



Detaljplan för Ekgården 1:16 m.fl.

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DIARIENUMMER: SBN 2024/000048 • UPPRÄTTAD: 2025-10-09



Innehåll

DETALJPLANENS SYFTE	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS SYFTE	3
 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	 4
HELA DETALJPLANEN.....	4
GENOMFÖRANDETID.....	4
ALLMÄN PLATS	4
GATOR OCH PARKER.....	4
HUVUDMANNASKAP	5
KVARTERSMARK	6
BEBYGGELSENS UTFORMNING	6
GATOR OCH PARKER.....	8
PARKERING OCH MOBILITET	8
AVFALLSHANTERING	8
 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR....	 9
MOTIV TILL REGLERINGAR	9
 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	 12
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV.....	12
RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN.....	12
RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN	12
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	12
FÖRÄNDRAD FASTIGHETSREGLERING	12
RÄTTIGHETER.....	12
TEKNISKA FRÅGOR	12
TEKNISKA UTREDNINGAR.....	12
TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	12
UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	12
EKONOMISKA FRÅGOR	13
PLANEKONOMISK BEDÖMNING	13
PLANAVGIFT	13
INLÖSEN	13
DRIFT ALLMÄN PLATS.....	13
DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	13
AVFALLSHANTERING	13
GATUKOSTNADER.....	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	13
TIDPLAN	13
AVTAL	14
KULTURVÄRDEN.....	14
BEVARANDEKRAV	14
ANSVARSFÖRDELNING	14

PLANERINGSUNDERLAG	15
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	15
DETALJPLAN	15
GRUNDKARTA	15
ÖVERSIKTSPLAN	15
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	15
BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	15
UTREDNINGAR	15
DAGVATTEN.....	15
NATURINVENTERING.....	15
GEOTEKNISK UTREDNING.....	15
MARKMILJÖUTREDNING.....	15
FÖRPROJEKTERING.....	15
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG	16
REGIONPLAN	16
 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	 17
KOMMUNALA	17
ÖVERSIKTSPLAN	17
REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	17
REGIONPLAN	17
RIKSINTRESSEN	17
MILJÖKVALITETSNORMER	17
LUFT	17
VATTEN.....	17
BULLER	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
OMGIVNINGSBULLER.....	18
RISK FÖR OLYCKOR	18
RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	18
RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION.....	19
RISK FÖR FÖRORENINGAR	19
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	19
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	19
KULTURMILJÖ.....	20
FORN LÄMNINGAR	22
FYSISK MILJÖ	22
SOCIALA.....	22
TEKNIK	23
SERVICE.....	23
TRAFIK	23
MOTORFORDONSTRAFIK	23
GÅENDE OCH CYKLISTER	23
KOLLEKTIVTRAFIK	23
OLYCKSSTATISTIK.....	23
TRAFIKMÄTNING	24
TRAFIKBULLER OCH LUFTKVALITET	24
FRI SIKT	24
NATUR	24
GRÖNOMRÅDE	24

KONSEKVENSER27	SOCIALA KONSEKVENSER 30
NATUR27	BARN..... 30
LANDSKAPSBILD 28	JÄMLIKHET 30
MILJÖ28	TRAFIK 31
STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN	MOTORFORDONSTRAFIK31
(2010:900) 28	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK31
DAGVATTEN 28	KOLLEKTIVTRAFIK31
MILJÖKVALITETSNORMER29	
VATTEN 29	MEDVERKANDE..... 32
HÄLSA OCH SÄKERHET29	PLANFÖRFATTARE..... 32
ÖVERSVÄMNING 29	PLANCHEF 32
FÖRORENINGAR 30	KOMMUNALA TJÄNSTEPERSONER..... 32

Detaljplanens syfte

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

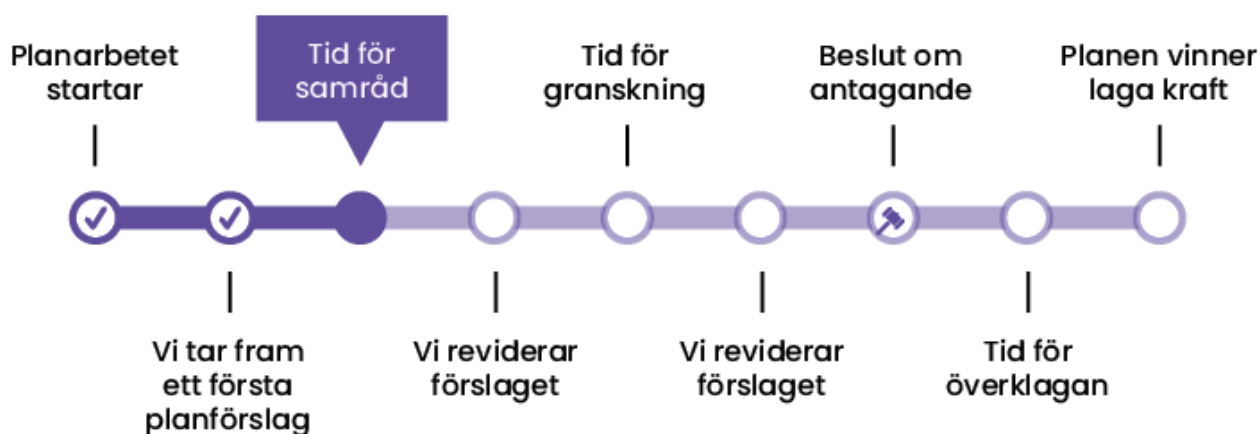
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

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.



Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av småhus med tillhörande utbyggnad av nödvändig infrastruktur inom kvartersmark och allmän platsmark. Ett viktigt mål med planen är att integrera den nya bebyggelsen i den befintliga miljön på ett varsamt sätt. I detta ingår att bevara en kulturhistoriskt värdefull villa från 1920-talet samt dess omgivande grönska.



Figur 1 Karta över planområdets geografiska läge i staden, röd linje anger planområdets avgränsning

Beskrivning av detaljplanen



Figur 2 Illustrationsplan av förslaget (avvikelser kan förekomma jämfört med plankartan), Millimeter Arkitekter 2025

Hela Detaljplanen

Planområdet är beläget i stadsdelen Ragnhildsborg och omfattar fastigheterna Ekgården 1:16, 1:31, 1:33 och 1:1. Merparten av planområdet planläggs för bostadsändamål. Ett område i de västra delarna planläggs som allmän plats för gata och park, ett område i de sydöstra delarna planläggs som allmän plats för park.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft.

Allmän plats

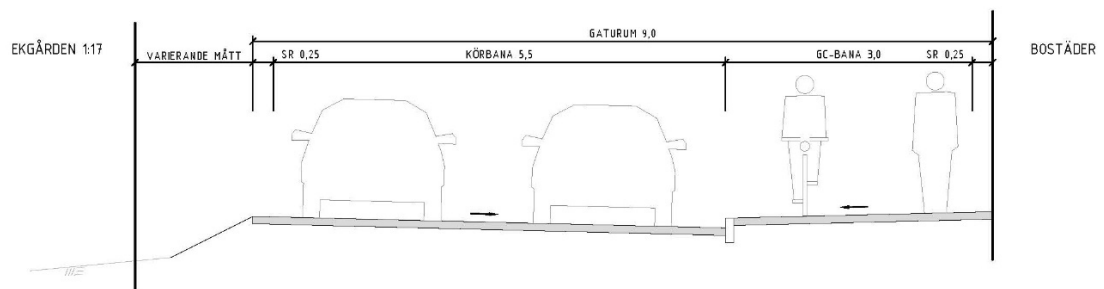
Gator och parker

Planområdet försörjs för motorfordonstrafik via Ekgårdsvägen. Den del av vägen som omfattas av planen planläggs som allmän plats: Gata. Vägen har idag karaktären av en enklare grusväg och planeras att rustas upp till ett cirka 10,5 meter brett vägområde med 5,5 meter bred körbana, tre meter bred gång- och cykelväg samt yta för slänthantering. För att bevara ett särskilt skyddsvärt träd (en större ek) som står nära

vägen smalnas vägområdet av till 3,5 meter längs en kortare sträcka förbi eken. Denna del föreslås användas som cykelgata för att försörja motorfordonstrafik samt cykel. Cykelgata innebär att motorfordon ska anpassa sin hastighet till cykelfart och visa cyklister särskild hänsyn. Den omgivande ytan kring trädets planläggs som allmän plats: Park, i syfte att säkerställa dess långsiktiga skydd och bidra till områdets gröna struktur. Ytan anpassas för att gående ska kunna använda ytan förbi eken.

Inom planområdet ingår en grusad gång- och cykelväg i planområdets sydöstra gräns och förbinder Ekgårdsvägen med Ansgarsvägen, som angränsar Viksbergsvägen. Längs Viksbergsvägen finns både busshållplats och ett huvudcykelstråk. Gång- och cykelvägen föreslås få förbättrad standard och beläggas med asfalt.

Det kommer att vara möjligt för driftfordon att vända i den norra änden av Ekgårdsvägen.



SEKTION B-B

EKGÅRDSVÄGEN

Figur 3 Planerad gatusektion Ekgårdsvägen, Structor 2025

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning



Figur 4 Översiktlig vy av förslaget (avvikelser kan förekomma jämfört med plankartan), Millimeter Arkitekter 2025

Detaljplanen föreslår en variation av radhus, kedjehus, parhus och villor. Bebyggelsen följer en slingrande gårdsgata som binder samman bebyggelsen.

I planområdets västra delar föreslås en radhuslänga med sex bostadsenheter som vetter mot gatan, vilket skapar fasadyta med bostadsentréer och fönster mot Ekgårdsvägen.

I planområdets södra delar föreslås 10 bostadsenheter fördelade på två radhuslängor och ett parhus. Radhusens trädgårdar vänder sig mot gång- och cykelvägen längs planområdets södra gräns.

Fyra bostadsenheter i form av kedjehus föreslås längs planområdets östra gräns.

Sju friliggande villor föreslås i norr för att uppnå en gles övergång mellan bostadsbebyggelsen och den angränsande skogen.

I planområdets centrala delar föreslås en grönyta för lek och samvaro som nås från samtliga väderstreck. Ytan omges av radhus, kedjehus och en bevarad gul villa från 1920-talet. Den nya bebyggelsen placeras med avstånd till villan för att skapa ett luftigt och grönt rum kring byggnaden. Intill villan står en större ek som bevaras och integreras i parkmiljön tillsammans med befintliga fruktträd söder om huset.



Figur 5 Perspektivbild längs gårdsgatan (avvikelser kan förekomma jämfört med plankartan), Millimeter Arkitekter 2025



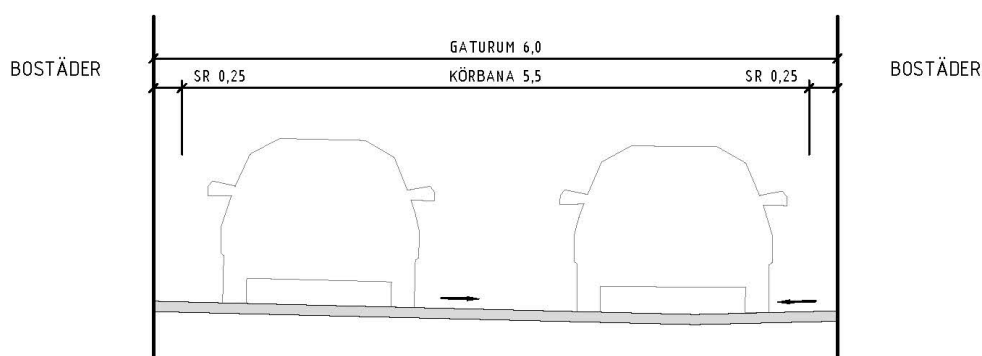
Figur 6 Perspektivbild längs Ekgårdsvägen (avvikelser kan förekomma jämfört med plankartan), Millimeter Arkitekter 2025

Gator och parker

Den nya gårdsgatan är dubbelriktad och 5,5 meter bred (se figur 7), vilket ger tillräcklig plats för angöringsfordon. Gatan har två infarter från Ekgårdsvägen vilket innebär att angöringsfordon kan köra igenom området utan att vända. De gående delar gatan med cyklister och bilister där tempot sker på de gåendes villkor.

Två huvudsakliga samlingsplatser skapas inom planområdet. Den större av dem utgörs av den centrala grönytan med park och lekplats, belägen i mitten av området och avskild från biltrafik. Här ges möjlighet till lek och samvaro.

Den andra samlingsplatsen är belägen i planområdets sydöstra del. Här planeras en gräsbeklädd slänt som vintertid kan användas som pulkabacke. Förutom lek och spontan samvaro fungerar platsen som översvämningsyta vid skyfall samt för att fördröja och rena områdets dagvatten.



SEKTION A-A

GÅRDSGATA

Figur 7 Planerad gatusektion gårdsgata, Structor 2025

Parkering och mobilitet

Parkering sker inom den egna fastigheten för villorna och kedjehusen och anläggs under en öppen carport/ pergola bredvid respektive huskropp.

Radhusen och parhuset förses med samlade parkeringsytor som även inkluderar ett antal besöksparkeringar. Parkeringstalet varierar beroende på hustyp men är som lägst ca 1,5 parkeringar per bostad. Den större parkeringsytan utgör en entré till området och omgärdas av häckar och planteringar i syfte att skapa en mjuk övergång mellan parkeringsytan och omgivningen samtidigt som bilarnas visuella intryck tonas ner. Parkeringsytan bör utföras med genomsläpplig markbeläggning, till exempel stenmjöl eller armerat gräs och lutning mot planteringsytor.

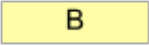
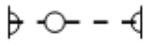
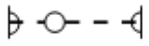
Cykelparkering sker inom den egna fastigheten.

Avfallshantering

Sophämtning sker enligt Telge Återvinnings riktlinjer och hanteras med rullkärl.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Kartmanér	Bestämmelse	Användning	Motiv
Användningsbestämmelser			
	Bostäder	Kvartersmark	Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse.
	Gata	Allmän plats	Syftet är att säkerställa framkomligheten till planområdet.
	Park	Allmän plats	Syftet är att säkerställa områdets grönytor och naturvärden.
Egenskapsbestämmelser			
	Marken får inte förses med byggnad.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa bebyggelsefritt avstånd till kommunal mark samt att säkerställa att ytor för park, dagvatten och skyfall ej bebyggs.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad om högst 30 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd är 3 meter över angivet nollplan.	Kvartersmark	Syftet är att tillåta komplementbyggnader inom yta avsedd för park.
	Utfartsförbud	Allmän plats	Syftet är att förhindra utfarter på platser som inte är trafiksäkra.
	Utfartsförbud	Kvartersmark	Syftet är att förhindra utfarter på platser som inte är trafiksäkra.
b_1	Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa att marken kan ta hand om dagvatten.
	Skyfallsdike.	Allmän plats	Syftet är att skydda bebyggelsen vid skyfall.
$d_1 150m^2$	Minsta fastighetsstorlek är 150 m ²	Kvartersmark	Syftet är att uppnå ändamålsenlig fastighetsbildning.
$d_1 650m^2$	Minsta fastighetsstorlek är 650 m ²	Kvartersmark	Syftet är att uppnå ändamålsenlig fastighetsbildning.
$d_1 250m^2$	Minsta fastighetsstorlek är 250 m ²	Kvartersmark	Syftet är att uppnå ändamålsenlig fastighetsbildning.
$d_1 145m^2$	Minsta fastighetsstorlek är 145 m ²	Kvartersmark	Syftet är att uppnå ändamålsenlig fastighetsbildning.
$e_1 480m^2$	Största byggnadsarea är 480 m ² .	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad.
$e_1 320m^2$	Största byggnadsarea är 320 m ² .	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad.
$e_1 240m^2$	Största byggnadsarea är 240 m ² .	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad.
$e_1 160m^2$	Största byggnadsarea är 160 m ² .	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad.
$e_1 55m^2$	Största byggnadsarea är 55 m ² .	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad.
$e_2 20\%$	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en lämplig exploateringsgrad.
f_1	Endast radhus	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en ändamålsenlig fördelning av hustyper.
f_2	Endast friliggande enbostadshus	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en ändamålsenlig fördelning av hustyper.
f_3	Endast en bostadstyp tillåts. Antingen radhus eller parhus.	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en ändamålsenlig fördelning av hustyper.
f_4	Endast en bostadstyp tillåts. Antingen kedjehus eller parhus.	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en ändamålsenlig fördelning av hustyper.

f_5	Fasadkulör ska utföras enligt på plankartan illustrerat färgschema. Fasadkulörer är rött likt faluröd slamfärg S 5040-Y80R, S 4550-Y70R. Ljusgul likt S 1020-Y20R. Ljus till mörk gråbeige likt S 2005-Y20R, S 4005-Y20R. Ljus grågrön likt S 3010-G30Y eller naturträ.	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en sammanhållen färgsättning av bebyggelsen.
f_6	Murar inom bostadsfastigheterna som vetter mot parken (område betecknat med g2) ska anpassas till parkens öppna karaktär. Murar över 0,5 meter tillåts ej mot detta område.	Kvartersmark	Syftet är att värna parkens öppna och tillgängliga karaktär.
g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten och skyfall.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa yta för hantering av dagvatten och skyfall.
g_2	Markreservat för gemensamhetsanläggning för park.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa yta för gemensam utevistelse för bostäderna.
g_3	Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och parkering.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa yta för gemensam väg och parkering för bostäderna.
$gc-väg_1$	Gång- och cykelvägens lutning ska möjliggöra skyfallsavledning i östlig riktning.	Allmän plats	Syftet är att säkerställa ändamålsenlig skyfallshantering.
k_1	Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas.	Kvartersmark	Syftet är att bevara byggnadens kulturhistoriska värde och karaktärsdrag. Byggnadens egenskaper och karaktärsdrag utgörs av: • Byggnadens volym. • Fasadmaterial - träpanel i varm kulör. • Brant sadeltak med tvåkupigt rött lertegel. • Takkupa (Släpkupa). • Förstugans fönster i trä i 3 lufter spröjsade i 6 rutor var. • Rombiska gavelfönster. • Skorstenen med utkragande profilering. • Källarfönstrens korspröjsade bågar. • Spritputsad sockel.
m_1	Yta för fördröjning av dagvatten och skyfall. Minsta fördröjningsvolym är ca 470 m ³ .	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjningskapacitet för dagvatten och skyfall.
n_1	Vägens lutning ska möjliggöra avledning av dagvatten- och skyfallsflöden till fördröjningsyta för dagvatten och skyfall.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa ändamålsenlig hantering av dagvatten och skyfall.
$o_1 20^\circ$	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en sammanhållen utformning av bebyggelsen.
$o_1 25^\circ$	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 25 grader.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en sammanhållen utformning av bebyggelsen.
$o_2 35^\circ$	Största takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en sammanhållen utformning av bebyggelsen.
p_1	Entréfasad för huvudbyggnad placeras högst cirka 3 meter från fastighetsgräns mot den gata som entrén vetter mot.	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en sammanhållen gatumiljö.

träd ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Allmän plats	Syftet är att bevara det särskilt skyddsvärda trädet.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Kvartersmark	Syftet är att möjliggöra utbyggnad av nödvändiga ledningar för bebyggelsen.
Egenskapsbestämmelser gällande all allmän plats			
	Marklov krävs även för fällning av träd markerat med träd1.	Allmän plats	Syftet är att bevara det särskilt skyddsvärda trädet.
Egenskapsbestämmelser gällande all kvartersmark			
	Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar sanerats till nivå för känslig markanvändning (KM).	Kvartersmark	Syftet är att markföroreningar ska saneras innan tillåtelse kan ges för bostadsutbyggnad.
	Dagvatten ska avledas bort från fasad. Lägsta färdig golvnivå i entréplan är minst 0,4 meter över angränsande gatas lägsta nivå.	Kvartersmark	Syftet är att skydda bostäderna vid skyfall.
	Största öppnarea för carport är 33 kvadratmeter per bostadsenhet.	Kvartersmark	Syftet är att reglera carports storlek och uppnå en sammanhållen utformning av bebyggelsen.
	Carports ska uppföras med tak på stolpar och får ej kläs in med väggar.	Kvartersmark	Syftet är att carports gestaltning ska anpassas så den öppna karaktären inte påverkas negativt.
	Byggnader ska placeras varsamt och anpassas till terrängen. Marknivåer ska tas upp med förhöjt väggliv eller sockel. Vid brantare sluttning ska byggnad utföras i suterräng. Uteplatser/altaner ska vid större höjdskillnader stå på pelare i möte med mark.	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en följsam placering av bebyggelsen i terrängen.
	Fasader ska utföras i trä, tegel eller puts.	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en sammanhållen utformning av bebyggelsen.
	Tak för huvudbyggnad ska utföras med takpannor.	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en sammanhållen utformning av bebyggelsen.
	Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter över angivet nollplan.	Kvartersmark	Syftet är att uppnå en sammanhållen utformning och skala i området samt begränsa antalet våningar.
	Markföroreningar ska saneras till nivå för känslig markanvändning (KM).	Kvartersmark	Syftet med bestämmelsen är att markföroreningar ska saneras för att marken ska bli lämplig för bostadsexploatering.
	Samlade parkeringsytor ska avgränsas med vegetation mot allmän platsmark.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa grönska inom de samlade parkeringsytorna i mötet med allmän platsmark.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen, huvudman

Detaljplanen omfattar allmän platsmark vilket kommunen har skyldighet och rättighet att lösa in.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Vid behov erhåller kommunen rätten att lösa in rättigheter som hindrar genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsreglering

Del av Ekgården 1:16, 1:31 samt 1:33 som planlagts som allmän plats kommer att överföras till Södertälje kommuns fastighet Ekgården 1:1. Överföring av ytor som avses bli allmän plats regleras i exploateringsavtal. Marköverlåtelsen ska ske genom fastighetsreglering. Detta i syfte att säkerställa tillräcklig yta för planerad upprustning av Ekgårdsvägen till kommunal standard. Ansökan om lantmäteriförrättning ska lämnas in till Lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun. Lantmäterimyndigheten kommer efter inkommen ansökan att genomföra nödvändiga åtgärder för fastighetsbildning.

Rättigheter

Fastigheterna som utgör planområdet belastas av servitut. Befintliga rättigheter inom området kommer att beaktas vid planering och genomförande av nya anläggningar.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanens genomförande kräver inrättande av gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighet/-er för, väg och parkering, dagvatten och skyfall samt park och är markerade på plankartan.

Ledningsrätt

Ledningsrätt eller annan rättighet säkerställer rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar. Vid behov får ledningsrätter skapas för exempelvis lösningar avseende dagvatten och allmänna vatten- och avloppsledningar. Detaljplanen säkerställer yta för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inom ramen för detaljplanearbetet har ett antal utredningar genomförts, vilka utgör underlag för planförslaget och beaktas i framtagandet av exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör.

Tekniska åtgärder

Framtida bebyggelse kan ansluta till det befintliga elnätet i området.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det bedöms finnas kapacitet att ansluta den tillkommande bebyggelsen till vatten och spillvatten. Det finns förberett och avsatt servis för vatten och spillvatten i anslutning till Ekgården 1:16 sydväst mot Ekgårdsvägen. Detaljplanen möjliggör framdragning av allmännyttiga underjordiska ledningar under gatan inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen genomförs på exploatörens initiativ och bekostnad. Exploatören har det ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen och bekostar följande:

- All utbyggnad på kvartersmarken
- Utbyggnad av allmän plats, väg samt gång-och cykelvägar enligt kommunens krav
- Erforderliga tillstånd, lov och godkännanden som krävs för detaljplanens genomförande
- Anläggningar och diken för all dagvattenhantering inom kvartersmarken
- All fastighetsbildning bekostas av exploatören. Liksom ansökan om nya rättigheter, erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter, samt eventuella kostnader för att ändra eller upphäva befintliga rättigheter till följd av exploateringen. Lantmäteriet debiterar enligt fastställd taxa
- Utredningar och eventuell marksanering
- Eventuell flytt av ledningar som är nödvändig för exploateringen
- Övriga åtaganden som ingår i exploateringsavtalet

Planavgift

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

Inlösen

Markområden som avser bli allmän plats ska överföras till kommunens ägo utan ersättning.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Telge Nät AB ansvarar för drift av vatten och avlopp.

Avfallshantering

Exploatör ska i dialog med Telge Återvinning AB lösa avfallshanteringen i området. Avfallshanteringen ska hanteras från områdets förhållanden och vara i linje med kommunens gällande avfallsplan.

Gatukostnader

Samtliga kostnader för genomförandet av allmän plats erläggs som exploateringsbidrag. Kostnader för allmän plats omfattas av åtgärder på gata och park.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen har upprättats genom standardförfarande enligt PBL (2010:900). För detaljplanen gäller följande tidplan:

- Samråd hösten 2025
- Granskning våren 2026
- Antagande sommaren 2026
- Laga kraft sommaren 2026

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas. Genomförandetiden för detaljplanen sträcker sig fem

år från det att planen träder i kraft (4 kap. 21–25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en tryggad rätt att bebygga sin fastighet i enlighet med detaljplanen. Planen får inte ändras under denna period annat än vid synnerliga skäl. När genomförandetiden har löpt ut fortsätter detaljplanen att gälla tills den aktivt ändras eller upphävs.

Avtal

Detaljplanen upprättas på exploatörens bekostnad enligt plankostnadsavtal.

Exploateringsavtal kommer upprättas mellan exploatören och Södertälje kommun under detaljplanearbetets gång. Exploateringsavtalet fastställer bland annat ansvars- och kostnadsfördelning, fastighetsrättsliga frågor, ansvar för utförande av allmänna anläggningar, villkor för genomförandet och ersättningar. Antagandet av detaljplanen förutsätter att avtalet är både undertecknat och godkänt av exploatören och formellt beslutat av kommunen.

Kulturvärden

Bevarandekrav

Detaljplanen inför varsamhetskrav för det befintliga gula huset från 1920-talet.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplan och medföljande handlingar. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Exploator har ansvar för utbyggnad av kvartersmark. Exploatorn ansvarar även för att ansöka om fastighetsbildning, erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter hos Lantmäterimyndigheten.

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

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Merparten av planområdet befinner sig utanför detaljplanerat område, med undantag för ett område längs befintlig gång- och cykelväg i söder samt grönområdet i öster som ingår i detaljplanerna för Ekgården 1:1 (Ekgården norra), med beteckning 0181K-P1684C samt Ritorp 1:1 (Ritorps hage), med beteckning 0181K-P1684C.

Grundkarta

En grundkarta för området togs fram under 2025.

Översiktsplan

Framtid Södertälje 2013–2030 är kommunens gällande översiktsplan. Översiktsplanen antogs år 2013. En ny översiktsplan är under framtagande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan är framtagen 2025-10-09.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadskontoret avser att samråda beslutet om betydande miljöpåverkan i samband med samråd av detaljplanen.

Utredningar

Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen (Dagvatten- och skyfallsutredning, Structor, 2025).

Naturinventering

2018 gjordes en naturvärdesinventering i Ragnhildsborg och Talby (Naturvärdesinventering Ragnhildsborg och Talby, Ekologigruppen, 2018).

Ett PM som redogör för områdets naturvärden och påverkan från detaljplanen har tagits fram av Södertälje kommuns kommunekolog (PM naturvärden Ekgården, Södertälje kommun, 2025).

En groddjursinventering har genomförts (Groddjursinventering Ekgården, Adoxa Naturvård, 2025).

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning är framtagen (PM Geoteknik, Marktekniskundersökningsrapport, Nora Consulting Engineers, 2025).

Markmiljöutredning

En markmiljöteknisk utredning är framtagen (PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Nora Consulting Engineers, 2025).

Förprojektering

En förprojektering är framtagen (Structor, 2025).

Regionala planeringsunderlag

Regionplan

Den aktuella utvecklingsplanen för Stockholmsregionen är RUFS 2050 och gäller fram till och med hösten 2026.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Översiktsplan

Planområdet angränsar till stadsdelen Brunnsäng som är en utpekad tyngdpunkt för utveckling enligt översiktsplanen. Kommunens principer för förtätning anger att i första hand utveckla i tyngdpunkterna och i andra hand övriga bebyggda områden. Planområdets närhet till Brunnsäng och den redan bebyggda karaktären i området motiverar vidare utveckling av planområdet.

Regionala planeringsförutsättningar

Regionplan

Planområdet ligger inom utpekad grön kil och i närhet av grönt svagt samband, klass 1, inom Bornsjökilen. Den regionalt utpekade grönstrukturen består både av tätortsnära gröna kilar och stora samlade rekreations-, natur- och kulturmiljövärden. Kilarna innehåller både gröna värdekärnor och gröna svaga samband. Gröna kilar förser områden med ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenrening, luftrening, flödesreglering och bostadsnära natur- och rekreationsvärden. Bornsjökilens läge invid och inom regionala stadskärnor ger svaga samband i flera partier. Detaljplanens påverkan på grönkilen beskrivs under rubriken "Konsekvenser".

Riksintressen

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planområdet är ej beläget i närheten av platser där miljökvalitetsnormer (MKN) för luft överskrids.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde till recipienten Mälaren-Prästfjärden, med mynning i Östersjön. Mälaren-Prästfjärden har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status vid förvaltningscykel 3; 2017–2021. Gällande krav innebär att ingen enskild kvalitativ parameter får sänkas till en lägre klass för vattenförekomster. Myndigheter och kommuner ska dessutom arbeta för att förbättra statusen enligt uppsatta förbättringsmål. Tidsfrist till 2027 har getts för tributyltenn (TBT). Mindre stränga krav ställs för Hg och PBDE på grund av påverkan från långväga luftburna föroreningar. Räknas diffusa källor (Hg och PBDE) bort så är det TBT som hindrar recipienten från god kemiska status. Växtplankton är utslagsgivande kvalitetsfaktor för övergödningspåverkan i vattenförekomsten som trots betydande påverkan får god ekologisk status. Betydande begränsande påverkanskällor beskriv vara reningsverk, urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition.

Buller

Södertälje kommuns kartunderlag visar att det inte finns några indikationer på bullernivåer som överskrider MKN för buller.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Södertälje kommuns bullerkartläggning visar att bullervärdena vid bostadsfasad i närområdet befinner sig under 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Inga bullerkällor som skulle kunna bidra med betydande buller har identifierats i närområdet. Planområdet är beläget vid en återvändsgata, vilket innebär begränsad trafik och därmed lägre bullernivåer jämfört med områden söder om planområdet.

Risk för olyckor

Kommunens övergripande riskanalys (Översiktlig riskanalys Södertälje kommun, Brandskyddslaget, 2019) visar att det inte finns några faktorer som medför risk för olyckor inom planområdet. Planområdet är beläget cirka 130 meter från närliggande telekommast vilket är jämförbart med avståndet mellan den befintliga bebyggelsen och masten. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att undvika risk för fallande föremål. Det föreligger ingen förhöjd strålning på något avstånd från masten.

Risk för översvämning

I dagsläget föreligger risk för översvämning, främst i planområdets sydöstra delar, hantering av risken beskrivs under rubriken "Konsekvenser".



Figur 8 Bilden visar områden där vatten idag inte kan rinna vidare på ytan, Structor 2025

Risk för ras, skred och erosion

Den geotekniska utredningen (Nora Consulting Engineers, 2025) drar slutsatsen att marken i området bedöms vara stabil. Inga kända stabilitetsrelaterade problem har identifierats.

Risk för föroreningar

Markföroreningar har påträffats inom planområdet (Nora Consulting Engineers, 2025).

Föroreningssituationen återspeglar den tidigare verksamheten som bedrivits inom planområdet i form av handelsträdgård och växthus.

Med hjälp av borrhandsvagn har jordprover tagits från 25 provpunkter. Jordproverna uttogs halvmetersvis den första metern och sedan metervis ned till 2 m under markytan, alternativt ned till stopp mot berg/block eller vid förändring av jordart. Utöver dessa har 24 punkter tagits med hjälp av spade, dessa uttogs enbart av yttlig jord ner till 0,2 m under markytan.

Föroreningar har hittats i 12 av totalt 49 provpunkter.

Då området planeras att användas för bostäder bedöms Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) vara tillämpligt.

De föroreningar som påträffats i halter över KM är: arsenik, bly, zink samt bekämpningsmedlet DDT, kobolt kvintozen, pentaklorinilin, vanadin, aromater, hexaklorbensin, aldrin, dieldrin, PAH och oljekolväten.

Hantering av risken beskrivs under rubriken "Konsekvenser".

Geotekniska förhållanden

Utförda geotekniska undersökningar (Nora Consulting Engineers, 2025) visar att marken inom den centrala och södra delen av fastigheten består av relativt löst lagrade jordarter. Med hänsyn till dessa förhållanden rekommenderas att byggnader i området grundläggs med stödpålar. Pålning kan utföras med betongpålar som slås till stopp i friktionsjord, alternativt med stålplåtar som borrar ner till berg. Den förväntade genomsnittliga pållängden bedöms vara cirka 5–10 meter.

För byggnader i den norra delen av fastigheten, där berg eller fast mark ligger på begränsat djup, kan grundläggning ske direkt på befintlig mark efter avschaktning av löst lagrad jord. Alternativt kan grundläggning utföras på sprängbotten efter bergschakt till erforderligt grundläggningsdjup. Bergschakt kan bli aktuellt särskilt för byggnader som placeras längs fastighetens norra gräns.

Generellt bedöms utbyggnad av gator, parkeringsytor och uteplatser kunna utföras utan behov av särskilda förstärkningsåtgärder. Dimensionering av materialavskiljande lager, förstärkningslager, frostskydd samt eventuell utspetsning kan ske enligt gällande standardpraxis och etablerade konstruktionsprinciper.

Projektering och utbyggnad av VA-anläggningar ned till 1,7 m djup under befintlig markyta kan utföras utan speciella förstärkningsåtgärder. Val av materialavskiljande lager, ledningsbädd, frostfritt djup och utspetsning m.m. kan utföras enligt standardpraxis. Materialskiljande lager med geotextil kan läggas mellan ledningsbädd och schaktbotten för VA-gravar.

Hydrologiska förhållanden

Mälaren-Prästfjärden är ansluten till en grundvattenförekomst Södertäljeåsen-Södertälje och ytvattenförekomsten Igelstaviken.

Kulturmiljö

Denna del av staden har en historik av olika verksamheter som tegelbruk, varv och stadsnära handelsträdgårdar. Handelsträdgården Ekgården är den äldsta årsringen i närområdet. Fram till tidigt 1900-tal var fastigheten fortfarande obebyggd och utgjorde odlingsmarker i ett skogshöjdspräglad landskap. Stora gårdar som Ragnhildsborg i väster och Stora samt Lilla Ritorp i öster dominerade ägostrukturen. På den tidigare odlingsmarken i skydd av skogshöjden i norr, anlades sedan handelsträdgården av vilken delar syns än idag. Inom planområdet finns bland annat uppvuxna ädelgranarna, storvuxna tujor och fruktträd från handelsträdgården, dessutom finns en större ek inom planområdet.

Den äldsta byggnaden vid Ekgården uppfördes 1927 (se figur 9) under samma tid när närområdet bebyggdes med liknande villor, flera ritade av olika byggmästare. Till byggnaden hör även en röd uthusbyggnad som troligen är samtida (se figur 10).

I ekonomiska kartan från 1950-talet kan man urskilja vad som sannolikt är den gula villan, den röda uthusbyggnaden, samt byggnaderna som hörde till handelsträdgården. I ekonomiska kartan från 1970-talet framgår även putsbyggnaden uppförd på 1950-talet och en utvidgning av handelsträdgården.

Den gula villan är uppförd i en och en halv våning och har ett brant sadeltak. Den har förändrats till viss del genom ombyggnader med bland annat utbyte av fönster men har till stor del kvar sin tidstypiska karaktär. Byggnaden har därför ett visst kulturhistoriskt värde som en del i berättelsen om områdets äldre historia och handelsträdgårdsverksamheter. Den bildar en helhetsmiljö med uthusbyggnaden, den karaktärsskapande eken intill samt resterna av fruktträdgården framför huset.

Egenskaper och karaktärsdrag

Det gula husets egenskaper och karaktärsdrag listas nedan:

- Byggnadens volym
- Fasadmaterial - träpanel i varm kulör
- Brant sadeltak med tvåkupigt rött lertegel
- Takkupa (Släpkupa)
- Förstugans fönster i trä i 3 lufter spröjsade i 6 rutor var
- Rombiska gavelfönster
- Skorstenen med utkragande profilering
- Källarfönstrens korsspröjsade bågar
- Spritputsad sockel



Figur 9 Bild på gula huset från år 1927



Figur 10 Bild på den röda uthusbyggnaden och putsbyggnaden

Fornlämningar

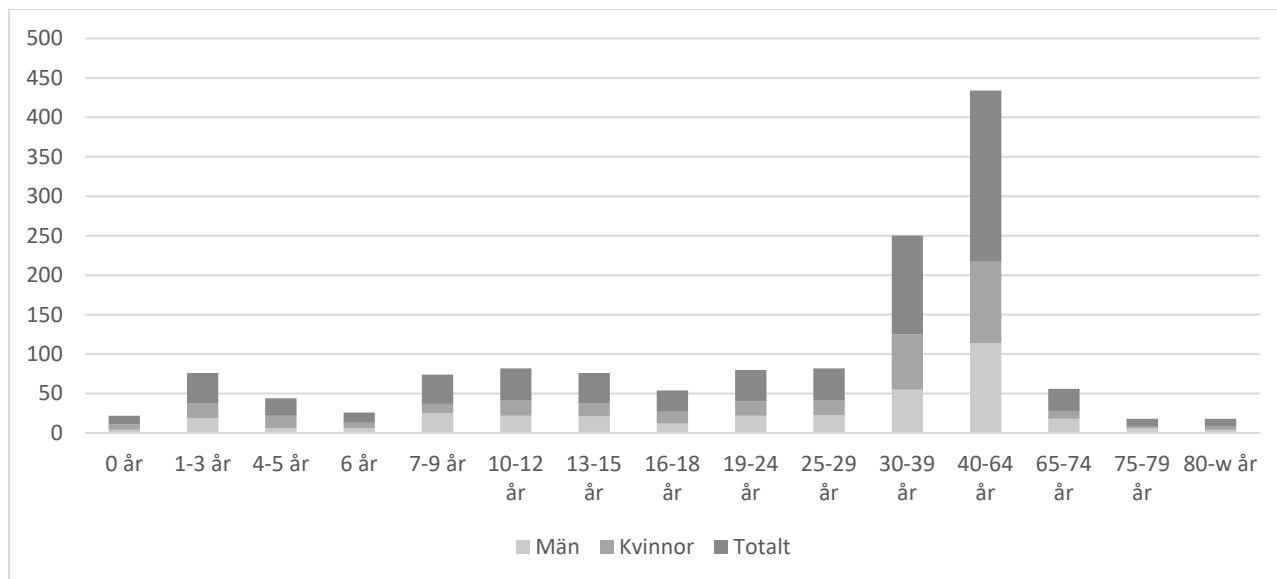
Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete inom planarbetet, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Fysisk miljö

Inom planområdet finns tre befintliga byggnader samt rester från handelsträdgården. Planområdet är för närvarande påverkat av rivningsarbeten och är inhägnat med stängsel.

Sociala

Planområdet ingår i nyckelkodsområdet 105 Ragnhildsborg. Närområdet utgörs huvudsakligen av småhusbebyggelse och naturområde. Upplåtelseformen är övervägande bostads-/äganderätter med hyresrätter utgörande ca 26%, bostadsrätter ca 22% och äganderätter ca 52%. Befolkningen uppgår till totalt 696 personer. Den största åldersgruppen är personer mellan 40–64 år, följt av åldersgrupperna 30–39, 25–29 samt 10–12.



Figur 11 Befolkning efter kön och ålder, 31 december 2024

Teknik

Det finns en pumpstation strax söder om planområdet. Pumpstationen befinner sig cirka 25 meter från närmsta befintlig bebyggelse, ett motsvarande avstånd tillämpas i detaljplanen.

Service

Närmsta förskola är Björkängs förskola (ca 850 m avstånd). Närmsta grundskola är Brunnsängskolan (ca 1,5 km avstånd). Närmsta centrum är stadsdelscentrumet i Brunnsäng (ca 1,5 km avstånd).

Trafik

Motorfordonstrafik

Planområdet nås med motorfordon via Ekgårdsvägen, som ansluter till Nydalavägen.

Gående och cyklister

En grusad gång- och cykelväg löper längs planområdets sydöstra gräns och förbinder Ekgårdsvägen med Ansgarsvägen, som angränsar till Viksbergsvägen. Via denna koppling nås både busshållplatser och huvudcykelstråk längs Birkavägen och Viksbergsvägen. Lokal cykelgata finns även längs Nydalavägen och Ekgårdsvägen fram till Ekgårdsvägen 26A. Därefter, en sträcka om ca 240 meter längs Ekgårdsvägen saknas gång- och cykelväg. En sådan förbindelse har tidigare planerats inom angränsande detaljplan för Ekgården 1:1 (Ekgården Norra), men har ännu inte byggts ut. Frågan har aktualiserats i samband med denna detaljplan och utreds nu som ett separat projekt parallellt med detaljplanen. En sammanhängande gång- och cykelväg med anslutning till planområdet bedöms vara en förutsättning för att säkerställa god tillgänglighet och trafiksäkerhet för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 750 och 751 trafikerar Birkavägen och Viksbergsvägen. Hållplatserna ligger ca 400–500 meter från planområdet och nås via gång- och cykelvägen som ansluter Ansgarsvägen.

Olycksstatistik

Ingen trafikolycka har rapporterats in på Ekgårdsvägen enligt statistik från Strada (nationell trafik olycksstatistikdatabas).

Trafikmätning

En trafikmätning genomfördes på Ekgårdsvägen, mellan Lingonstigen och Ekollonstigen, den 1 september 2020 under en period av sju dagar. Dygnstrafiken för motorfordon uppgick till i genomsnitt 514 fordon, med ett vardagsmedel på 538 fordon och ett helgmedel på 467 fordon. Andelen tung trafik var 3,2 %. Medelhastigheten låg på 27 km/h, medan 85-percentilen uppmättes till 33 km/h. Högsta tillåtna hastighet på sträckan är 30 km/h.

En trafikmätning genomfördes på Nydalavägen, mellan Nydalavägen 79–122 och Ekgårdsvägen, under perioden 7–13 maj 2019. Dygnstrafiken för motorfordon uppgick till i genomsnitt 1 364 fordon, med ett vardagsmedel på 1 381 fordon och ett helgmedel på 1 282 fordon. Andelen tung trafik var 1,2 %. Medelhastigheten låg på 31 km/h, medan 85-percentilen uppmättes till 37 km/h. Högsta tillåtna hastighet på sträckan är 40 km/h.

Trafiksituationen i området har sannolikt påverkats av den fortsatta utbyggnaden i närområdet, vilket innebär att mätningen från 2019 inte fullt ut speglar dagens trafikförhållanden. Den ger dock en indikation på ungefärliga flöden och hastighetsnivåer.

Trafikbuller och luftkvalitet

Eftersom trafikflödena är låga och främst utgörs av boende anses trafikbuller och luftkvaliteten inte utgöra ett problem för boendemiljön i Ekgården. Den ökade trafiken innebär dock påverkan för grova partiklar PM10, trafikbuller längs Birkavägen och framkomlighetsproblematik vid Birkakorset. Dessa frågor ses över i separata processer inom samhällsbyggnadskontoret.

Fri sikt

Fri sikt är viktigt för att gång-, cykel- och biltrafikanter ska hinna upptäcka varandra och undvika olyckor. Södertälje kommuns riktlinjer för fri sikt anger att:

- Vid utfart får växter, staket, mur eller liknande inte vara högre än 80 cm. Sikten ska vara fri minst 2,5 m från utfarten och gatan eller gångbanan.
- Vid hörntomt gäller höjden 80 cm i minst 10 m åt vardera hållet, från gathörnet räknat. Det är oavsett om tomten ligger vid en gata, gång- eller cykelbana.

Natur

Grönområde

Nedanstående text är huvudsakligen hämtad från PM naturvärden Ekgården, Södertälje kommun, 2025 men med vissa justeringar utifrån framtagna utredningsresultat. Under rubriken "Hänsyn tagen i detaljplanen" i konsekvensbeskrivningen redovisas hur detaljplanen förhåller sig till de rekommendationer som anges i texten.

Inom det föreslagna planområdet finns idag rester av den trädgårdsmiljö som funnits närmast den befintliga bebyggelsen. Här finns gräsytor och fruktträd i områdets västra del. Stora delar av den tidigare handelsträdgården har rivits och marken har påverkats genom grävning och utfyllnad. I den tidigare handelsträdgårdens östra delar växer äldre grova exemplar av exotiska trädslag som tuja och ädelgran.

Skyddad natur

Det finns ingen skyddad natur inom eller i anslutning till planområdet. Ca 450 meter nordost om planområdet ligger naturreservatet Talbyskogen. Ca 450 meter öster om planområdet ligger Bornsjöns naturreservat. Båda naturreservatet har höga värden kopplade till bland annat värdefull skogsmark.

Skog

Planområdet gränsar till skogsmark med viktiga strukturer som skapar förutsättningar för livsmiljöer för skogslevande arter. Skogsmarken gränsar i sin tur till de skyddade områdena. Tillsammans bildar dessa områden viktiga sammanhängande stora skogsområden som skapar livsmiljöer för många skogslevande arter samt förutsättningar för biologisk mångfald.

Pollinering

Planområdet utgör en så kallad stepping stone i spridningssamband för pollinerande insekter. Spridningssambanden för pollinerande insekter sträcker sig ofta genom trädgårdsmiljöer där det finns tillgång till blommande arter. Själva planområdet har som tidigare plantskola historiskt varit ett viktigt inslag i spridningssambanden för pollinerande insekter men utgör fortfarande ett viktigt område med öppna solbelysta miljöer och blommande växter.

Naturvärden

2018 gjordes en naturvärdesinventering (NVI) i Ragnhildsborg och Talby inom ramen för ett LONA-projekt. I naturvärdesinventeringen har objekt med naturvärden avgränsat inom och i närheten av detaljplaneområdet.

Naturvärdesinventeringen visar att det finns ett objekt med påtagligt naturvärde, klass 3, som delvis skär in i detaljplaneområdets nordöstra del. Naturvärdena beskrivs som hållmarkstallskog med gamla tallar samt enstaka mycket gamla tallar. Här finns även inslag av bland annat ek och björk. I områdets nordvästra delar finns ett objekt med visst naturvärde, klass 4, utpekad. Området utgörs enligt naturvärdesinventeringen av yngre barrskog. Den del av objektet som går in i planområdet ser enligt ortofoto från 2024 ut att vara avverkat.

På ett högre parti nordost om detaljplaneområdet har ett objekt med höga naturvärden, klass 2, avgränsats. Objektet utgör en hållmarkstallskog med liten påverkan av skogsbruk. Här finns delvis mycket gammal skog med en ålder på 150–200 år. Området är delvis utpekad som en nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. Arter som spillkråka och talticka påträffats här och båda arterna är kopplade till tallskogsmiljöer med stort inslag av gamla träd.

Särskilt skyddsvärt träd

Nära ett av bostadshusen i väster finns en äldre ek som bedöms att utgöra ett särskilt skyddsvärt träd. Om en åtgärd på ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska den som planerar att vidta åtgärden lämna in en anmälan för samråd hos Länsstyrelsen.

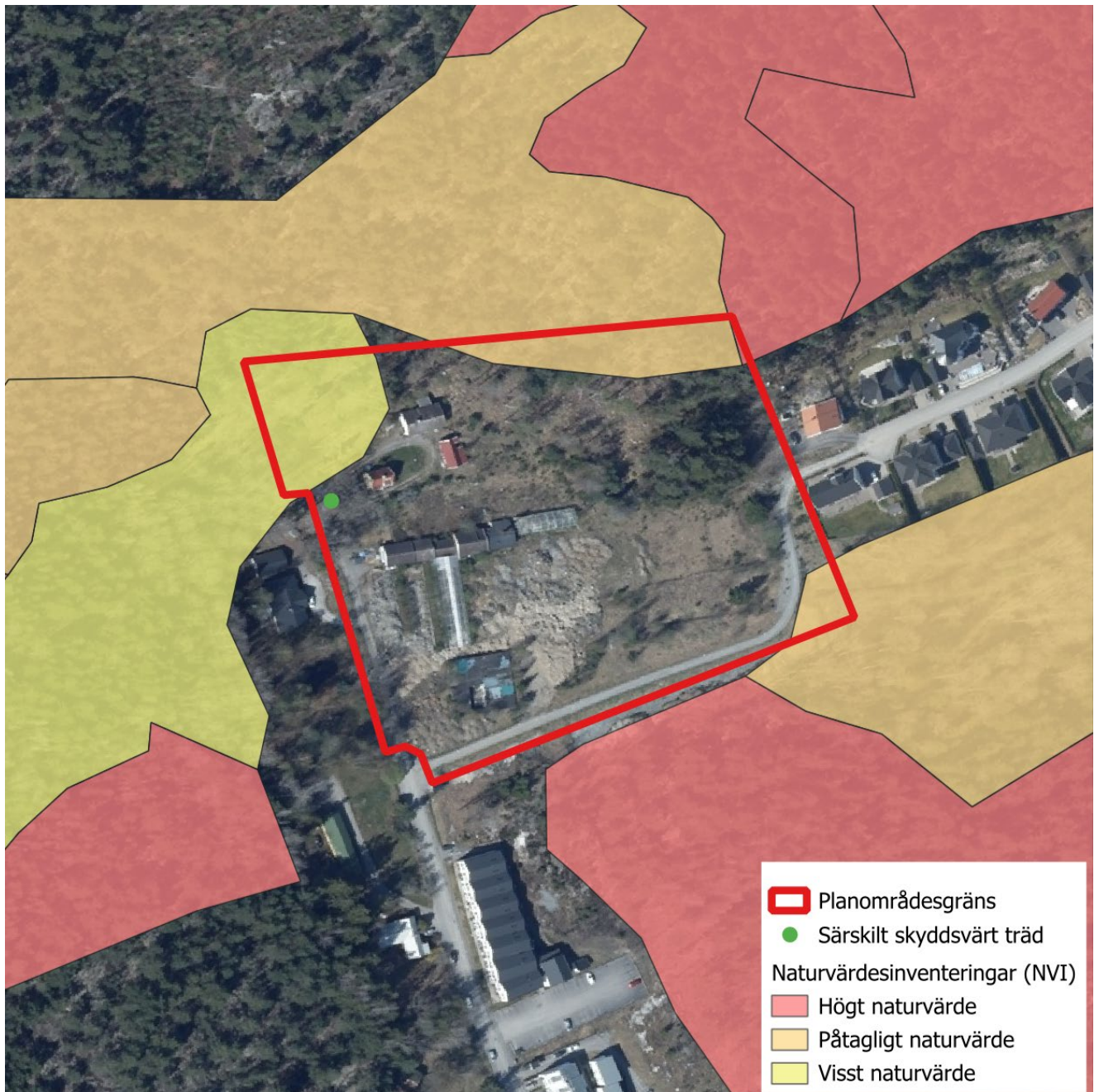
Särskilt skyddsvärda träd beskrivs enligt nedan:

- **Jätteträd:** Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- **Mycket gamla träd:** Levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år.
- **Grova hålträd:** Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad håligheter i huvudstammen.

Den gamla eken i detaljplaneområdet utgörs av ett så kallat jätteträd och är mer än 1 meter i diameter i brösthöjd. Trädet är även mycket gammalt.

Skyddade arter

Norr om området finns fynd av spillkråka.



Figur 12 Karta över naturvärden inom planområdet, Södertälje kommun

Konsekvenser

Natur

Bedömning av detaljplanens påverkan på naturmiljö

Den föreslagna detaljplanens utformning bedöms ej påverka omkringliggande skogsmiljöer då fastighetsgränser i planens norra del inte sträcker sig in i kvarvarande värdefulla tallmiljöer. Planen bedöms kunna innebära en förstärkning av spridningssamband för pollinerande insekter förutsatt att områdets nya trädgårdsmiljöer och allmänna grönytor utformas med blommande (inhemska) arter. De befintliga fruktträden inom området behöver också bevaras. Detaljplanens föreslagna utformning bedöms ej att direkt påverka befintliga naturvärden i de utpekade naturvärdesobjekten som finns inom detaljplaneområdet. I objektet med visst naturvärde är skogen delvis avverkad. Objektet med påtagligt naturvärde går in i de föreslagna fastigheterna i områdets norra del.

Detaljplanens påverkan på särskilt skyddsvärda träd

I den föreslagna utformningen kommer fastigheterna i norr att nås via vägen som går under eken. Det finns en risk för påverkan på ekens rotsystem genom kompaktering då nya vägar anläggs och genom hårdgörning av ytor på kvartersmark. Eken kommer att behöva skyddas under byggfas och genom att följa Länsstyrelsens råd i "Skydda träden vid arbeten".

Hänsyn tagen i detaljplanen

Naturmiljö

Detaljplanens konsekvenser på omgivande skogsmiljöer bedöms som minimala. Den nya bebyggelsen angränsar till område med påtagligt naturvärde i nordost, bebyggelse längs den norra fastighetsgränsen begränsas av sex meter bred prickad mark som inte får bebyggas.

Särskilt skyddsvärt träd (eken)

Hänsyn har tagits till det särskilt skyddsvärda trädet (eken) genom att föreslå en avsmalning av körbanan längs eken, vilket säkerställer ett avstånd mellan trädstammen och vägkonstruktionen. Området runt eken planläggs som allmän plats för gata och park, vilket ger kommunen rådighet över området i samband med detaljplanens genomförande. Privata fastighetsgränser ligger i utkanten av trädkronans utbredning.

Försiktighetsåtgärder behöver vidtas för att möjliggöra vägen som passerar eken. Detaljplanen föreslår att vägen utförs med rotbrygga, vilket innebär en upphöjd vägkonstruktion som vilar på pelare som möjliggör luft- och vattenflöde till marken. Detta skyddar ekens rotsystem genom att undvika schaktning nära trädet. Konstruktionen innebär att vägbanan får en högre nivå än omgivande mark, vilket innebär att omgivande vägar behöver anpassas till rotbryggans höjd. För att ytterligare skydda trädet och dess rötter är det viktigt att skapa ett inåkningskydd (exempelvis ett lägre staket eller planteringsyta) mellan vägen och gräsyten omkring eken.

Skyddade arter

Inga groddjur eller ansamlingar, klumpar eller strängar av groddjursägg eller yngel har noterats inom planområdet. Förutsättningarna för groddjur är begränsade i området på grund av vattendragets beskaffenhet. Att vattensalamandrarna skulle finnas i området bedöms som mycket osannolikt. Det ringa vattendjupet 5 – 10 cm i april då nivåerna borde vara höga gör det sannolikt att diket inte håller öppen vattenspiegel över sommaren vilket gör det omöjligt för större vattensalamander och troligen även mindre vattensalamander att fortplanta sig.

Landskapsbild

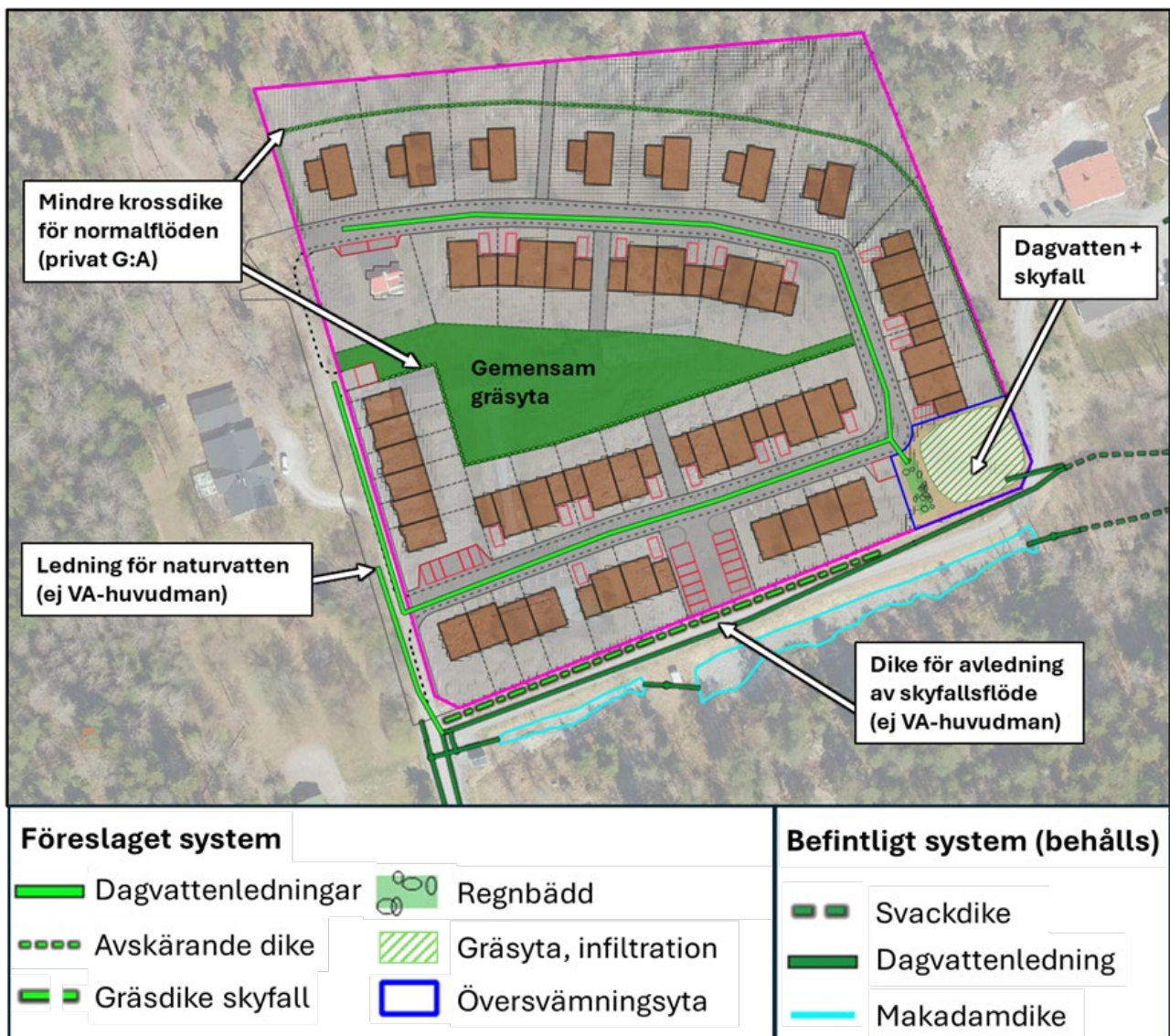
Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen medför en viss påverkan på landskapsbilden, då ny småhusbebyggelse ersätter ruinerna från den tidigare handelsträdgården och två äldre byggnader, ett rött uthus från sekelskiftet och ett putsat 50-talshus som rivs. Den gula villan bevaras dock, och utgör ett minnesbärande inslag i landskapsbilden tillsammans med den stora eken och de kvarvarande fruktträden samtidigt som nya grönytor tillskapas.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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.

Dagvatten



Figur 13 Föreslagna åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering, Structor 2025

Planområdet ingår i dagsläget inte i verksamhetsområde för dagvatten. Den planerade exploateringen bedöms dock motsvara samlad bebyggelse, det finns därmed goda skäl att inkludera det i verksamhetsområdet. Samlad åtgärd för fördröjning av dagvatten och skyfall föreslås i första hand inom den sydöstra delen av utredningsområdet. Kompletterande lokal hantering på respektive fastighet bör även tillämpas. Nya allmänna dagvattenledningar behöver även anläggas för att ge anslutning till de planerade fastigheterna.

Naturvatten från norr och väst ligger utanför VA-kollektivets ansvar. För att kunna leda förbi naturvattnet från väst så föreslås en kommunal ledning i Ekgårdsvägen. Krossdiken föreslås i första hand för avledning av naturvatten från norr och dagvatten från gemensam yta i mitten.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Dagvattenutredningen drar slutsatsen att generellt låga beräknade föroreningshalter och -mängder innebär att byggnationen inte bedöms inverka negativt på arbetet med att uppfylla MKN för recipienten Mälaren-Prästfjärden.

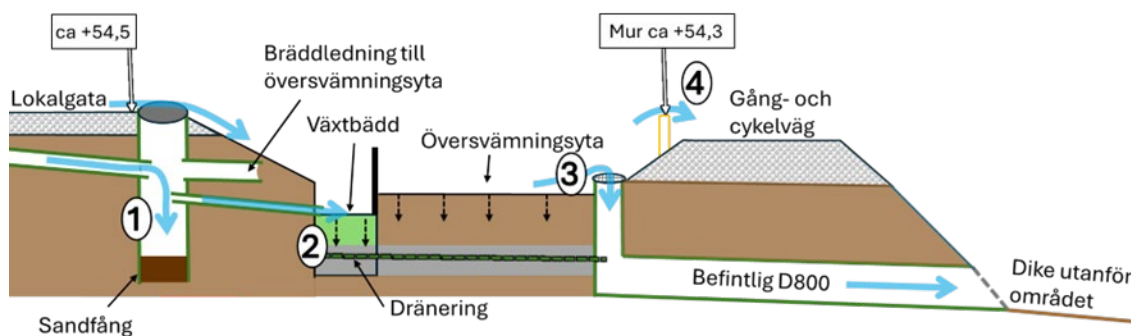
Hälsa och säkerhet

Översvämning

Detaljplanen reglerar följande åtgärder för att hantera risk för översvämning:

Översvämningsyta:

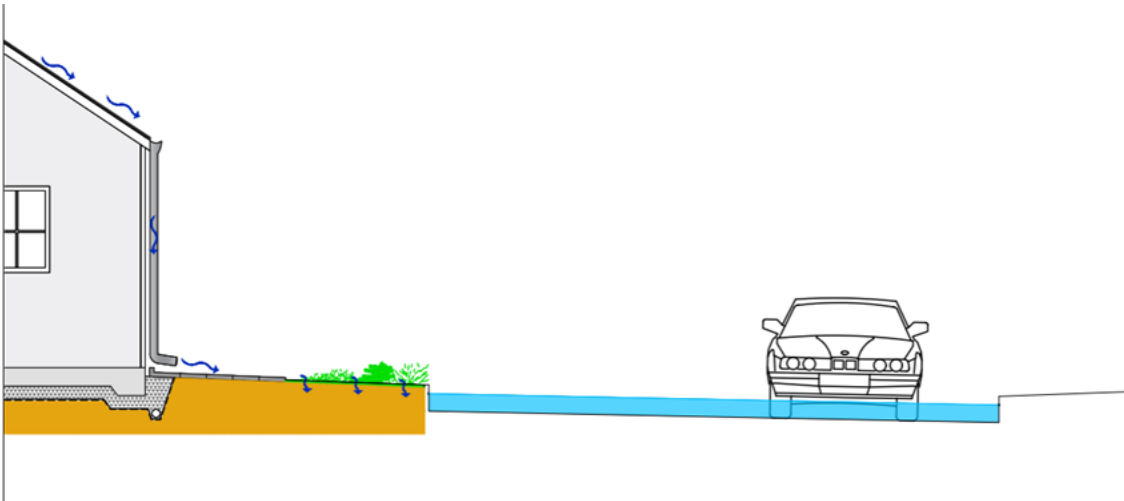
Detaljplanen säkerställer en översvämningsyta i den sydöstra delen av planområdet som ska hantera förväntade maxflöden (470 m³). Ytan ska vara nedsänkt i relation till gårdsgatan men ligga högre än gång- och cykelvägen. De kringliggande tomterna ska ha en höjdsättning över lägsta nivå på gång- och cykelvägen för att säkerställa att vatten inte rinner in i de kringliggande tomterna. Vattnet ska fortsatt rinna i östlig riktning, likt rådande situation.



Figur 14 Principskiss dagvatten- och skyfall i den sydöstra delen av planområdet, Structor 2025

Marginal till färdigt golv:

Detaljplanen kräver en höjdskillnad på 0,4 meter mellan angränsande gator och färdigt golv för samtliga fastigheter.



Figur 15 Principskiss för avledning av dagvatten och skyfall på fastighet och gata, Structor 2025

Skyfallsdike:

Ett avskärande dike krävs i planområdets södra delar, mellan de södra bostadsfastigheterna och gång- och cykelvägen inom allmän plats PARK. Diket föreslås ha ett djup på ca 0,3 m.

Väglutning:

Detaljplanen kräver en kontinuerlig lutning längs gårdsgatan från Ekgårdsvägen till översvämningsytan för att möjliggöra skyfallsavledning till översvämningsytan. Detaljplanen kräver även att gång- och cykelvägen i planområdets södra delar utformas med en lutning som möjliggör skyfallsavledning till befintligt dike öster om gång- och cykelvägen.

Föroreningar

De identifierade föroreningarna kräver avhjälpningsåtgärder innan planområdet exploateras med bostäder. Detaljplanen säkerställer detta genom reglering i form av villkor för startbesked samt skydd mot störningar.

Sociala konsekvenser

Barn

Det saknas kommunala lekplatser i närområdet (närmsta lekplats är belägen ca 650 meter från planområdet). Detaljplanen föreslår en samfällid grönnya för att säkra barns möjligheter till lek och samvaro inom planområdet.

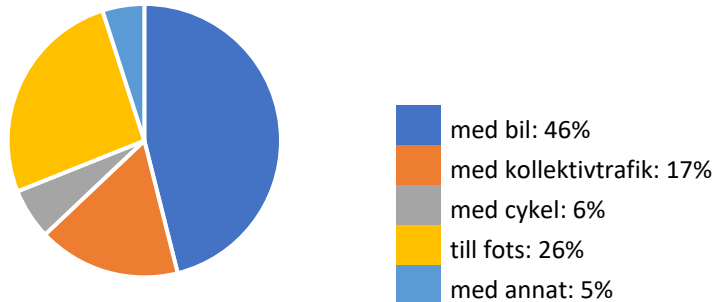
Jämlikhet

Utvecklingen av planområdet med en blandning av radhus, parhus, kedjehus och friliggande villor skapar möjligheter för människor i olika livsskeden att bosätta sig i området.

Trafik

Motorfordonstrafik

Tillkommande dygnstrafik har beräknats utifrån att det tillkommer 42 småhus. Utifrån detta beräknas det tillkomma ca 256 resor per dygn för boende, varav:



Totalt medför ca 140 resor per dygn med bil inkluderat nyttotrafik. Bilresor på Ekgårdsvägen uppskattas uppgå till ca 700–800 per dygn med tillkommande årsdygnstrafik (ÅDT). Nybyggnationen innebär en ökning av biltrafiken, men den bedöms vara hanterbar utan att påverka trafikflödet negativt.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen byggs ut på Ekgårdsvägen där det saknas samt inom planområdet. Befintlig gång- och cykelväg får förbättrad standard. Detta ger positiva konsekvenser för gående och cyklister med tillgänglighet och trafiksäkerhet, inte minst utifrån barnperspektivet. Reseunderlaget för kollektivtrafiken förväntas öka i samband med tillkommande bostäder.

Kollektivtrafik

Detaljplanen förändrar inte förutsättningarna för kollektivtrafiken med mer än förbättrad koppling dit genom asfalterad gång- och cykelväg. Reseunderlaget förväntas öka i samband med tillkommande bostäder.

Medverkande

Planförfattare

Ninos Merza, Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

Christina Svartsjö SBK

Kommunala tjänstepersoner

Isabelle Lundgren Bladh, Landskapsarkitekt,
SBK

Ida Swallander, Samhällsplanerare, SBK

Klara Henning, Utredningsingenjör, SBK

Katarina Karlqvist, Byggprojektledare, SBK

Mari Nilsson, Kommunekolog, Miljökontoret

Emma Tibblin, Stadsantikvarie, Kultur- och
fritidskontoret



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se