

**Detaljplaneprogram för
IGELSTA GÅRD mm**

inom Östertälje
i Södertälje
P 04019

Upprättad juli 2008

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

| | |
|--|----|
| Planprocessen | 2 |
| Programmets syfte och huvuddrag | 3 |
| Programområdet | 3 |
| Tidigare ställningstaganden..... | 4 |
| Översiktsplan och detaljplaner | 4 |
| Kulturmiljöprogrammet | 4 |
| Kommunala beslut i övrigt | 4 |
| Miljöpåverkan | 4 |
| Behovsbedömning | 4 |
| Historik..... | 4 |
| Förutsättningar och förändringar..... | 5 |
| Mark och vegetation, Igelsta gård | 5 |
| Mark och vegetation, övrig mark | 7 |
| Grönstruktur | 7 |
| Markbeskaffenhet / Geotekniska förhållanden..... | 8 |
| Radon | 8 |
| Fornlämningar | 8 |
| Bostäder..... | 8 |
| Skola och förskola..... | 11 |
| Idrottsområdet | 11 |
| Arbetsplatser, övrig bebyggelse | 11 |
| Offentlig och kommersiell service | 11 |
| Lek och rekreation..... | 11 |
| Gator och trafik | 11 |
| Störningar | 12 |
| Teknisk försörjning | 12 |

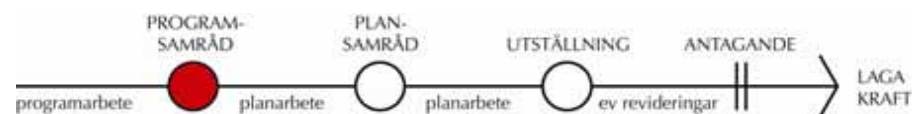
| | |
|------------------------------|----|
| El..... | 13 |
| Stadsnät..... | 13 |
| Medverkande tjänstemän | 13 |

Planprocessen

Beslut att starta en planprocess för Igelsta gård, del av Östertälje 1:15 har tagits av stadsbyggnadsnämnden den 17 december 2007. Denna inleds nu i form av samråd kring detaljplaneprogrammet.

I programmet uppmärksammas frågor av övergripande karaktär och riktlinjer för det fortsatta detaljplanearbetet anges.

Programsamrådet är det första av tre tillfällen då allmänheten och remissinstanserna kan lämna synpunkter på förslaget. Samråd kring planprogrammet pågår fram till **30 september** och under denna tid tas skriftliga synpunkter på programmet emot. De inkomna synpunkterna kommer att sammanställas i en samrådsredogörelse. Därefter kan två detaljplaneförslag (ett för bostadsbebyggelsen och ett för skoltomt och idrottsplats) arbetas fram utifrån riktlinjerna i programmet och med hänsyn till inkomna synpunkter. Planen kommer att bedrivas med normalt planförfarande och detaljplanerna beräknas kunna vinna laga kraft under 2009.



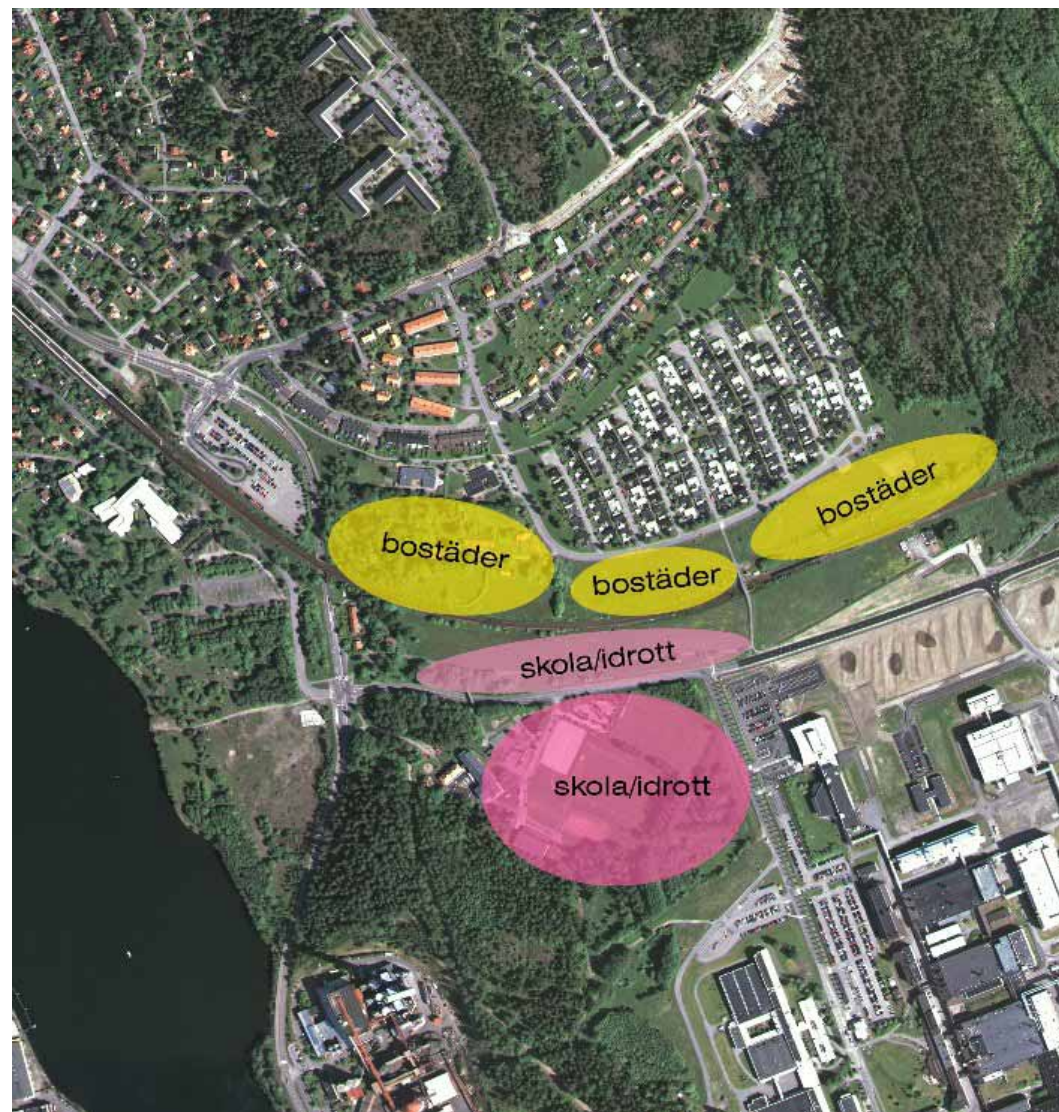
Programmets syfte och huvuddrag

Detaljprogrammet syftar till att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse vid Igelsta gård. Området norr och söder om Gärtunavägen diskuteras för förskola, idrottsområde och eventuellt en gymnasieskola. Delar av den befintliga bebyggelsen och trädgården vid Igelsta gård är kulturhistoriskt mycket intressanta och bevarandet av dessa är en central fråga i planläggningen.

Programområdet

Programområdet ligger i södra delen av Östertälje. Området gränsar i väster till Nynäshamnsvägen, i norr till förskolorna Tygeln och Hästhoven samt till bostadsområdet Hästhagen vid Vretensvägen. I söder gränsar området till Astra Zenecas anläggning, Igelsta kraftvärmeverk och grundskolan Vittra i Södertälje. Järnvägen med pendeltågstrafik och Gärtunavägen passerar genom området.

Området är ca 23 ha stort och marken ägs till största del av Södertälje kommun. Spårområdet ägs av Banverket.



Planområdet med planerade verksamheter

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och detaljplaner

Planområdet är inte utpekade i översiktsplanen för något speciellt ändamål. Större delen av området saknar idag detaljplan.

Kulturmiljöprogrammet

Igelsta gård är kulturhistoriskt mycket intressant. En antikvarisk förundersökning för bebyggelsen har tagits fram av Nyréns Arkitektkontor (januari 2006). En parkhistorisk dokumentation har tagits fram av Novamark (oktober 2007). Igelsta gårds byggnader och utemiljöer ingår i kommunens kulturmiljöprogram som är på remiss.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden tog 2004-06-23 beslut om att uppdraga till samhällsbyggnadskontoret att utreda förutsättningarna för en planändring för bostadsändamål inom Igelsta gård.

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

Exploateringen bedöms i dagsläget inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Historik

Den siste arrendatorn på Igelsta gård, Per Erlandsson, gick bort 2003 och sedan dess har huvudbyggnaden stått tom. Två mindre bostadshus på gården har hyrts ut på rivningskontrakt fram till årsskiftet 2005 – 2006 men är idag utrymda.

Namnet Igelsta finns belagt i äldre jordeböcker från 1500-talet. Gården var då en stor enhet inom Östertälje socken. En karta från 1636 visar att gården vid denna tid var bebyggd med två huskroppar.

1862 köptes Igelsta av Julius von Homeyer och gården avstyckades då från gården Hall. von Homeyer lät uppföra en ny mangårdsbyggnad på gården och förmodligen var det under denna tid som gårdens omgivningar omskapades till park och trädgård.

1906 köptes Igelsta gård av direktören för Jernkontoret, Emil Kinander. Under hans tid på gården gjordes stora investeringar beträffande såväl park och trädgård som byggnader. Kinander använde gården främst som sommarbostad och gårdens jordbruksmarker utarrenderades. Kinander var den som gav dagens huvudbyggnad dess herrgårdsinspirerade stil. Till huvudbyggnaden gjordes också en påkostad omdaning av trädgården och parken. För detta anlätade han Ester Claeson, en för tiden mycket välkänd trädgårdsarkitekt.

Från 1925 och fram till sin död 1940 ägdes gården av Kinanders fosterson Gösta Reuszner. 1940 förvärvades gården av Södertälje stad som 1942 inledde en drygt 60 år lång period med arrendatorn Per Erlandsson som brukare och boende på gården. Erlandsson arrenderade gården fram till sin död 2003.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation, Igelsta gård

Igelsta gårds närmaste omgivningar utgörs av en parkdel väster om huvudbyggnaden och rester av gamla trädgårdsodlingar öster om huvudbyggnaden. Strax norr om huvudbyggnaden ligger en geometriskt utformad trädgård med en prydnadsbrunn och vid byggnadens södra gavel finner man resterna av en rosenterrass. Väster om brunnsplatsen finns en grusad krocketplan i form av en rektangel kantad av hamlade träd. Den regelbundna gårdsplanen i öster är kantad av alléträd.



Flygbild över Igelsta gård idag.

Gården har inte skötts på några år och park och trädgård är ganska vildvuxna och många detaljer från den gamla anläggningen är övervuxna, men om man tittar lite noggrannare kan man se att alla vackra

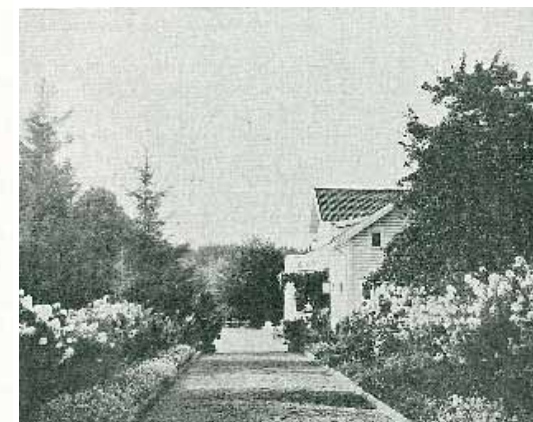
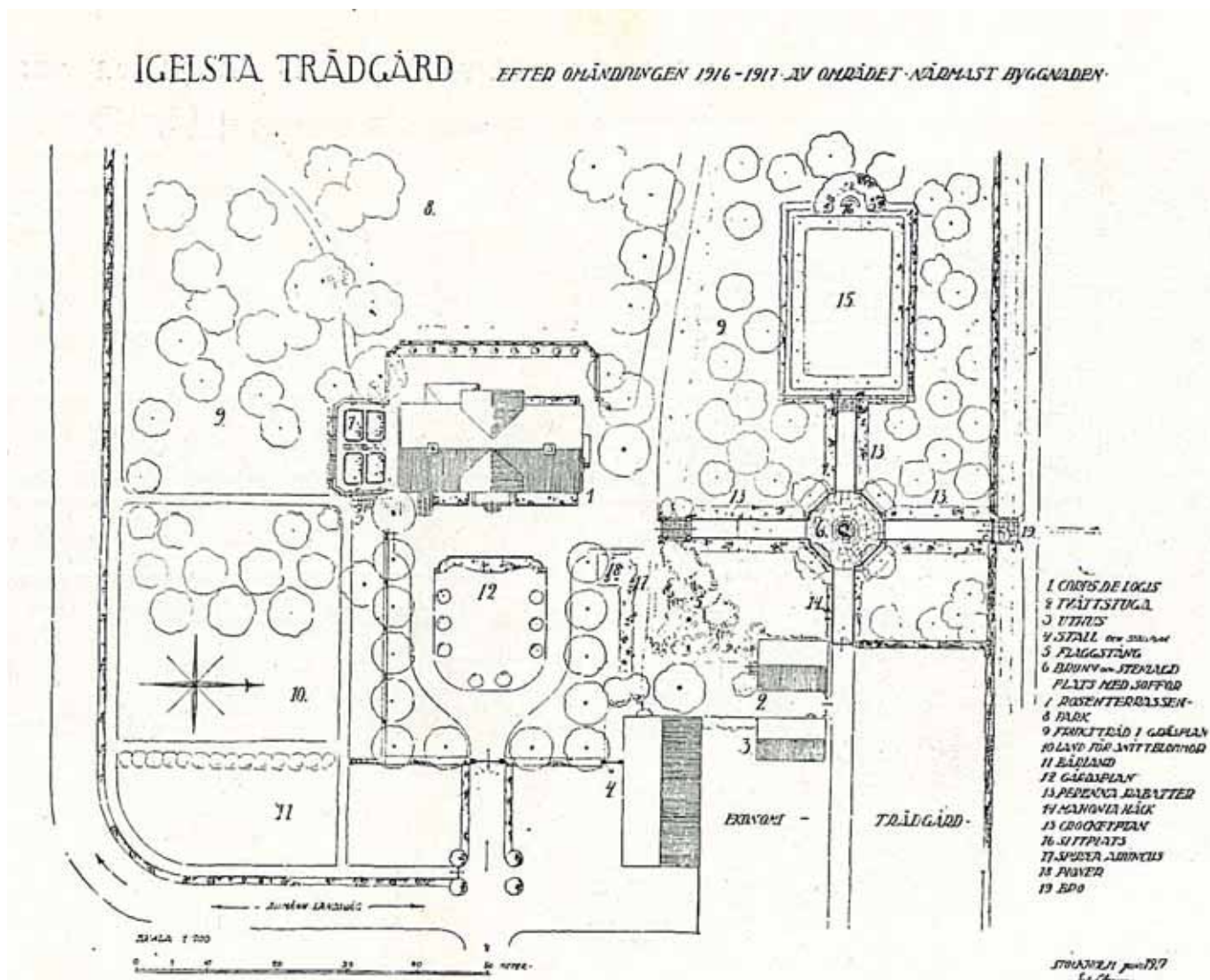
stendetaljer i form av fundament, trappor och kantsten är kvar. Även spår av ursprungliga trädgårdsväxter kan hittas.



Trappan till brunnsplatsen i början av 1900-talet och idag

Trädgården är ritad av Ester Claesson, en av de mest välkända och publicerade trädgårdsarkitekterna i Sverige under början av 1900-talet. Förutom Igelsta gård finns endast en känd bevarad trädgårdsanläggning kvar.

Trädgården föreslås restaureras och bevaras. I den kommande detaljplanen föreslås trädgårdsanläggningens värden skyddas med hjälp av planbestämmelser som hänvisar till en skötselplan som anger hur anläggningen ska skötas. I skötselplanen ska anges vad som är ett minimum av skötsel för att anläggningen ska kunna bevaras, samt vilka tillägg som kan göras om intresse, kraft och pengar finns. Parken ska vara tillgänglig för allmänheten och kan bli ett positivt tillskott till närområdet vad gäller ökad möjlighet till lek och rekreation. Parken kommer att bli lättillgänglig som närnatur för förskolorna i området.



Perenna rabatter sedda från brunnsplassen i riktning mot huvudbyggnaden, bild från början av 1900-talet.



Sittplatser intill huset, bild från början av 1900-talet.

Trädgårdsplanen till Igelsta Gård av Ester Claesson 1917, bilden är hämtad ur tidskriften "Trädgården" från 1923. I stort sett samtliga strukturer i trädgårdsplanen från 1917 finns bevarade idag, de är bara övervuxna på grund av avsaknad av skötsel de senaste åren.



Parken bakom huvudbyggnaden

Mark och vegetation, övrig mark

Marken norr och söder om järnvägen är till största delen öppen gräsbevuxen mark. Södra delen av området består av ett flertal idrottsplaner. Söder om idrottsplanerna tar skogen vid.

Grönstruktur

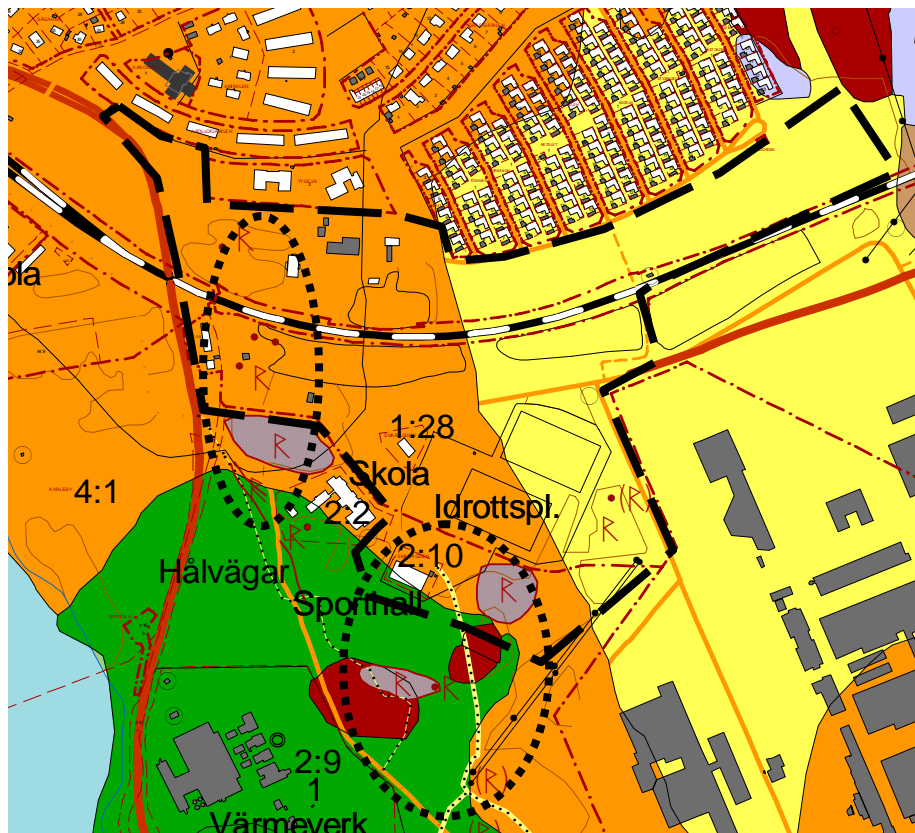
Parken vid Igelsta gård ingår i ett större sammanhängande grönstråk, se bild till höger. Det är viktigt att förbättra och utveckla grönstrukturen i anslutning till de viktiga gång- och cykelstråken i närområdet.



Viktiga gång- och cykelstråk (ljusblå prickad linje) och viktiga grönstråk (ljusgröna fält) i området.

Markbeskaffenhet / Geotekniska förhållanden

Marken inom området består i västra delen av området av sand och i östra delen av lera, se jordartskartan nedan. De geotekniska förhållandena kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.



Jordartskarta över området. Västra delen består av sand (orange) och östra delen av lera (gul). Planområdets avgränsning markeras av den streckade linjen och områden med fornminnen är inringade av punktad linje.

Radon

Den del av området där marken består av sand klassas som normalriskområde vad gäller radonhalten och den del av området som består av lera är klassad som lågriskområde.

Fornlämningar

Fornlämningar finns i parken vid Igelsta gård, väster om skoltomten och väster och söder om idrottsområdet, se jordartskartan i vänstra kolumnen. Områden med kända fornlämningarna planeras inte byggas.

Bostäder

Vid Igelsta gård och i området mellan Vretensvägen och järnvägen planeras 60-100 bostäder. Merparten av bostäderna är nybyggnation, men ca 6 lägenheter är möjliga att inrymma i tegelladan som är tänkt att byggas om för bostadsändamål.

En av de viktigaste frågorna kring planläggningen av Igelsta gård är att bevara huvudbyggnaden och tegelbyggnaden som är kulturhistoriskt mycket intressanta. För att finansiera bevarandet av dessa byggnader och för att utveckla området bör man komplettera med nybyggnation i anslutning till den gamla gården.

Det är viktigt att den nya bebyggelsen har ett modernt formspråk som dels smälter in i omgivningen, dels inte konkurrerar med den befintliga bebyggelsen på Igelsta gård. I den kommande detaljplanen kommer man att kunna styra utformningen av den nya bebyggelsen. Huvudbyggnaden, som är intressant både interiört och exteriört, kommer att rustas upp på ett sätt som gör att man behåller de kulturhistoriska värdena. I den kommande detaljplanen kommer man att kunna skydda dessa värden.

Till att börja med kommer huvudbyggnaden att hyras ut men på sikt planeras den att styckas, säljas och upplåtas med tomträtt. Det är tänkt att byggnaden ska inrymma föreningsverksamhet av olika slag. Även tegelladan är kulturhistoriskt intressant då den är väldigt ovanlig i den här delen av landet. Ladan ska rustas upp för att behålla de kulturhistoriska värdena och byggas om för att inrymma bostäder.

Trädgårdsmästarvillan och det lilla torpet planeras att rivas. Det gamla uthuset och tvättstugan kan eventuellt behållas och få en ny användning, som t.ex. samlingslokal eller liknande.

Den planerade byggelsen mellan Vretensvägen och järnvägen är tänkt att vara i samma stil som den nybyggnation som planeras vid Igelsta Gård så att man får en helhet i området. Den nya bebyggelsen kommer att dämpa bullret från järnvägen så att de boende i Hästhagen får en bättre ljudmiljö. I samband med en nybyggnation kan man se över Vretensvägen och göra gatumiljön trevligare med t.ex. trädplantering och göra den säkrare med utbyggnad av gång- och cykelväg.



Huvudbyggnaden



Tvättstuga och uthus



Tegelbyggnaden



Bostadsområdet Hästhagen, strax öster om planområdet

Exempel på modern bebyggelse som kan harmoniera både med den gamla bebyggelsen på Igelsta Gård och med bebyggelsen i området Hästhagen.



Skola och förskola

En förskola planeras söder om Gärtunavägen som en komplettering till den grundskola, Vittra i Södertälje, som finns där. Den planerade förskolan har en yta på ca 650 m². Läget fungerar bra vad gäller tillgång till utevistelse och riktvärden för buller från väg och järnväg förväntas kunna uppfyllas.

Diskussioner har även förts om att etablera en gymnasieskola mellan järnvägen och Gärtunavägen. Den planerade skolbyggnaden är 3000 m² stor och i två plan (1500 m²/plan). Den smala tomten ger små möjligheter till kvalitativ utevistelse, men med tanke på att det är en gymnasieskola som planeras kan man tänka sig att ställa lägre krav än om det hade varit en grundskola som kräver mycket större grönska och lektytor utomhus. Tomten är inte lämplig för förskole- eller grundskoleetablering.

Det är fortfarande oklart hur mycket tomten påverkas av det samlade bullret från järnvägen och Gärtunavägen. För järnvägsbullret har en undersökning gjorts som visar att bullervärdena kan klaras med hjälp av bullerplank, men då det ännu inte har tagits fram någon bullerundersökning för Gärtunavägen så är det svårt att i det här skedet ta ställning till om platsen är lämplig för gymnasieskola. En bullerundersökning för Gärtunavägen kommer att tas fram i det fortsatta detaljplanarbetet. Ett alternativ till gymnasieskola på denna plats är att istället använda platsen för idrottsverksamhet.

Idrottsområdet

Området söder om Gärtunavägen och öster om den befintliga skolan används redan idag för idrottsändamål. I området finns en sporthall och flera bollplaner. Det finns önskemål om att utöka idrottsverksamheten med en multihall i området. Ett alternativ kan vara att placera en sådan på en av de befintliga bollplanerna och istället använda marken mellan järnvägen och Gärtunavägen till nya bollplaner. I den

kommande detaljplanen är det viktigt att styra den arkitektoniska utformningen av multihallen så att den harmonierar med den befintliga bebyggelsen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet gränsar till Astra Zenecas anläggning i sydost och till Igelsta kraftvärmeverk i söder. Dessa verksamheter kräver vissa skyddsavstånd, vilket kan komma att påverka placeringen av den nya bebyggelsen.

Offentlig och kommersiell service

Direkt norr om Igelsta gård ligger två förskolor och direkt söder om den planerade skoltomten ligger Vittra grundskola. Vid Östertälje station, strax väster om området ligger två kiosker och ca 600 m norr om området finns en dagligvarubutik.

Lek och rekreation

Det kan vara svårt att klara bullerkraven för en bra utemiljö vid den eventuella skoltomten intill järnvägen.

Att parken vid Igelsta gård blir tillgänglig för allmänheten kommer att öka tillgången till närnatur i omgivningen. Framförallt kommer det att gynna barnen vid förskolorna Tygeln och Hästhoven som på ett lätt och tryggt sätt kan ta sig ut i naturen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vid en utbyggnad av planområdet bör man se över gång- och cykelvägen till Östertälje station. Det är viktigt att utveckla grönstrukturen i anslutning till de viktiga gång- och cykelstråken i området. Se bild på sidan 7.

I samband med en nybyggnation kan man se över Vretensvägen och göra gatumiljön trevligare med t.ex. trädplantering och göra den säkrare med utbyggnad av gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Den planerade bebyggelsen ligger 400-1000 m från Östertälje pendeltågsstation. Flera bussar passerar området.

Parkering och utfarter

Parkeringsplatser ska lösas inom fastigheterna. Bostadsområdet kommer att ha utfart mot Vretensvägen och den ev.gymnasieskolan, förskolan och idrottsverksamheten mot Gärtunavägen.

Störningar

Buller och vibrationer

Idag går det 154 pendeltåg/dygn och 4 godståg/dygn på spåren genom området.

WSP Akustik har gjort en buller- och vibrationsutredning som behandlar störningarna från järnvägen genom området.

Sammanfattningsvis visar den att buller för bostädernas del kan lösas med hjälp av ett bullerplank på ca 5 meter om man placerar det i anslutning till spåren eller på ca 3 meter om man placerar det i anslutning till bostadshuset. Vissa delar av området påverkas av vibrationer från spårtrafiken och detta går att lösa byggnadstekniskt.

Den nya bebyggelsen längs med Vretensvägen kommer att dämpa bullret från järnvägen så att de boende i Hästhagen får en bättre ljudmiljö.

För gymnasieskolans del så behöver även en bullerutredning tas fram som utreder bullret från Gärtunavägen för att säkert ge svar på om tomten passar för en skoletablering. Ombyggnaden av väg 225 har medfört ett ändrat trafikrörelsemönster för området, vilket vi ännu inte har några siffror på. Det som dock redan i dagsläget är

klart är att tomten inte passar för en förskola eller grundskola som har högre krav på utemiljön än vad som kan tillgodoses på platsen. En bullerutredning för Gärtunavägen kommer att tas fram i ett senare skede. Bulleravskärmning från järnvägen innebär för skoltomten ett plank på ca 5 meter i anslutning till järnvägen.

Riktvärden för buller från väg och järnväg förväntas kunna uppfyllas på förskoletomten.

Skyddsavstånd

Mellan järnvägen och bebyggelsen krävs ett skyddsavstånd på 25 meter i händelse av urspårning.

Eventuella skyddsavstånd till Astra Zeneca och Igelsta kraftvärmeverk kan påverka placeringen av bebyggelsen.

Farligt gods

Det är osäkert om det går något farligt gods på järnvägen idag och man kan inte utesluta att det kan komma att göra det i framtiden.

Idag går det fyra godståg/dygn genom området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns befintliga vatten- och avloppsledningar i direkt anslutning till området som har kapacitet nog för att kunna koppla på den nya bebyggelsen. Genom området går en stor avloppstunnel (SYVAB-tunneln) ner mot Himmerfjärdsverket. Tunneln går dock på ett sådant djup att det är möjligt att bygga ovanpå den. Restriktioner kommer dock att införas för pålning, schaktning och sprängning i nära anslutning till tunneln. Det går även en del mindre vatten- och avloppsledningar genom området, vilka en del kan komma att behöva flyttas vid inplacering av de nya husen. En dagvattenutredning kommer göras i detaljplaneskedet.

Värme

Området bör om möjligt kopplas på fjärrvärmenätet. Vid en fjärrvärmeanslutning av området kan det vara lämpligt att samtidigt koppla på Tygelns och Hästhovens förskolor som idag värms med direktverkande el.

Genom området går en stor fjärrvärmetunnel. Tunneln går dock på ett sådant djup att det är möjligt att bygga ovanpå den. Restriktioner kommer att införas för pålning, schaktning och sprängning i nära anslutning till tunneln.

EI

En plats för en transformatorstation kan komma att behövas i området. Beroende på var bebyggelsen placeras kommer en högspänningsledning i området eventuellt att behöva flyttas.

Stadsnät

Bredband via stadsnät kommer eventuellt att kunna anslutas till området.

Medverkande tjänstemän

| | |
|-------------------|------------------------|
| Görel Hällqvist | exploateringsingenjör |
| Håkan Thoresson | markchef |
| Kerstin Fogelberg | stadsträdgårdsmästare |
| Anna Sundqvist | stadsantikvarie |
| Eva Wallström | antikvariskt sakkunnig |
| Patrik Wirsenius | trafikstrateg |

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET Plan

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Stefan Modig planchef | Maria Persson planarkitekt |
|--------------------------|-------------------------------|