### **Dagvattenhantering**

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvatten omhändertas och fördröjs lokalt. En volym om 43 kbm ska kunna magasineras inom kvartersmarken. Fördröjningsvolymen för allmän platsmark är 32 kbm.

### **Utförande**

*Dagvatten ska avledas till växtbäddar med en total fördröjningsvolym om minst 43 kbm.*

Dagvattnet på kvartersmark kommer omhändertas i växtbäddar samt i makadamlager under den genomsläppliga beläggningen som planeras över stor del av fastigheten. Växtbäddar är planteringsytor som används för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten från omgivande hårdgjorda ytor.

Fördröjningsvolym för allmän platsmark är 32 kbm. Infiltration kommer fortsatt ske på befintliga gröna ytor men också inom den tillkommande planteringen längs Centralvägen. De planerade skyfallsytorna kommer kunna fördröja en större volym vid ett ev. skyfall.

### **Värme**

Området är fjärrvärmeförsörjt med möjlighet till nya anslutningar.

### **EI**

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Den befintliga transformatorstationen som strömförsörjer närområdet, är idag lokaliserad på Jägmästaren 11. Den förflyttas till kommunens mark och placeras i det nordvästra hörnet av Centralparken, se Figur 19.

#### *[E] Tekniska anläggningar*

Transformatorstationens placering har säkerställts på kommunal mark i detaljplanen för att strömförsörja området. Ytan är 10x10 meter, enligt Telge Nätts riktlinjer.

#### *[f.] Fasad ska bekläs i trä med fasadbelysning.*

För att anpassa transformatorstationens placering i parkens utkant, så ska fasaden utföras i trä samt med fasadbelysning för att öka tryggheten genom antalet ljuskällor i parken som idag är begränsade.



*Figur 19. Ny placering för transformatorstation markerat i grönt.*

### **Avfall/Återvinning**

Sortering av avfall ska ske i form av bottentömmande behållare, 10 fraktioner. Kommunens avfallsplan 2030 gäller. Bottentömmande behållare är placerade utifrån krav som anges i Teknisk handbok - riktlinjer för avfallshantering (2019) och i samråd med Telge Återvinning. Bottentömmande behållare föreslås placeras öster om fristående byggnad (se illustrationstext *sophantering* på plankartan).

### **Telefon och fibernät**

Stadsnät finns att ansluta till.

## **3.5 Hantering av risker och störningar**

### **Farligt gods**

Riskutredningen som är upprättad 2020-04-30 av Säkerhetspartner redovisar att Grödingevägen tidigare har varit en rekommenderad väg för farliga godstransporter. Trots att vägen idag inte är rekommenderad så kan transporter av farligt gods ändå förekomma. Individrisken understiger ALARP-gränsen (as low as reasonably practicable - ett mätverktyg som avgör risknivån) på samtliga

undersökta avstånd. Individrisknivån med avseende på transport av farligt gods är därmed acceptabel enligt vedertagna kriterier.

På järnvägen sker det transporter av farligt gods. Individrisken avseende farligt gods på järnväg samt urspårning ligger ovanför den undre ALARP-gränsen fram till 15 meter från spåret. Byggnaden placeras mer än 30 meter från befintlig spårmitt. Samhällsrisken med beaktande av både järnväg och väg ligger samhällsrisken med god marginal under nedre gränsen av ALARP. Samhällsrisknivån är därmed acceptabel och inga riskreducerande åtgärder bedöms behövas enligt resultaten från riskutredningen.

### **Skyddsavstånd**

Utifrån riktlinjer från Trafikverket har föreslagen bebyggelse placerats 30 meter från spårmitt utifrån det eventuellt tillkommande tredje spåret inom Östertälje station, som för tillfället är under utredning.

### **Geotekniska frågor**

Enligt utförd geoteknisk undersökning består marken i området överst av fyllnadsmaterial underlagrat av lera. Överst av torrskorpekaraktär med lager av silt och sand, följt av sand vilande på fast friktionsjord, sannolikt morän. Förmodat berg har påträffats i en punkt på ca 24 meter djup.

De naturligt lagrade sedimenten som utgör en stor del av undersökt jordprofil är mycket löst lagrade. Sättningar kommer att utbildas i de lösa jordlagren vid belastning av fyllning och byggnad. Grundläggningen ska därför dimensioneras enligt Eurokod (europeiska dimensioneringsregler för bärande konstruktioner).

Utifrån arkitektunderlag kommer grundläggning ske på platta med måtten 60x60 och ett grundläggningsdjup på 2 meter under mark. Utifrån dessa antaganden klarar marken ett grundtryck på 100 kPa utan att gå till brott. Utförligare utredningar av stabilitet bör göras vid fortsatt projektering.

Överslagsberäkningar visar på att sättningar utbildas under platta grundlagd på packad krossfyllning med sättningar upp till 35 cm. Sättningar i friktionsjord kommer ske momentant vid belastning, men i lera och silt tar sättningsprocessen längre tid. Om lerans förkonsolideringstryck överskrids kan även ytterligare krypsättningar utvecklas.

Kompletterande kolprovtagning och laboratorieanalys bör utföras i projektets kommande skeden för att säkerställa att sättningar inte sker. Byggnaden bedöms kunna grundläggas direkt på mark utan grundförstärkning med villkor i PM Geoteknik, 2022-07-01.

För att minimera lasttillskottet från planerad byggnad rekommenderas pålning som alternativ grundläggningsmetod enligt den geotekniska undersökningen. Planerad byggnad kan grundläggas med pålar slagna till stopp i morän/friktionsjord med pålavskärningsplan anpassade till planerade golvnivåer. Golvet görs fribärande. Under golv läggs dränerande och kapillärbrytande lager som ansluts till dräneringsledningar. Tillfälliga schakter kan utföras ovan grundvattennivån.

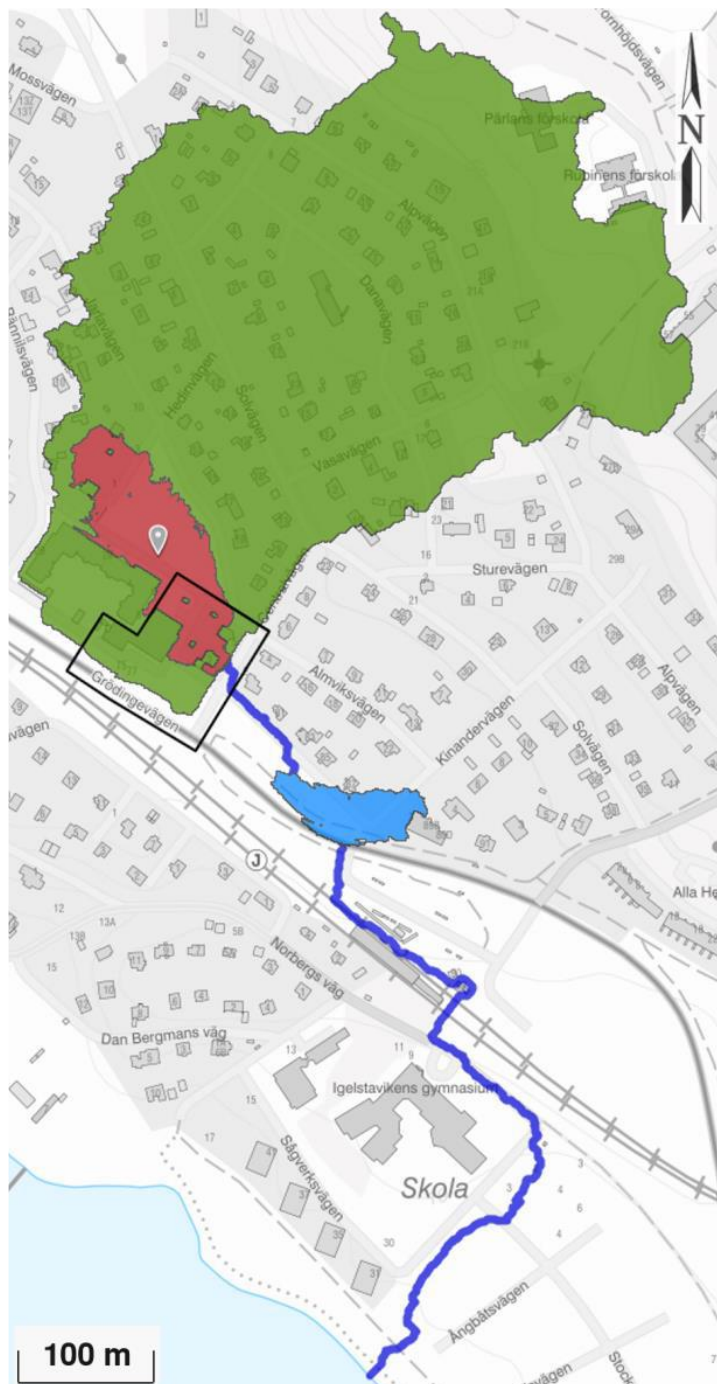
Stabilitetsförhållandena för omgivande mark och ledningar får ej försämrats. Sättningar i omgivande mark på grund av vibrationer, massförflyttningar och andra ingående anläggningsarbeten i anslutning till entreprenaden måste tas i beaktande i dimensioneringsarbetet.

### **Markföroreningar**

Miljöteknisk markundersökning daterad 2022-06-15 av WSP, visar på att inga föroreningar har påträffats i halter som innebär några miljö- eller hälsorisker, eller föranleder åtgärder med nuvarande markanvändning. Resultatet från undersökningarna visar inte på några halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

### **Översvämning och skyfall**

Vid regn som överskrider det som dagvattensystemet är dimensionerat för, går systemet fullt och kan inte avleda några tillkommande mängder dagvatten. Konsekvensen av detta blir att vatten riskerar att stiga upp i markytan och bilda marköversvämnar i lågpunkter. Därför är det viktigt att skapa avrinningsvägar för att leda vattnet till lämpliga skyfallsytor som gör att man inte riskerar att skada byggnader, hindra räddningstjänstens framkomlighet m.m.



Figur 20. Lågpunktens (röd yta) avrinningsområde i grönt. I blått visas nedströms liggande lågpunkt (gräsyta intill Grödingevägen) och rinnväg till recipienten. Dagvattenutredning Norconsult 2021.

Skyfallsutredningen (Norconsult, 2023) är baserad på ett 100-årsregn med en varaktighet på ca 25 min. Vid den djupaste punkten kan det bli stående vatten med ca. 70 cm. Översvämningen breder ut sig mot befintliga husfasader längs Jarlvägen, Almviksvägen, och Centralvägen. För föreslagen exploatering samt för att handskas med dagens skyfallsproblematik så behövs följande åtgärder: en nedsänkt skyfallsyta inom Centralparken (se Figur 21), en flödesbarriär längs Centralvägen (se Figur 22), samt en nedsänkt skyfallsyta nedströms planområdet längs Grödingevägen (se Figur 23).



Figur 21. Skyfallsyta Centralparken. Skyfallsutredning, Norconsult.

Utformningen av den nedsänkta skyfallsytan i Centralparken har följande parametrar:

- Area: ca. 830 m<sup>2</sup>
- Vattendjup: 30 cm
- Slänter 1:3
- Nivå botten av skyfallsytan: +20,50
- Höjdskillnad från högsta punkten i befintlig terräng till botten: ca. 1,5 m
- Höjdskillnad från lägsta punkten i befintlig terräng till botten: ca. 30 cm.





*Figur 22. Flödesbarriär i rött, längs Centralvägen. Skyfallsutredning, Norconsult.*

Utformningen av flödesbarriären längs Centralvägen föreslås utformas med kantsten (rött sträck i Figur 22) med en höjd om 10 cm längs nedfarten mot Almviksvägen. En kantsten på 10 cm gör det svårt för fordon att ta sig förbi, därför föreslås en kantsten på minst 4 cm i planförslaget. En kantstenslinje på minst 10 cm föreslås istället placeras längs med kv. Jägmästarens trottoar som både löper längs Almviksvägen samt Centralvägen. Planteringar har integrerats i gaturummet på Centralvägen vilket möjliggör för vatten att infiltrera på fler ställen inom planområdet.



Figur 23. Skyfallsyta längs Grödingevägen. Skyfallsutredning, Norconsult.

Utformningen av den nedsänkta skyfallsytan längs Grödingevägen har följande parametrar:

- Area: ca. 938 m<sup>2</sup>
- Vattendjup: ca 1 m
- Slänter 1:3
- Nivå botten av skyfallsytan: +19,20
- Höjdskillnad från högsta punkten i befintlig terräng till botten: ca. 3,8 m
- Höjdskillnad från lägsta punkten i befintlig terräng till botten: ca. 1 cm.

Detta innebär även att befintliga byggnader längs Grödingevägen och Kinandervägen bör klara sig från översvämningar vid ett 100-årsregn. Då skyfallsytorna endast föreslås sänkas med ca 0,5–1 m jämfört med lägsta befintliga markyta idag, bör skyfallsytorna kunna kontrollera även vanliga regn (10/30-årsregn) via kupolbrunnar som kopplas till befintliga dagvattenledningsnätet.

Infarten till garage som placeras längs Centralvägen bedöms inte ha någon risk för översvämningar om infarten placeras på ca. +23,00 för att skapa en trygg barriär mot skyfallsflödet, vilket har reglerats på plankartan.

### **Buller**

Bullerutredningen som är utförd av Ensucon 2024-04-12, visar att riktvärdena enligt förordning om trafikbuller vid bostäder, SFS 2015:216m klaras. Riktvärdena enligt förordningen beräknas klaras såväl vid fasad som vid uteplats. Inga särskilda åtgärder kommer att behövas för att klara bullerriktvärdena utomhus. För att klara riktvärde för buller inomhus och lågfrekvent ljud inomhus enligt Folkhälsomyndighetens riktlinjer krävs tillräcklig fasadljudisolering för de planerade husen. Detta har reglerats på plankartan, se under avsnitt ”Skydd mot störningar”.

## **4. Konsekvenser**

### **4.1. Miljökonsekvenser**

#### **Betydande miljöpåverkan**

Enligt 6 kap. 5§ miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av miljöpåverkan när en plan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. i miljöbalken.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

##### *Yt- och grundvatten*

Planförslaget anses inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids.

Recipient för dagvatten från utredningsområdet är ytvattenförekomsten Igelstaviken och grundvattenförekomsten är Södertäljeåsen-Östertälje. Grundvattenförekomsten klassas med god kemisk status och god kvantitativ status. Igelstavikens ekologiska status är klassad som måttlig och den kemiska statusen klassas som god om man bortser från kvicksilver och polybromerade

difenyleterar, som överskrider gränsvärdena i alla Sveriges vattenförekomster.

Med rening enligt förslaget i dagvattenutredning, Norconsult, 2021-12-15, uppnås en reningseffekt som reducerar halterna av samtliga beräknade ämnen i dagvattnet från kvartersmark med 54 % - 94 % jämfört med befintliga halter i dagvattnet. Mängderna reduceras med 45 % - 92 % jämfört med idag. Möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i recipienten försvåras därmed inte.

Avrinningen mot recipienterna påverkas inte av exploateringen, utan dagvatten kommer fortsatt att avledas tekniskt eller rinna naturligt mot Igelstaviken.

#### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

I Södertälje överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar (PM10) vid Turingegatan. Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider överskrids också vid Turingegatan, Mälarbron, Stockholmsvägen och även delar av Nygatan. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna. Ett åtgärdsprogram är under framtagande.

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till de platser där miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids och föreslagen exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

#### **Konsekvenser för stadsbild**

Det nya kvarteret kommer att medföra att stadsbilden ändras i och med att befintliga byggnader på Jägmästaren 11, 12 och 13 är 1–2 våningar och stora markparkeringsplatser täcker större delen av kvarteret. Kringliggande bebyggelse är främst villor samt flerbostadshus i väst i 4–5 våningar. Stadsbilden har en grönskande karaktär med förgårdsmarker, uppvuxna trädgårdar, häckar och inslag av stora träd.

Det nya kvarteret möter befintlig struktur på ett respektfullt sätt genom att styra placering, skala och utformning. Siktlinjer in till parken bevaras genom ett släpp mellan befintligt flerbostadshus och tillkommande kvarter samt genom att skala ner volymen i öst för att möta Centralparken och villabebyggelsen.

Den gröna karaktären som präglar området stärks genom förgårdsmark, planteringar och grönska inom kvarteret. Det stora, uppvuxna trädet som är lokaliserat längs med Grödingevägen, intill Jägmästarens fastighetsgräns, bevaras. Trädplantering anläggs likaså längs Centralvägen.

Byggnadens utformning utgår ifrån kulturmiljöanalysen (Okidoki 2024) som har studerat områdets karaktärsbärande kvaliteter. Intilliggande bebyggelse består till största delen av hus i tegel, trä och puts med plåtbeklädda tak och tegeltak. Fasader utförs i variation av material och mönstring för att markera våningar, entréer och fönster. En ytterligare utpekad värdebärare är förgårdsmarken och grönskan som karaktäriserar området.

Detta har legat till grund för gestaltningen. Fasad utförs i tegel med partier i mönstring och tak utförs i plåt. Gestaltningsskalan preciseras ytterligare i gestaltningsprogrammet. Byggnadens omfattning och utformning, men också förgårdsmarkens gestaltning och gaturummets anpassning regleras på plankartan för att säkerställa att hänsyn tas till områdets utmärkande karaktärsdrag.



*Figur 24. Visionsbild från Centralvägen. Gestaltningsprogram, Okidoki arkitekter.*

### **Konsekvenser för naturmiljön**

Enligt 3 kap. 1§ miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planförslaget medför ingen ny användning och leder därför inte till några negativa konsekvenser för naturmiljön. Positiva effekter är bland annat ekosystemtjänsterna som tillkommer i samband med exploateringen. Hårdgjorda ytor som istället bland annat kommer bli perennplanteringar, trädplanteringar och gröna ytor.

### **Konsekvenser för kulturmiljön**

Kringliggande villabebyggelse från sekelskiftet fram till 1900-talets slut, tillsammans med de lummiga, gröna trädgårdarna som karaktäriserar området, utgör en kulturhistorisk miljö. Villaområdet och 1990-tals flerbostadshus i anslutning till planområdet har sin tidstypiska karaktär. Därför är det viktigt att bostadskvarteret möter villabebyggelsen samt flerbostadshuset på ett respektfullt sätt för att tillföra en kvalitet till platsen och leda till en god helhetsverkan.

En kulturmiljöanalys har tagits fram (Okidoki arkitekter 2024) vilket har legat till grund för gestaltungsprogrammet som ska säkra kvalitet i utformningen av tillkommande bebyggelse. Planbestämmelser på plankartan har utformats i syfte att reglera gestaltning i enlighet med gestaltungsprogrammet vilket skapar en bra grund för att undvika negativa konsekvenser på kulturmiljön.

## **4.2. Sociala konsekvenser**

### **Sociala värden**

Enligt Bo Tryggt2030, så är närvaro av synliga människor och överblickbarhet i det offentliga rummet det som bidrar till en social kontroll som i sin tur kan leda till trygghet. Ett sätt att stärka den sociala kontrollen är att bygga en fysisk struktur som underlättar naturlig uppsikt i det offentliga rummet men även genom god belysning. Övergripande handlar sociala värden om att skapa attraktiva, levande, trivsamma och trygga stadsmiljöer som stimulerar till interaktion mellan olika människor.

Planerad bebyggelse kommer att bidra till en tydligare stadsbild med ökad stadsmässighet längs Grödingevägen och med det öka möjligheten till rörelse i området. Lokal planeras i bottenvåning vilket är positivt då det ökar överblickbarheten. Utformningen av utemiljön antas bidra till ökad trygghet med

mer och bättre belysning, trivsammare utformad offentlig plats och mer rörelse generellt.

Innergården, takterrasserna samt förgårdsmarken kan ha höga sociala värden då det är platser för samvaro med olika funktioner samt att boende har möjlighet att mötas i vardagen samt ordna gemensamma aktiviteter med varandra. Enligt grönstrategin bör bostadsnära utemiljö på kvartersmark vara minst 1500 kvm. Innergården planeras bli 1300 kvm. Tillsammans med takterrasserna anses de privata utemiljöerna inom kvarteret uppfylla värdefull vardagsrekreation. Helheten tillgodoser behovet för mindre barn, äldre samt för de som inte kan ta sig långt på egen hand.

Enligt utförda solstudier i bebyggelseförslaget, Okidoki 2024, får innergården direkt solljus under några timmar under dygnet. Endast viss del av innergården kommer få direkt solljus, en större del under sommarmånaderna och en mindre yta under de kallare månaderna. Tillsammans med takterrasserna anses möjlighet till solig gårdsmiljö kunna uppfyllas. Fasad mot innergård utformas i ljusare kulör för att öka reflektionen av ljuset.

### **Barnperspektiv**

Planförslaget innebär en förtätning av bostäder på en relativt ödelagd plats idag. Detta anses vara positivt ur ett barnperspektiv. Separata gång- och cykelvägar finns längs Grödingevägen och planförslaget möjliggör för tillskapandet av separata gång- och cykelvägar längs med Centralvägen likaså. Flera skolor och förskolor finns i närområdet och ombyggnationen av vägen höjer trafiksäkerheten och med det möjligheten till säkra skolvägar.

Nya bostäder innebär också att området har möjlighet att bli en tryggare och trevligare plats med både fler människor i rörelse och fler ljuskällor från fönster och utebelysning. Det tillkommande bostadskvarteret ligger intill en park, vilket medför möjlighet till lek, rörelse och rekreation på nära håll. Närhet till kollektivtrafik ger likaså många fördelar för barn och familjer som inte har tillgång till bil.

### **Jämställdhet och mångfald**

Planförslaget möjliggör för varierande bebyggelse i området, vilket gör det möjligt för flera olika människor att bosätta sig i området. Planområdet ligger precis intill kollektivtrafik och kan lätt nås med bil, buss, tåg eller cykel, vilket underlättar

vardagen för både män och kvinnor.

En mix av funktioner har ur trygghetssynpunkt möjlighet att främja en lämplig mångfald av människor samt en passande överlappning av tider för att stödja säkerhet och trygghet under en så stor del av dygnet som möjligt. Detta för att undvika barriärer eller lågt utnyttjade, stora mellanrum som kan kännas öde och hotfulla, framförallt för kvinnor.

### **Tillgänglighet**

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ och 9 § plan- och bygglagen i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

## **5. Genomförande**

### **5.1. Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan för genomförande**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och har en preliminär tidplan.

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Samråd                    | kvartal 3 2024 |
| Granskning                | kvartal 1 2025 |
| Teckna exploateringsavtal | kvartal 2 2025 |
| Antagande                 | kvartal 2 2025 |
| Laga kraft, tidigast*     | kvartal 2 2025 |
| Byggstart, tidigast       | kvartal 4 2025 |

*\*under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

#### **Genomförandetid**

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

#### **Huvudmannaskap**

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för allmän plats ansvarar för och bekostar drift och underhåll inom allmän plats. Inom detaljplanen



är Södertälje kommun huvudman för allmän plats, i plankartan redovisad med användningen GATA och PARK. Telge Nät är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet (VA) samt för dagvattennätet. Trafikverket är väghållare för Grödingevägen.

## **Ansvarsfördelning**

### **Allmän plats**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar även för framtida drift och underhåll inom allmän plats. Innan arbeten påbörjas ansvarar huvudmannen för att erforderliga tillstånd och lov är beviljade.

### **Vatten, spillvatten och dagvatten**

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten och dagvattennätet i Södertälje kommun och ansvarar för ledningsdragning fram till anvisad förbindelsepunkt som i normalfallet upprättas vid fastighetsgräns.

Fastighetsägaren ansvarar för ledningsdragning inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkten fram till de byggnader som ska anslutas. Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten.

### **Elförsörjning, telenät, fibernät och fjärrvärme**

Telge Nät ansvarar för det lokala ledningsnätet avseende elförsörjning, tele, fiber och fjärrvärme. Skanova har ledningar för tele/fiber i området. Ledningsägarna för el-, tele-, fiber- och fjärrvärmenäten ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av eventuella nya ledningar inom planområdet.

### **Kvartersmark**

Exploatören ansvarar för att uppföra byggnader och anläggningar inom kvartersmark. Det omfattar även parkering, utfarter, lek- och planteringsytor, anläggningar för omhändertagande av dagvatten samt servisledningar från anvisade förbindelsepunkter till husen inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd och lov som krävs för anläggande och utförande av åtgärder inom kvartersmark.

### **Ansökan om fastighetsbildning**

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för erforderliga

fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark. Exploatören ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning för erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmarken. Ledningsägarna ansvarar, vid behov, för ansökan om lantmåteriförrättning för eventuella servitut, ledningsrätt eller andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder.

## **Avtal**

### **Plankostnadsavtal**

Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören som reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen.

### **Intentionsavtal**

Ett intentionsavtal kan komma att tecknas med exploatören inför kommande exploateringsavtal. Syftet med ett intentionsavtal är att ange principer för ansvars- och kostnadsfördelning för detaljplanefasen och genomförandet, exploateringsersättning samt eventuella marköverföringar.

### **Exploateringsavtal**

Inför detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren (exploatören) som reglerar frågor kring detaljplanens genomförande samt ansvars- och kostnadsfördelning. Avtalet ska bland annat innehålla tidplan, fastighetsrättsliga bestämmelser, bestämmelser om anläggningarnas utförande, ersättningsfrågor med mera. Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanens antagande.

### **Markavtal**

Telge Nätets ledningar inom allmän plats omfattas av befintligt markavtal mellan kommunen och Telge Nät.

### **Genomförandeavtal med ledningsägare**

Genomförandeavtal tecknas med berörda ledningsägare som ska bygga om eller ut ledningar i området. Syftet med genomförandeavtalen är att reglera ansvars- och kostnadsfördelning i samband med utbyggnad av ledningar och tillhörande anläggningar och av allmän plats inom området.

## 5.2. Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Jägmästaren 11, 12 och 13 som ägs av Fastighets AB Jägmästarenfast 11 (exploatören) samt fastigheterna Östertälje 1:2, 1:3, 1:4 och 18:1 som ägs av Södertälje kommun.

### Fastighetsindelning

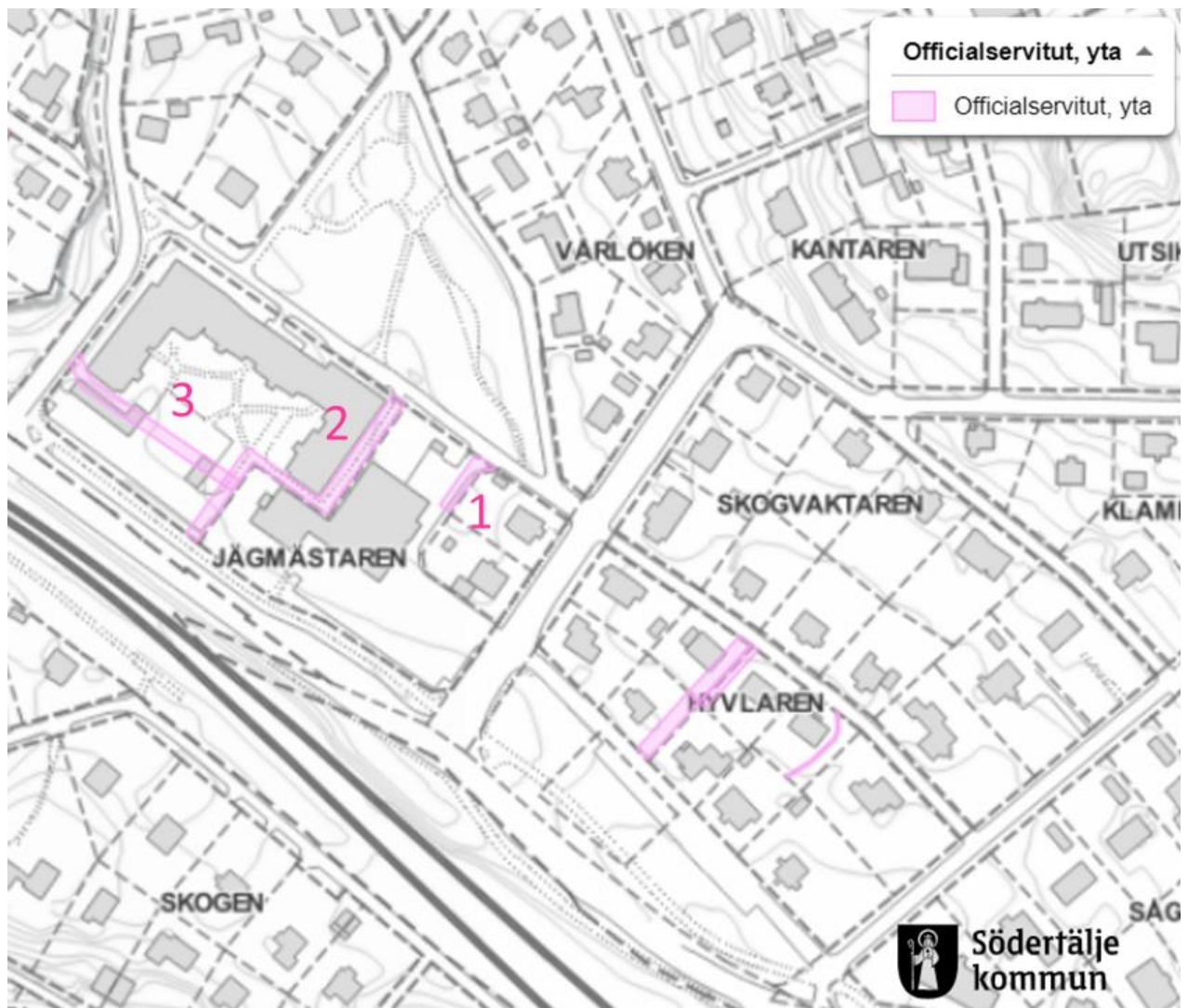
Detaljplanen följer befintliga fastighetsgränser mellan kvartersmark och allmän platsmark och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning inom kvartersmarken kan behövas för att tillskapa en ändamålsenlig användning i enlighet med detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för eventuella fastighetsregleringar, bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmarken. Planförslaget innehåller inga fastighetsbestämmelser.

### Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet och gäller oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan exempelvis avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom civilrättsligt avtal mellan två fastighetsägare (avtalservitut). Officialservitut skrivs in i fastighetsregistret. Även avtalservitut kan, men måste inte, skrivas in i fastighetsregistret. Det betyder att ytterligare rättigheter utöver vad som redovisas i fastighetsregistret kan finnas och vara gällande.

Inom planområdet finns tre befintliga officialservitut registrerade, se Figur 25.



Figur 25. Officialservitut inom planområdet.

**0181K-4/1981.1, Officialservitut för väg**

Servitutet belastar Jägmästaren 11 till förmån för Jägmästaren 12. Detaljplanen medför att behovet av tillfartsvägen upphör och servitutet kan upphävas i samband med fastighetsbildningen för kvartersmarken.

**0181K-26/1990.1, Officialservitut för väg, värme och VA**

Servitutet belastar Jägmästaren 14 till förmån för Jägmästaren 11. Ingen åtgärd krävs som direkt följd av den nya detaljplanen. Om behoven av tillfartsväg, värme och/eller VA för den tillkommande bebyggelsen ordnas från annat håll kan behovet av servitutet förändras och därmed behöva omprövas eller upphävas.

**0181K-18/1991.1, Officialservitut för avlopp**

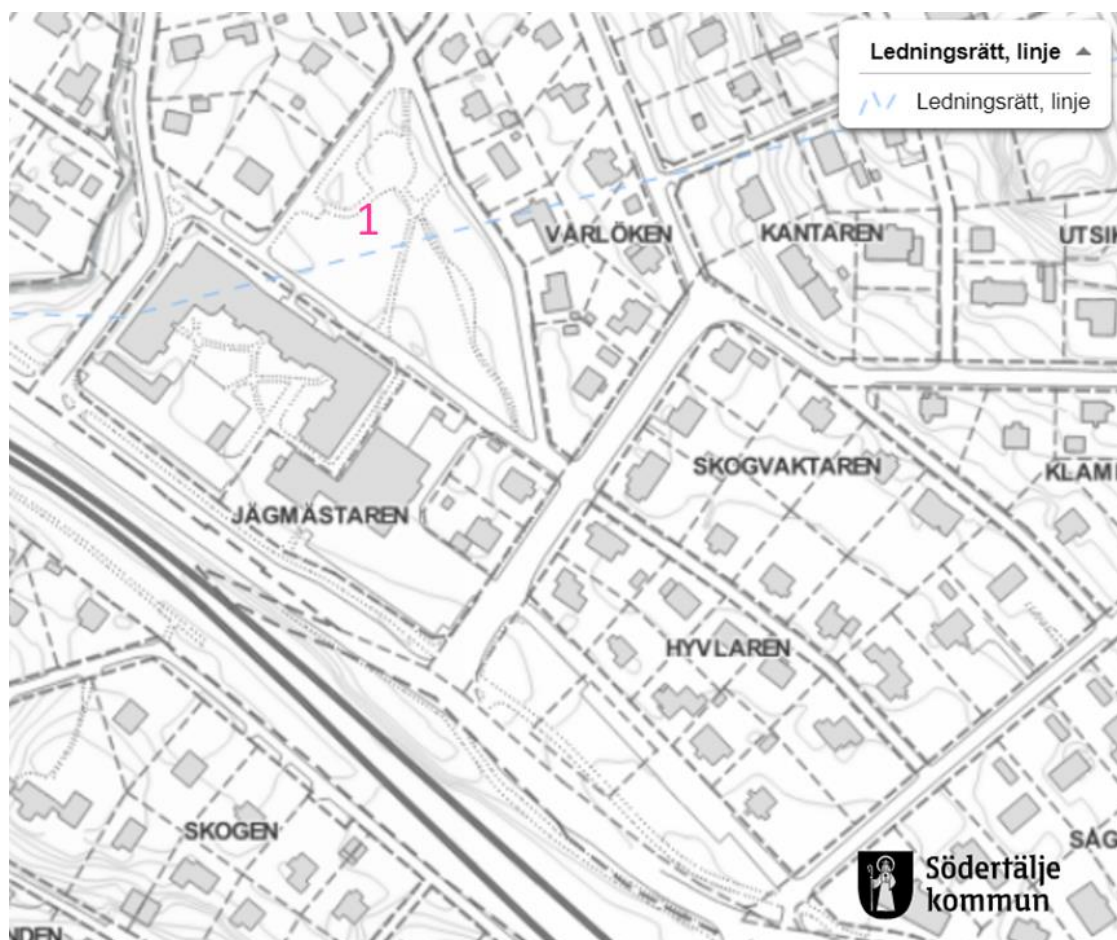
Servitutet belastar Jägmästaren 14 till förmån för Jägmästaren 11. Ingen åtgärd krävs som direkt följd av den nya detaljplanen. Om anslutning av den nya

bebyggelsen till avloppsnetet ordnas från annat håll kan behovet av servitutet upphöra och därmed upphävas.

Inom den södra delen av Jägmästaren 11 finns befintliga fjärrvärmeledningar som inte omfattas av inskrivet servitut eller annan rättighet i dagsläget. Dessa skyddas med u-område i detaljplanen och kan säkras genom att exempelvis inrätta ett servitut. I detaljplanen finns markreservat för underjordiska ledningar (u) och tekniska anläggningar (E). Dessa är möjliga att säkra genom exempelvis servitut.

### Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas genom förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144). Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt, se Figur 26.



Figur 26. Ledningsrätter inom planområdet.

### **0127-98/49.1, Ledningsrätt för tele till förmån för Stokab**

Ledningsrätten är belägen inom allmän platsmark PARK inom planområdet och bedöms ej påverkas av exploateringen. Berörda ledningshavare ansvarar för att trygga åtkomsten till sitt ledningsnät genom exempelvis avtal eller ledningsrätt.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning (GA) är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen (1697:1149). I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (exempelvis en gemensam väg, garage eller gård).

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Beroende på hur framtida fastighetsindelning kommer se ut kan det bli aktuellt med en eller flera gemensamhetsanläggningar, exempelvis för gemensamt garage, kvartersgator, ledningar, innergårdar och utrymmen för avfallshantering. Detaljplanen anger inte några bestämmelser eller markreservat för sådana gemensamhetsanläggningar. Bedömning görs att frågorna kan hanteras i samband med fastighetsbildning.

## **5.3. Ekonomiska frågor**

### **Avgifter och taxor**

#### **Plankostnader**

Planarbetet bekostas av exploatören enligt tecknat plankostnadsavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

#### **Kostnader för lantmäteriförrättningar**

Lantmäterimyndigheten tar ut kostnader för förrättningar utifrån fastställd taxa. Kostnader för lantmäteriförrättningar kommer regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Utgångspunkten är att exploatören ska bekosta samtliga lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande.

#### **Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser**

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av den som söker lovet, enligt vid var tidpunkt gällande taxor.

#### **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fiber och ev. fjärrvärme betalas av

fastighetsägaren till respektive ledningsägare enligt vid var tidpunkt gällande taxor. Avgifter för avfallshantering bekostas av fastighetsägaren.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

#### **Kostnader för allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats och svarar för utbyggnad och framtida drift- och underhållskostnader. Detaljplanen medför att Centralvägen behöver byggas om för att anpassas till den nya bebyggelsen och skyfallsytor planeras anläggas inom parkmark. Exploatören ska bekosta de åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras genom att erlægga exploateringsersättning till kommunen. Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats kommer regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

#### **Kostnader för kvartersmark**

Kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren (exploatören).

#### **Kostnader för vatten och spillvatten**

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Anläggande, drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar bekostas av Telge Nät, som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägaren. Ett genomförandeavtal ska ingås mellan kommunen och Telge Nät avseende ansvars- och kostnadsfördelning för gemensamma arbeten och eventuella ledningsflyttar.

Kostnader för omläggningar av befintliga ledningar och tillhörande anläggningar som uppkommer till följd av exploateringen ska bekostas av exploatören och regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar och bekostar fastighetsägaren (exploatören) för utbyggnad, drift och underhåll.

#### **Kostnader för elförsörjning, telenät, fibernät och fjärrvärme**

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och eventuella omläggningar av ledningar och tekniska anordningar. Genomförandeavtal ska ingås mellan kommunen och respektive ledningsägare avseende ansvars- och kostnadsfördelning för gemensamma arbeten, eventuella ledningsflyttar samt anläggningar som ska upplåtas på allmän platsmark och ska ingå i utbyggnaden av

allmänna anläggningar.

Kostnader för omläggningar av befintliga ledningar och tillhörande tekniska anläggningar som uppkommer till följd av exploateringen ska bekostas av exploatören och regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

#### **Kostnader för dagvattenhantering**

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Anläggande, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Telge Nät. För att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet behöver fastighetsägare erlægga en anslutningsavgift. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader avseende hantering och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark (avser ej ledningar som hör till dagvattennätet) regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

#### **Värdeökningar**

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheterna Jägmästaren 11, 12 och 13. Exploatören äger fastigheterna och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningen.

#### **Inlösen och ersättning**

Detaljplanen följer befintliga gränser mellan kvartersmark och allmän platsmark och medför således inte att någon mark ska lösas in. Fastighet som belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med berörda fastighetsägare.

## **5.4. Tekniska frågor**

#### **Tekniska utredningar**

Följande tekniska utredningar har utförts till underlag för detaljplanen. Ytterligare utredningar och/eller kompletterande utredningar kan behövas efter samråd.

- Riskutredning
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning



- Markteknisk undersökningsrapport
- Geoteknisk utredning
- Trafikrapport
- Kompletterande skyfallsutredning
- Bullerutredning

### **Marksanering**

Inga föroreningar har påträffats inom området i halter som innebär att sanering bedöms nödvändig.

### **Vatten och spillvatten**

Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt till planområdet.

### **Dagvatten**

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt. Enligt framtagen dagvattenutredning (Norconsult, 2021) samt kompletterande skyfallsutredning (Norconsult, 2023) finns en risk för översvämning inom planområdet till följd av skyfall. Enligt skyfallsutredningen föreslås detta lösas genom att anlägga två nedsänkta skyfallsytor inom planområdet, i Centralparken samt vid Grödingevägen. Skyfallsytorna anläggs inom parkmark (allmän plats). En flödesbarriär föreslås därtill intill den planerade bebyggelsen mot Centralvägen genom förhöjd kantsten. Avrinningen bedöms inte påverkas av exploateringen.

### **Tekniska anläggningar, elförsörjning, tele och fiber**

Telge Nät ansvarar för elnätet i området. I samband med detaljplanens genomförande ska en befintlig elnätstation inom Jägmästaren 11 ersättas med en ny elnätstation inom planområdet. Utrymme för elnätstationen säkerställs genom E-område i plankartan.

I området har Telge Nät och Skanova befintliga ledningsnät för tele och fiber som den nya bebyggelsen kan anslutas till. Inget nytt teknikrum är planerat i dagsläget. I samband med detaljplanens genomförande kan eventuellt omläggning av el-, tele- och fiberledningar behöva utföras.

### **Värme**

Fjärrvärme finns i området och det finns möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen. Befintliga fjärrvärmeledningar inom södra delen av Jägmästaren 11 skyddas av u-område i detaljplanen och bedöms inte påverkas av den nya bebyggelsen.

### **Avfall/Återvinning**

Hantering av avfall/återvinning planeras ske genom bottentömmande behållare

inom kvartersmarken.

**Hänsyn under byggnadstiden**

Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Särskild hänsyn behöver tas till närboende samt framkomligheten på Centralvägen, Almviksvägen och övriga intilliggande gator under byggnadstiden och störningar minimeras.