



Detaljplan för Hermelinen 1 m.fl.

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DIARIENUMMER: SBN 2023/000149 • UPPRÄTTAD: 2026-05-07



VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2	ANSLUTNINGSAVGIFTER	41
DETALJPLANENS SYFTE	3	INLÖSEN OCH ERSÄTTNING	41
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6	VÄRDEÖKNINGAR	41
HELA DETALJPLANEN	6	KOSTNADER FÖR ALLMÄN PLATS	41
ALLMÄN PLATS	8	KOSTNADER FÖR KVARTERSMARK	41
GATOR	8	KOSTNADER FÖR VATTEN OCH AVLOPP	41
TORG	11	KOSTNADER FÖR ELFÖRSÖRJNING, FIBER OCH FJÄRRVÄRME	42
ANGÖRING OCH PARKERING	13	GATUKOSTNADER	42
PARKMILJÖER	14	TEKNISKA FRÅGOR	42
HUVUDMANNASKAP	17	MARKSANERING	42
KVARTERSMARK	18	VATTEN OCH AVLOPP	42
VÄSTRA KVARTEREN	18	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	42
ÖSTRA KVARTEREN	21	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR, ELFÖRSÖRJNING OCH FIBER	42
BRUNNSÄNGS CENTRUM	24	VÄRME	43
PARKERING OCH MOBILITET	26	HÄNSYN UNDER BYGGNADSTIDEN	43
AVFALLSHANTERING	27	PLANERINGSUNDERLAG	44
TILLGÄNGLIGHET FÖR RÄDDNINGSTJÄNST	27	44
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR ..	28	44
MOTIV TILL REGLERINGAR	28	44
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	31	KOMMUNALA	44
ORGANISATORISKA FRÅGOR	31	DETALJPLAN	44
TIDPLAN	31	ÖVERSIKTSPLAN	44
GENOMFÖRANDETID	31	STRUKTURPLAN	45
HUVUDMANNASKAP	31	UNDERSÖKNING OCH BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	45
ANSVARSFÖRDELNING	31	REGIONALA	45
UPPRÄTTANDE AV DETALJPLAN	31	REGIONPLAN	45
ALLMÄN PLATS	31	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	46
VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN (VA)	31	KULTURMILJÖ	46
ELFÖRSÖRJNING, FIBERNÄT OCH FJÄRRVÄRME	32	FORNLÄMNINGAR	48
KVARTERSMARK	32	FYSISK MILJÖ	48
ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR	32	SOCIALA	55
AVTAL	32	TEKNIK	56
PLANKOSTNADSAVTAL	32	SERVICE	56
EXPLOATERINGSAVTAL	32	TRAFIK	56
MARKANVISNING	32	KOLLEKTIVTRAFIK	56
MARKAVTAL	32	BIRKAVÄGEN	56
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	33	BRUNNSÄNGSVÄGEN	56
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	33	BRAGEVÄGEN	57
FASTIGHETS BILDNING	33	TRAFIKSEPARERING	57
SERVITUT	34	GÅENDE OCH CYKLISTER	57
LEDNINGSRÄTT	36	TRAFIKSÄKERHET	57
GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	38	PARKERING OCH ANGÖRING	58
ÖVRIGA RÄTTIGHETER	39	MILJÖKVALITETSNORMER	58
EKONOMISKA FRÅGOR	40	LUFT	58
PLANEKONOMISK BEDÖMNING	40	VATTEN	58
KOSTNADER FÖR LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR	40	BULLER	58
		HÄLSA OCH SÄKERHET	59
		OMGIVNINGSBULLER	59
		RISK FÖR OLYCKOR	59

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	59	VATTEN.....	67
RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION.....	60	HÄLSA OCH SÄKERHET	67
RISK FÖR FÖRORENINGAR.....	60	ÖVERSVÄMNING	67
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	60	FÖRORENINGAR	68
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	61	SOCIALA KONSEKVENSER	68
NATUR	62	TRAFIK	69
GRÖNOMRÅDE.....	62	MOTORFORDONSTRAFIK	69
<u>KONSEKVENSER</u>	<u>65</u>	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	70
NATUR	65	KOLLEKTIVTRAFIK.....	70
MILJÖ	67	<u>MEDVERKANDE.....</u>	<u>71</u>
STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	67	PLANFÖRFATTARE.....	71
MILJÖKVALITETSNORMER	67	PLANCHEF	71
LUFT.....	67	KOMMUNALA TJÄNSTEPERSONER.....	71

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

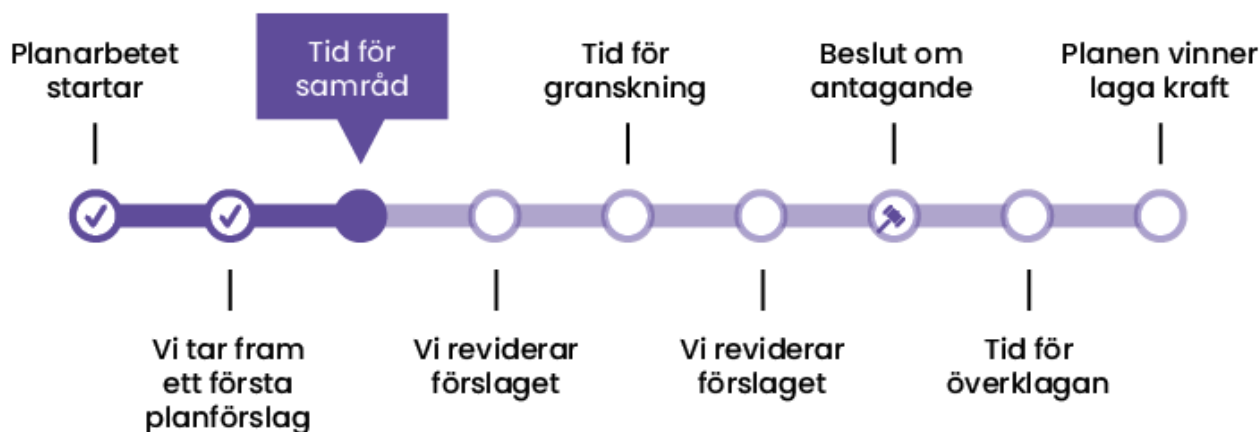
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

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.

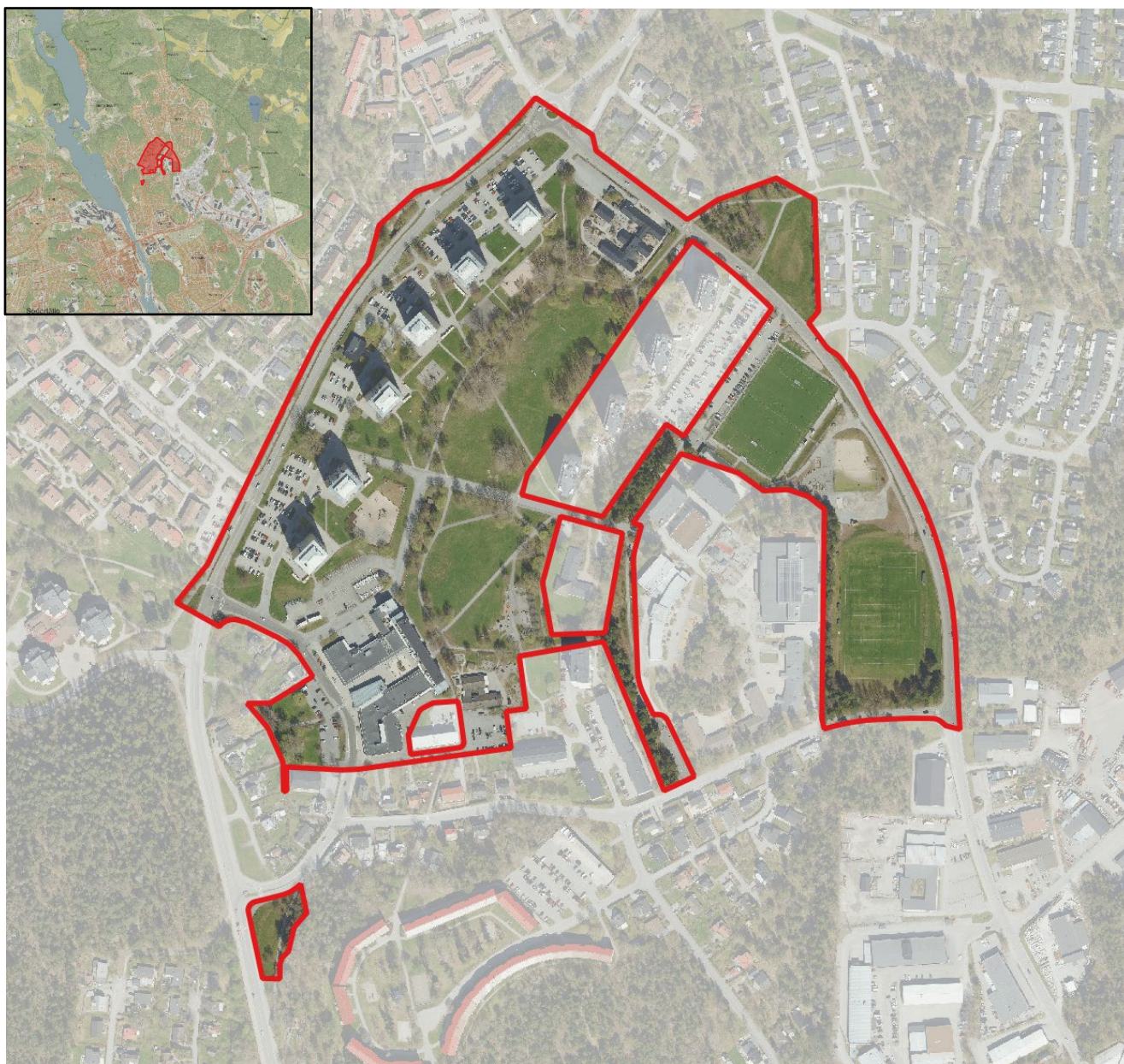
Laga kraft

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



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla centrala Brunnsäng med cirka 800 nya bostäder samt omvandla centrum genom att delar av befintlig centrumbebyggelse rivs och ersätts med ny bebyggelse. Detaljplanen möjliggör två nya förskolor, en ny idrottshall samt utveckling av stadsdelens infrastruktur och grönområden. Stadsdelen planeras med människans rörelse i fokus. Det ska vara enkelt och attraktivt att gå, cykla och resa kollektivt. Offentliga rum ska gestaltas så att de upplevs tillgängliga och välkomnande, med tydliga gränser mellan privat, gemensamt och offentligt. Bebyggelsen ska bidra till liv och trygghet i stadsrummen.



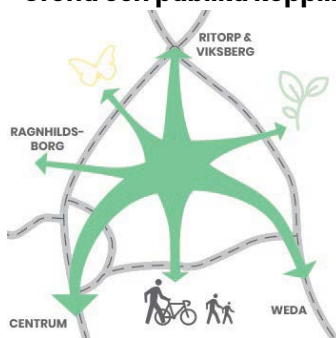
Figur 1 Karta över planområdet och dess läge i staden, markerat i rött

Under 1950- och 60-talen byggdes Brunnsäng ut enligt tidens stadsbyggnadsideal. Bebyggelsen utformades enligt principen hus-i-park med låg centrumbebyggelse och höga punkthus i 12 till 14 våningar i tydliga formationer längs parkens östra respektive västra sidor. Stadsdelens centrum, skola, idrottsplats och kyrka placerades samlat "mitt i byn". Området kompletterades successivt med villor och radhus. Områdets övergripande struktur följer landskapets naturliga former och de huvudsakliga stråken kröker sig genom bebyggelsen. Det skapar mjuka, böljande rum snarare än raka siktlinjer, vilket blir särskilt tydligt i mötet

mellan villabebyggelsen och de högre husen. Den krökta rumsligheten ger en stark, igenkännbar karaktär, men kan samtidigt göra det svårare att förstå hur olika delar hänger samman. De stora mellanrummen skapade ljus och rymd men har också bidragit till en storskalig miljö som delvis upplevs gles. Tidstypiskt för strukturen är att bilen har haft en dominerande roll i planeringen och området präglas än idag av trafikseparering. Det är märkbart genom stora parkerings- och trafikytor som skapar långa avstånd mellan målpunkter och bidrar till att delar av stadsdelen upplevs gles och otrygg. För barn och unga innebär det att vardagsrörelser ofta styrs av bilens logik snarare än deras behov av trygga, nära och attraktiva gång- och cykelvägar. Framkomligheten för fotgängare och cyklister upplevs på flera platser som svårframkomlig eller svårläst, vilket förstärks av områdets topografi.

Successiva tillägg, ombyggnationer och förändrade ägoförhållanden har gradvis förändrat den ursprungliga strukturen, vilket ger vissa utmaningar i Brunnsäng idag. För att adressera dessa utmaningar har bland annat följande ambitioner formulerats och varit vägledande i framtagandet av planförslaget:

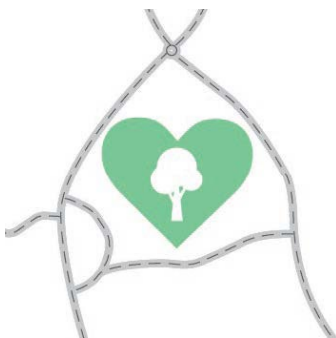
Gröna och publika kopplingar:



Inom planområdet finns flera utmanande förutsättningar för sammanhängande, tillgängliga kopplingar för gående och cyklister: ägoförhållanden med hög andel privat mark, otydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark, barriärer i form av gator med höga trafikflöden och svårtillgänglig topografi. Flera informella stråk inom området går över privatägd mark och allmänna stråk har sin fortsättning på kvartersmark.

Den nya bebyggelsen ska stärka kopplingar inom stadsdelen och till angränsande områden. Särskild vikt läggs vid tydliga, trygga och tillgängliga stråk för gående och cyklister. Stråk ska förläggas på allmän platsmark och utformas som långsiktigt hållbara delar av stadsstrukturen.

Samlande park:



Gränserna mellan kvartersmark och allmän plats saknar idag rumslig definition och upplevs som flytande. Grönytor och program som ligger på kvartersmark uppfattas och används som en del av parken.

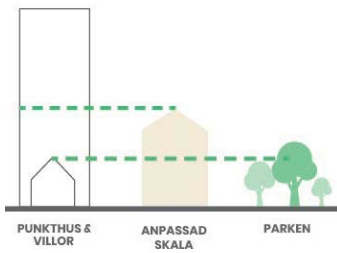
Parken utgör hjärtat i området och är en central resurs för både rekreation och sociala möten. Den ska utvecklas som en variationsrik parkmiljö som erbjuder plats för många olika aktiviteter och program. Så som vistelseytor, lek- och aktivitetsmiljöer samt lugnare rum för rekreation. Parkens gröna och blå strukturer utvecklas för att möta framtida klimatutmaningar.

Aktiva framsidor och entréer:



Brunnsängs centrum är en viktig målpunkt med kollektivtrafik, service, handel och entré till parken. Kopplingen till parken och närheten till busshållplatser gör centrum till en naturlig mötesplats i vardagen. Här finns dock viss trygghetsproblematik, och boende upplever viss otrygghet på torget, som kan upplevas som avskuret och ensligt på kvällstid.

Stadsdelens och centrumets slutna och introverta karaktär ska utvecklas mot att bli en öppen och inbjudande miljö, där publika platser och rum upplevs generösa och välkomnande. För att bidra till stadsdelens liv, rörelse och ökade trygghet ska bebyggelsens bottenvåningar präglas av aktiva och öppna fasader, framför allt i centrum.

Anpassad skala mellan villor och punkthus:

Bebyggelsen i Brunnsäng består av olika typologier i varierande skala. Punkthusen runt parken, med 12–14 våningar är påtaglig och igenkännbar. Den nya bebyggelsen är huvudsakligen tre till fem våningar och trappas successivt ned mot parkens öppna rum. Den nya bebyggelsen ska komplettera stadsdelen med en mellanskala som knyter an höghusen och småhusen. I centrum tillåts högre bebyggelse, bland annat ett tio våningshus som markerar centrum på håll.

Vatten som resurs och upplevelse:

Historiska kartor visar hur ett öppet dike en gång rann genom Brunnsängsparken. Under 1900-talets mitt förlades vattendraget i kulvert flera meter under mark. Genom att återintroducera ett öppet vattendrag i parken tillskapas både sociala och ekologiska kvaliteter. Vattnet bidrar till variation, orienterbarhet och en rikare parkmiljö samtidigt som det avlastar det tekniska systemet vid kraftiga regn.



Figur 2 Illustrationsplan, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen

Planområdet är beläget i stadsdelen Brunnsäng och omfattar följande fastigheter:

FASTIGHETSBECKNING	FASTIGHETSÄGARE
Hermelinen 1	HSB
Hermelinen 2	HSB
Sobeln 1	HSB
Sobeln 2	HSB
Minken 2	Telge Fastigheter
Noshörningen 14	Telge Fastigheter
Noshörningen 15	Hemfosa Huskvarna Fastighets AB

FASTIGHETSBECKNING	FASTIGHETSÄGARE
Brunnsäng 1:1	Södertälje kommun
Ekgården 1:1	Södertälje kommun
Grusåsen 1:1	Södertälje kommun
Sobeln 4	Södertälje kommun
Mungon 4	Södertälje kommun
Mungon 5	Södertälje kommun
Sobeln 3	Telge Bostäder



Figur 3 Karta över befintliga markägoförhållanden

HSB planerar att förtäta befintligt bostadsbestånd som består av 6 punkthus med nya flerbostadshus och stadsradhus inom fastigheterna Sobeln 1–2 och Hermelinen 1–2 samt inom del av kommunens fastighet Brunnsäng 1:1. Delar av HSB:s fastigheter tas i anspråk för allmän platsmark, bland annat längs Birkavägen och befintlig gång- och cykelväg till tunneln under Birkavägen mellan fastigheterna Hermelinen 1 och 2.

Telge Bostäder planerar nya flerbostadshus, handelslokaler och ett vårdboende inom fastigheten Sobeln 3 samt inom kommunens fastighet Sobeln 4 och Brunnsäng 1:1. Delar av Telge Bostäders fastighet tas i anspråk för allmän platsmark, bland annat längs Bragevägen och Bygdevägen.

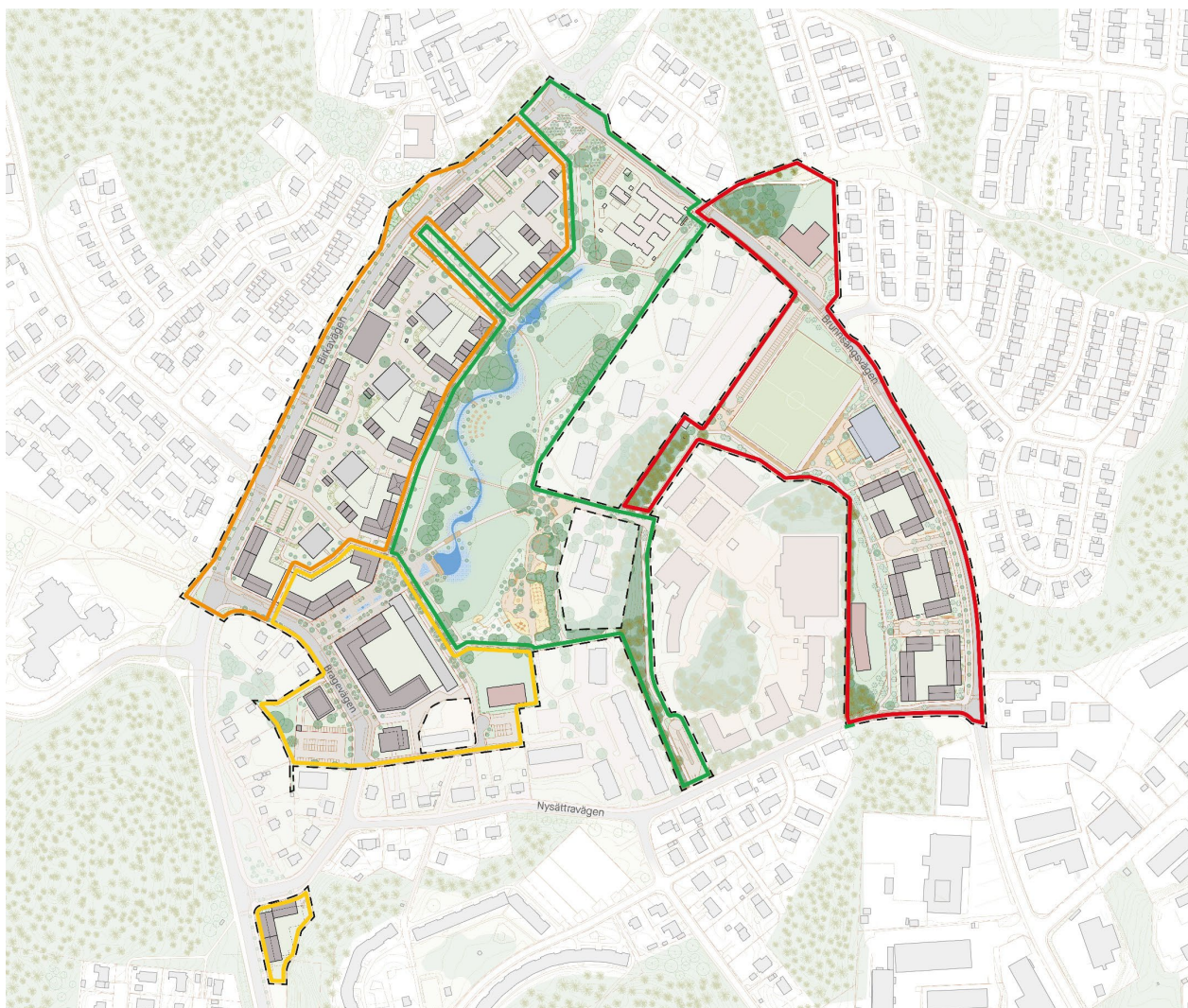
Södertälje kommun planerar nya flerbostadshus, två förskolor och en idrottshall inom de egna fastigheterna Brunnsäng 1:1 och Ekgården 1:1, Grusåsen 1:1 samt Mungon 4–5.

Telge Fastigheter äger fastigheterna Noshörningen 14 och Minken 2. För fastigheten Minken 2 innebär planförslaget att den del av parkeringsytan som idag är belägen på kommunal mark och nyttjas av Sommarängs förskola tas bort och ersätts med allmän parkmark. En ny infart till den kvarvarande parkeringen planeras från Brunnsängsvägen. Vidare föreslås att den befintliga angöringsfickan längs Brunnsängsvägen breddas, vilket medför ett visst markintrång inom fastigheten längs Brunnsängsvägen. Detaljplanen bekräftar befintlig användning av förskoletomt inom fastigheten Brunnsäng 1:1. Påverkan på fastigheten Noshörningen 14 är begränsad till mindre delar inom befintlig prickmark, som tas i anspråk för att möjliggöra kommunala gång- och cykelförbindelser till Brunnsängsskolan.

Hemfosa Huskvarna Fastighets AB äger fastigheten Norshörningen 15. Fastigheten påverkas genom att en del av dess västra gräns planläggs som allmän plats för att förbättra stadsdelens gång- och cykelvägar samt möjliggöra en ny angöringsväg till Brunnsängs kyrka.

Planområdet delas in i fyra delområden i planbeskrivningen. Indelningen görs för att underlätta läsbarheten med hänsyn till planområdets storlek. Hänvisningar till delområdena görs där det är relevant under respektive rubrik. Figur 4 visar delområdenas avgränsning:

- Brunnsängsparken (grön markering)
- Brunnsängs centrum (gul markering)
- Västra kvarteren (orange markering)
- Östra kvarteren (röd markering)



Figur 4 Illustrationsplan över delområdena, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Allmän plats

Den allmänna platsen i Brunnsäng utvecklas genom en tydligare struktur av gröna gång- och cykelstråk som knyter samman stadsdelen, både internt och med omgivande områden. Huvudgatorna utvecklas till mer stadsmässiga rum där kollektivtrafik, gång och cykel prioriteras, samtidigt får området en mjukare, grön insida mot parken. Trygga och sammanhängande rörelsestråk ger goda förutsättningar för självständiga vardagsrörelser, särskilt för barn och unga mellan bostad, skola, park och fritidsaktiviteter.

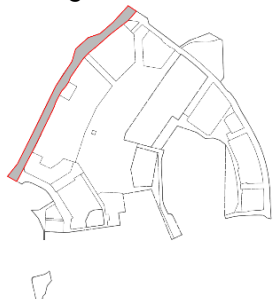
Gator

Birkavägen, Brunnsängsvägen och Bragevägen utgör stadsdelens huvudsakliga stråk och kopplingar till omgivningen. I planförslaget utvecklas dessa till stadsmässiga gaturum med prioritet för gång, cykel och kollektivtrafik. Gatorna utformas för effektiva bussförbindelser med god framkomlighet och hållplatser i nära anslutning till viktiga målpunkter.

Gatorna ges en tydlig rumslighet genom sammanhängande bebyggelse och trädalléer. Bebyggelsen placeras följsamt längs gatornas krökning, vilket förstärker gaturummets form och riktning. Bottenvåningarna utformas där det är möjligt med aktiva och öppna, med entréer och funktioner som skapar liv och trygghet i gaturummet. Utformningen av gaturummen ska skapa trygga och överblickbara miljöer där gång- och cykeltrafik ges goda förutsättningar.

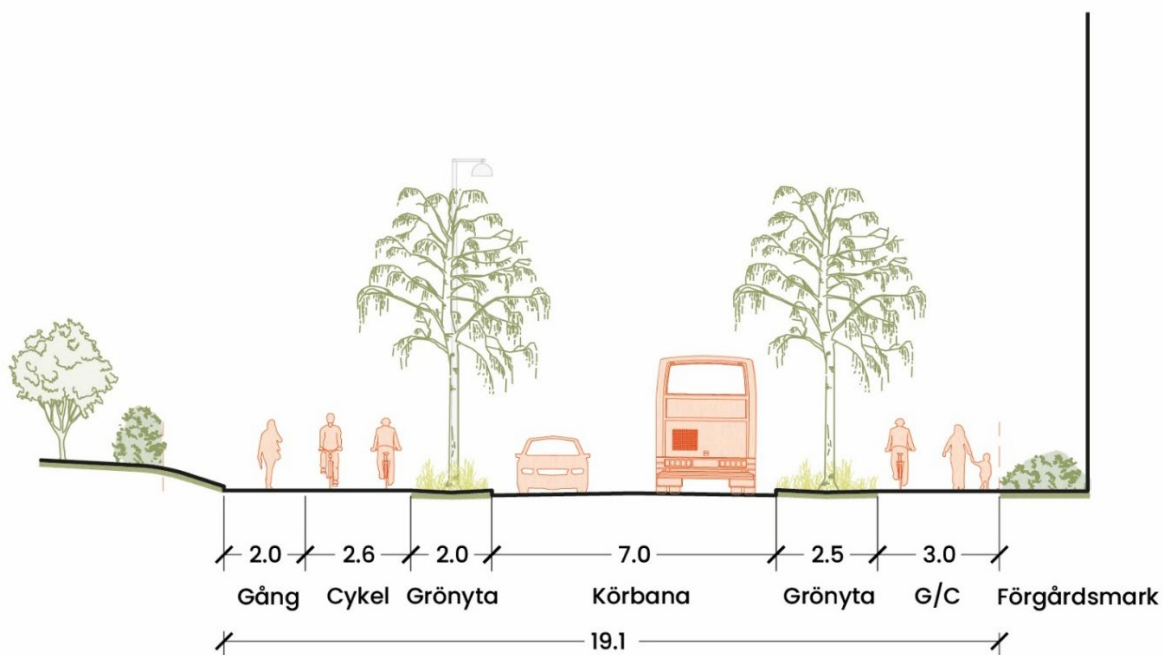
De inre delarna av området nås via lokalgator och gränder som kopplar till huvudgatorna. Dessa utformas som lugna och vistelsevänliga gaturum där funktioner samsas. Gränderna ges en gestaltning med gatuträd, grönytor och öppna dagvattenlösningar samt möblering i utvalda lägen. Gränderna utgör, liksom torget, en gradient mellan huvudgatans stadsmässiga struktur och parkens grönska.

Birkavägen



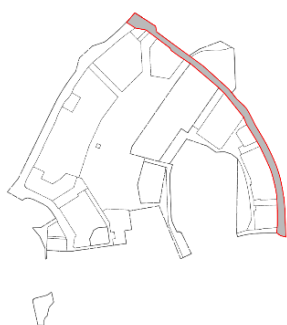
Birkavägen får en ny trädallé och kombinerad gång- och cykelväg på den östra sidan. Gång- och cykelvägen på västra sidan breddas så att cykel och fotgängare kan separeras. En ny infart planeras vid korsningen Birkavägen/Ragnhildsborgsvägen som ersätter dagens infart till de västra kvarteren via Okstigen från Bragevägen. En ny infart planeras även mellan Ragnhildsborgsvägen och Nydalavägen, för anslutning till ett planerat parkeringshus.

Busshållplatserna vid ”Ragnhildsborgsvägen” föreslås i stort behållas på nuvarande plats, medan busshållplatserna vid ”Brunnsängsvägen” föreslås utföras som en enkel stopphållplats öster om den befintliga gång- och cykeltunneln under Birkavägen. Gatubreddens möjliggör att busshållplatstyper kan anpassas efter ett föränderligt behov.

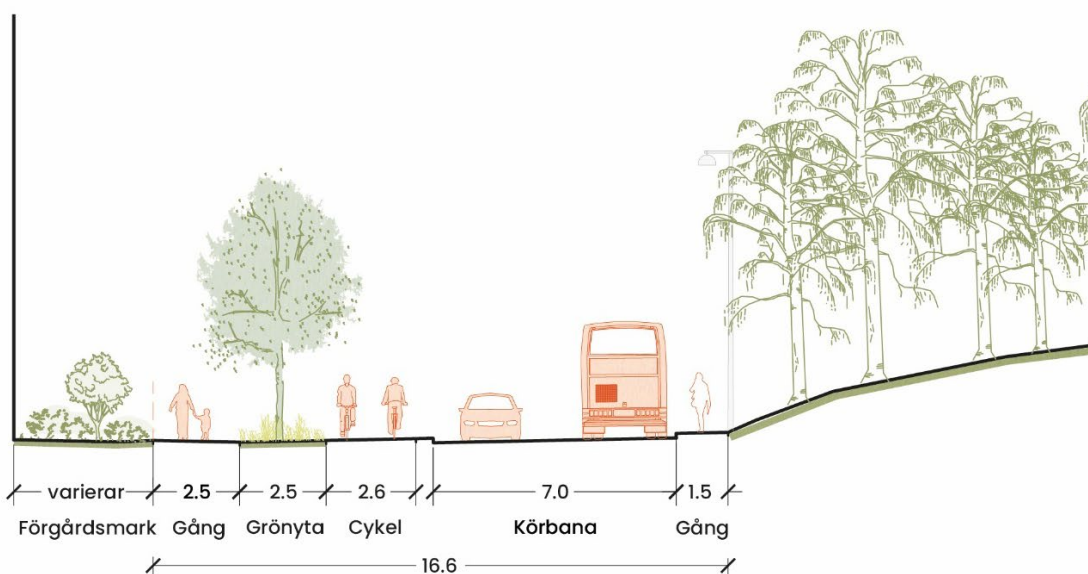


Figur 5 Gatusektion på Birkavägen, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Brunnsängsvägen

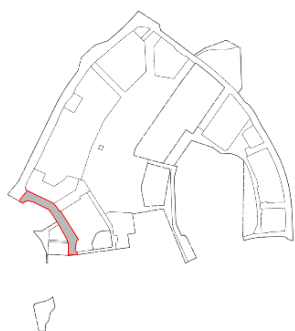


På Brunnsängsvägens västra sida anordnas en gång- och cykelväg med separerad gång- och cykeltrafik samt trädrad, som ska utgöra ett framtida huvudcykelstråk. Utvecklingen sker dock inte längs hela vägsträckan på grund av begränsad yta mellan befintliga fastighetsgränser. Norra delen av Brunnsängsvägen behåller därför ungefär samma utformning som i dag men med separerad gång- och cykeltrafik. Brunnsängsvägen planeras med två nya lägen för busshållplatser för att möjliggöra framtida busslinjedragningar.



Figur 6 Gatusektion på Brunnsängsvägen, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Bragevägen

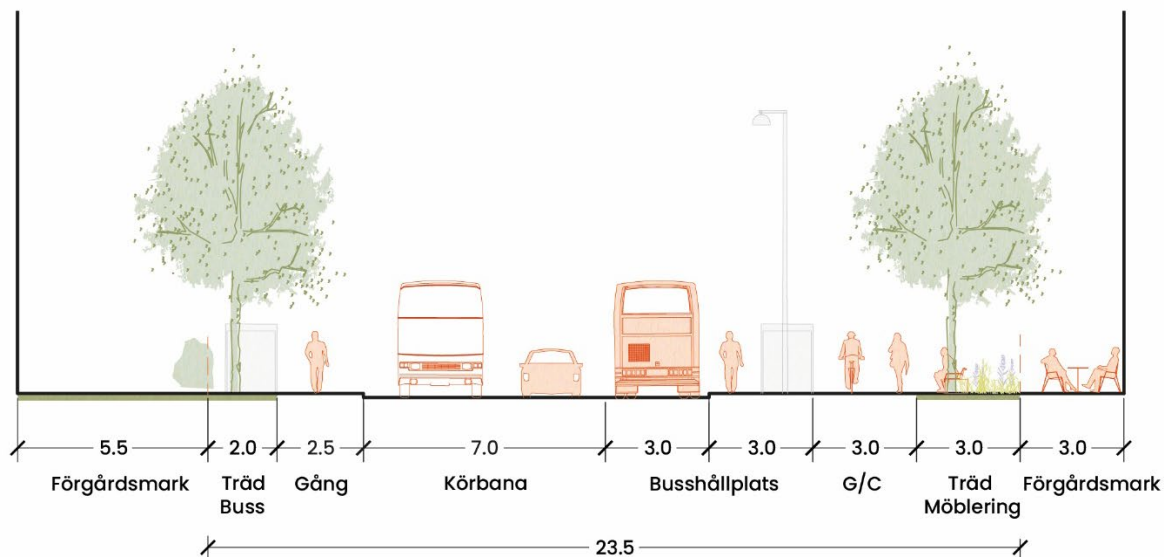


Bragevägen är en viktig entré till Brunnsängs centrum för flera trafikslag, med kollektivtrafik, gång- och cykel samt motortrafik. Bragevägen utvecklas till en stadsgata som sammanför rörelse, vistelse och kollektivtrafik och utgör en aktiv del av centrumets offentliga rum. Framför centrumkvarteren breddas gaturummet till en torggata. Här ryms gång- och cykelstråk, busshållplatser, trädplanteringar samt vistelsezoner och uteserveringar. Den ökade bredden skapar utrymme för stadsliv längs fasaderna och möjliggör ett nära samspel mellan rörelse och vistelse. Bottenvåningar vänder sig mot Bragevägen med entréer och lokaler som skapar aktivitet och trygghet. Tillsammans med torget stärker gatan kopplingen till stadsdelsparken.

Gång- och cykelanslutningen från väst mellan villafastigheterna får ett nytt läge. Nya trädplanteringar och vistelsezoner bidrar till en grön och mänsklig skala som möter den befintliga bebyggelsen. För att möta behoven av angöring till bostäder kan trädraden inte placeras på en och samma sida längs hela gatan, men kan ändå anläggas längs ena sidan av Bragevägen på större delen av sträckan.

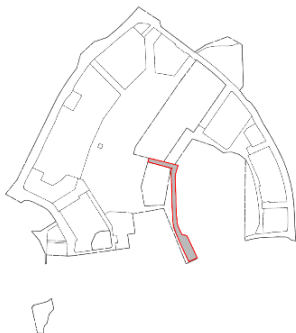
Brunnsängs centrum fungerar som bytespunkt för kollektivtrafiken i nordöstra Södertälje varför gatuutformningen är planerad för att inrymma tillräckligt många lägen för hållplatser. På östra sidan av Bragevägen finns möjlighet för tre hållplatslägen för buss. Den södra av dem är avsedd för avstigning och reglering för vändande linjer.

Eftersom angörande buss där kan bli stående i flera minuter är hållplatsläget omkörningsbart. De två norra hållplatslägena är för påstigning, där det ena av dem är omkörningsbart. På västra sidan av Bragevägen placeras ett hållplatsläge för på- och avstigning för genomgående busslinjer. Resenärer som byter mellan olika busslinjer kommer behöva korsa Bragevägen. Därför föreslås två övergångsställen på Bragevägen för att möjliggöra smidiga och säkra byten.



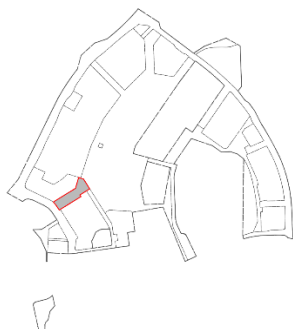
Figur 7 Gatusektion på Bragevägen, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Häradsvägen

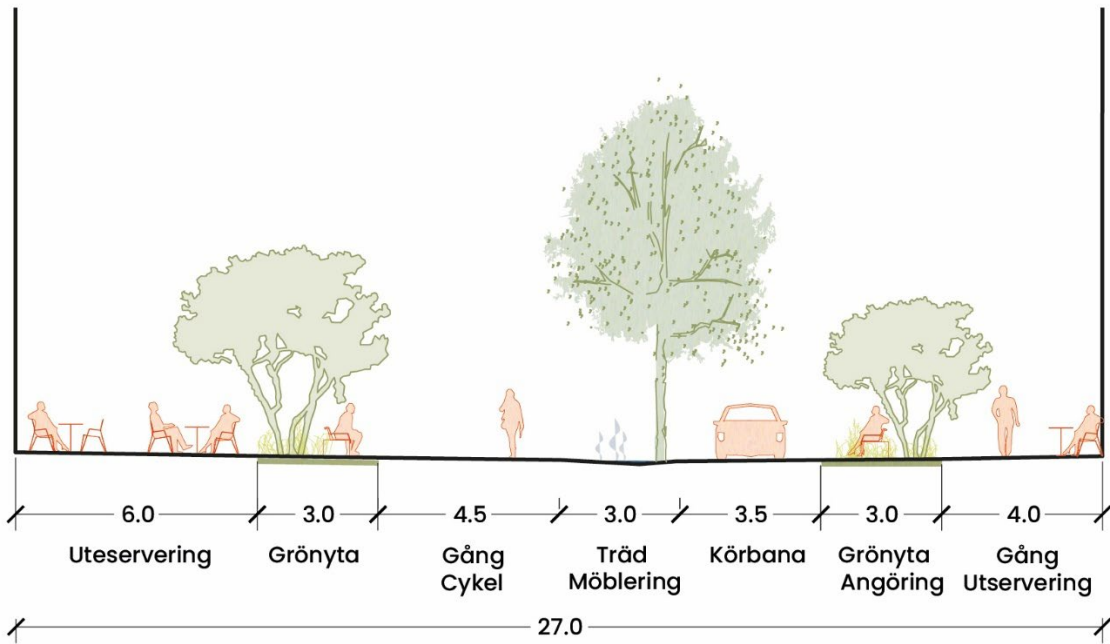


Häradsvägen genomkorsar idag Brunnsängsparken och delar parken i två delar. Vägen tas bort för att möjliggöra en mer sammanhängande parkutformning och minska biltrafiken i parken. Angöring till Brunnsängs kyrka och grundskolorna ersätts med en ny anslutning från Nysättravägen. Engelska skolan behåller en liknande av- och påstigningsplats som idag, men inom allmän plats. Gång- och cykelvägen vid av- och påstigningsplatsen förlängs förbi Engelska skolan och Brunnsängsskolan och ansluter till Brunnsängsvägen. Därmed skapas ett nytt, allmänt gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning genom Brunnsäng. Delar av sträckan har dock lutningar över 9%.

Torg



Torget är en viktig offentlig plats i Brunnsäng och fungerar som stadsdelens gemensamma vardagsrum. Platsen ges en tydlig identitet och rymmer både vardagliga och tillfälliga aktiviteter. Vegetation, vatten och sittplatser integreras som bärande delar av torgets struktur och skapar goda mikroklimatiska förutsättningar för vistelse under hela året. Särskild vikt läggs vid solförhållanden och vindskydd. Torgets kanter aktiveras med entréer, lokaler och uteserveringar som skapar ett nära samspel mellan inne och ute. Bottenvåningarna är öppna och transparenta och bidrar till liv och trygghet. Stora slutna partier undviks. Torget utgör en tydlig länk mellan centrum och stadsdelsparken, med en gradvis övergång mellan urbana och gröna miljöer. Viss angöring för renhållning, färdtjänst och leveranser kan ske, men underordnas gång- och vistelsefunktioner och utformas för låga hastigheter.



Figur 8 Sektion av torget, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026



Figur 9 Förslag på utformning av nya torget, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Angöring och parkering

Engelska skolan och Svenska kyrkan

Eftersom Häradsvägen föreslås tas bort förändras angöringsvägarna till grundskolorna och Svenska kyrkan. En ny kommunal angöringsväg anläggs väster om Engelska skolan. Ytan för hämtning- och lämning får en liknande lösning som idag med längsgående korttidsangöring och gång- och cykelbanor på vardera sida. Efter hämta- och lämnafunktionen fortsätter körbanan, som förlängs fram till kyrkans parkeringsytor och avslutas med en vändplats.

Brunnsängsskolan och IP

Parkeringen vid Brunnsängsskolan och IP blir kvar i befintligt läge men får en annan utformning och funktion. Parkeringen utformas för att skapa en tydlig och välfungerande entré till Brunnsängsskolan samt inrymma en gång- och cykelväg. Förslaget omfattar parkeringar med både tvärställda och längsgående parkeringsplatser. På nordvästra sidan av parkeringen anläggs en gångbana.

Närmast Brunnsängsskolan anordnas en hämta- och lämnafunktion med vändplats med hinderfri yta dimensionerad för personbil. Hämta- och lämnafunktionen anordnas separat från parkeringsplatsen på en ny avstigningsgata sydost om fotbollsplanen, vilket möjliggör säkra och effektiva bilrörelser i anslutning till skolan. Närmast Brunnsängsskolan anordnas en hämta- och lämnafunktion med vändplats och hinderfri yta dimensionerad för personbilar, vilket möjliggör säkra bilrörelser i anslutning till skolan.

Besöksparkering till centrum

Idag finns två parkeringsytor för centrumbesökare på västra sidan av Bragevägen. Den allmänna parkeringen i centrum föreslås ligga kvar på nuvarande plats men koncentreras till en yta. Cykelparkering placeras i nära anslutning till torg och busshållplatser, och delar av cykelparkeringen ska förses med väderskydd. Bilparkeringarna, cykelparkeringarna och busshållplatserna kan underlätta för pendling och omstigning mellan färdmedel.

Parkmiljöer

Brunnsängsparken



Figur 10 Illustrationsplan över parken, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Parkens befintliga dalgångsstruktur är en viktig landskapskaraktär som tas tillvara och förstärks genom den nya bebyggelsen. Dalgången ges ett centralt öppet parkrum och parkens nya blåstruktur skapar variation i parkens rumslighet och användning samtidigt som viktiga siktlinjer bevaras och förstärks. På så sätt bibehålls parkens öppna karaktär och dess visuella samband i landskapet.

Stråk

Parkens gång- och cykelstråk organiseras i en struktur som främjar effektiva och tydliga rörelser mellan viktiga målpunkter. En tydlig stråkhierarki bidrar till god orienterbarhet och gör det enkelt att röra sig genom området. Ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik löper i nord-sydlig riktning längs parkens västra sida och följer vattenstrukturen. Stråket fungerar som en naturlig gräns mot bostadsområdet i de västra kvarteren. Ett sekundärt nord-sydlig stråk i östra delen av parken fyller samma funktion mot Riksbyggens punkthus. Två tvärgående stråk kopplar samman parken med omgivande stadsstruktur. Dessa leder genom de västra kvarteren och vidare mot Birkavägen och Ragnhildsborgsvägen, vilket stärker parkens tillgänglighet och integration i stadsdelen. Mot öster kopplar det nya stråket centrum till skola, förskola och idrottsplats. I sin förlängning kopplar stråket även mot ny bostadsbebyggelse i de östra kvarteren samt det planerade stadsutvecklingsområdet i Weda.

Entréer

Entréerna till parken utformas som välkomnande övergångar mellan stad och park och bidrar till att göra parken mer synlig och inbjudande för både boende och besökare. Parkentrén i söder utvecklas till en ny mötesplats för Brunnsängsborna. Platsen lokaliserar i nära anslutning till Brunnsängs centrums service och kaféer, samtidigt som den integreras i parkens gröna rum. De norra parkentréerna förstärks för att förbättra orienterbarheten och tillgängligheten till Brunnsängsparken.

Vatten

Utvecklingen av parkens gröna och blå strukturer är central för att möta framtida klimatutmaningar. Inom planområdet finns behov av att stärka hanteringen av skyfall och dagvatten. Parkens gröna strukturer ska bidra till att utveckla ekosystemtjänster, möjligheter till social interaktion, platsens identitet, rening och fördröjning av vatten, förbättrat lokalklimat samt stärkt biologisk mångfald. Ett befintligt kulverterat vattendrag under parken föreslås tas upp till ytan som ett dike med permanent vattenspegel, exakt teknisk lösning för detta är fortsatt under utredning.

Topografi

Massor som uppstår i samband med anläggandet av parkens vattenstruktur tas tillvara och återanvänds för att forma terrängmoduleringar längs parkens kantzoner. Genom detta topografiska grepp stärks upplevelsen av dalgången, samtidigt som relationen mellan parkens öppna ytor och den omgivande bebyggelsens skala tydliggörs. Ambitionen är att förstärka parkens långsträckta rum och skapa en mer varierad och rumsligt definierad parkmiljö. I parkens södra del, i anslutning till lekplatsen, kompletteras befintliga kullar med nya topografiska inslag. Dessa bidrar både till att skapa rumslighet och till att förstärka lekvärden genom variation i höjd, rörelse och vistelsemöjligheter.

Vegetation och grönstruktur

Brunnsängsparkens grönstruktur utvecklas med utgångspunkt i den befintliga trädstrukturen, vilken utgör en viktig grund för parkens identitet och kontinuitet. Gestaltningen tar avstamp i en övergripande gradient, där parkens karaktär successivt övergår från mer bearbetade finparksinslag i söder till mer naturliga och extensivt skötta miljöer i norr. Denna zonerings skapar variation i uttryck, användning och upplevelse, samtidigt som den knyter an till det omgivande landskapet. Val av växtmaterial utgår från platsens specifika förutsättningar, såsom mikroklimat, markförhållanden och ekologiska samband. Ambitionen är att stärka parkens årstidsvariation genom ett rikt inslag av vårblomande arter, tydliga höstfärger samt en flerskiktad vegetationsstruktur med träd, buskar och fältskikt. Vegetationen bidrar till att definiera parkens olika rum och ger varje delområde en egen karaktär, vilket skapar en varierad och upplevelserik helhet. Parkens yttre gränzoner domineras av ängsytor med ett stort inslag av insektsgynnande arter. Dessa ytor utgör en viktig del i ambitionen att stärka parkens biologiska mångfald och ekologiska funktion.

I dalgångens mitt anläggs öppna, klippta gräsytor som möjliggör flexibel användning och större aktiviteter. De öppna ytorna bidrar till att förstärka parkens långsträckta rumslighet och skapar en skala och rymd som samspekar med den omgivande storskaliga bebyggelsen.

Vid parkentrén mot Brunnsängs centrum markeras en mer urban och gestaltad karaktär genom perennplanteringar och blommande parkträd. Detta ger platsen en tydlig identitet som stadsdelspark. Övriga entréer ges en mer landskapsanpassad utformning, där trädstrukturer knyter an till omgivande naturmiljöer. Lekparken planteras med robusta buskar och träd som tål slitage och aktiv användning. Tillsammans med parkens topografi bidrar vegetationen till att skapa rumslighet och avgränsning inom lekområdet. Längs parkens vattenstråk etableras en artrik vegetation av fuktälskande arter, vilket stärker både den ekologiska funktionen och den visuella upplevelsen. I anslutning till mindre vistelseplatser längs vattnet tillförs inslag av mer bearbetad finparkskaraktär, vilket skapar kontrast och variation i parkens uttryck.

Platser och program

Parktorget utformas med inslag av lekfullt konstvatten, blommande planteringar och träd. En större trämöbel i form av sittgradänger möjliggör vistelse för större sällskap i kvällssolen. Möbeln orienteras både mot torget och ut mot parkrummet, med vattenspegeln som ett framträdande element. Parkleken utvecklas till en inkluderande lekmiljö för alla åldrar. Ytan utökas och kompletteras med en varierad och lekfull topografi som stimulerar rörelse och upptäckande. Vegetationen utformas robust och tålig för att klara ett högt slitage, samtidigt som den bidrar till rumslighet och grön karaktär. De befintliga odlingarna ges en ny och mer ändamålsenlig placering i parken. Odlingsytorna tar till vara det lokala engagemanget och odlarglädjen, och utgör ett levande och socialt inslag som bidrar till parkens identitet och aktivitet över tid.



Figur 11 Förslag på utformning av parken, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Parkstråk

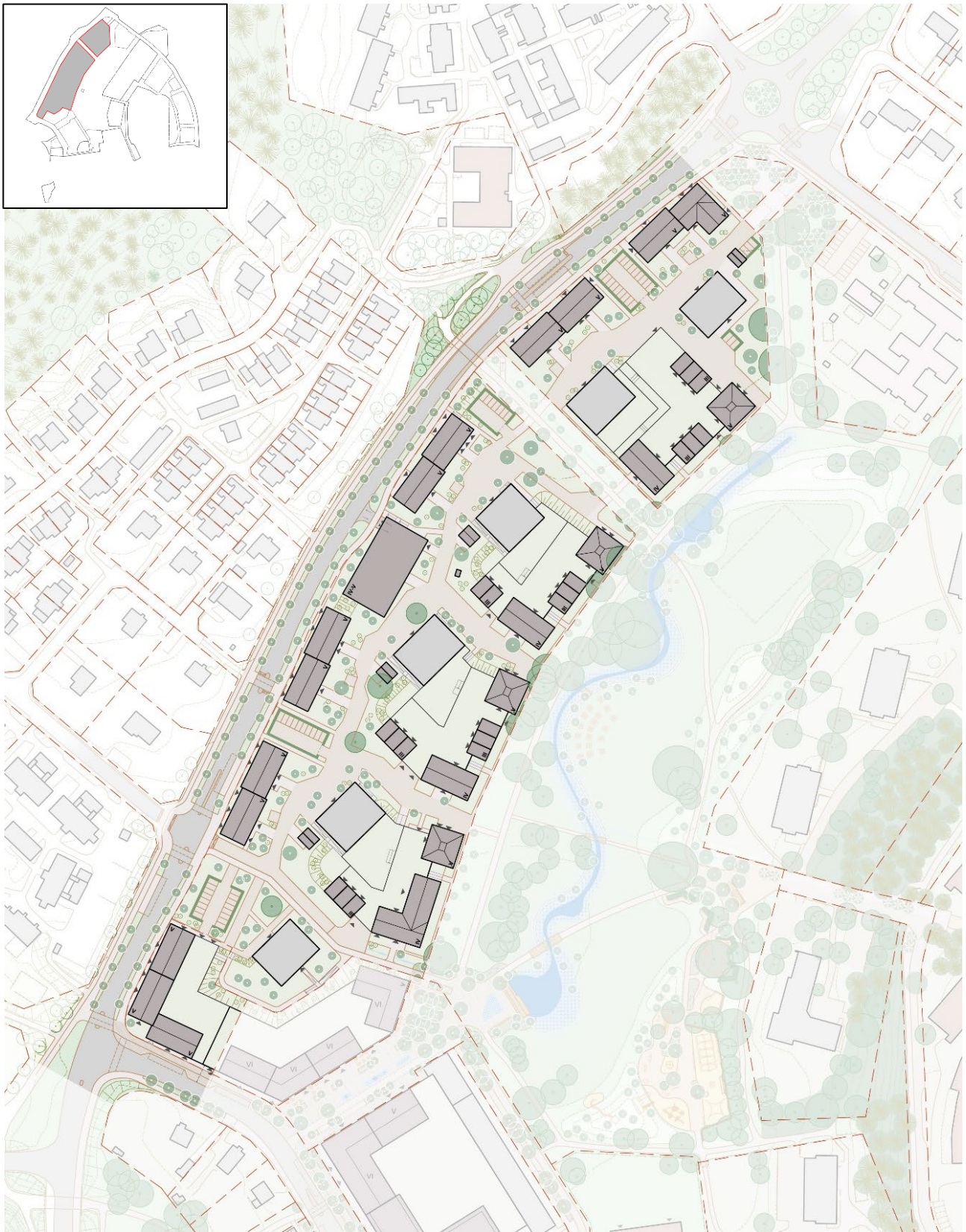
Ett nytt parkstråk planeras från Brunnsängs IP i riktning mot Weda. Stråket ligger avskilt från huvudgator och erbjuder tillgänglighet till parker, lekplatser och bostäder. Stråket består av en kombinerad gång- och cykelväg och omgivande grönytor och syftar till att binda samman skol- och idrottsområdet i Brunnsäng till dess omgivning, så att barn, gående och cyklister kan ta sig tryggt och självständigt till sina målpunkter. Eftersom stråkets funktion främst syftar till rekreation och lokala rörelser ställs inte samma krav på bredd och lutning som för huvudstråk. Branta lutningar och trappor kan förekomma, vilket innebär att stråket inte är fullt tillgänglighetsanpassat. Där branta lutningar eller trappor förekommer finns det alternativa vägar, exempelvis via Brunnsängsvägen. Längs parkstråket planeras även funktioner som utegym och andra ytor för spontanidrott.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Kvartersmark

Västra kvarteren



Figur 12 Illustrationsplan över de västra kvarteren, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Området består idag av sex punkthus placerade på rad i syd-nordlig riktning. Väster om punkthusen finns idag stora markparkeringsytor längs Birkavägen, öster om punkthusen finns kvarterets bostadsgårdar som möter Brunnsängsparken.

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen kompletterar den befintliga storskaliga punkthusbebyggelsen med ett småskaligt och mer rumsligt definierande lager. Längs Birkavägen skapar lameller i fem våningar en enhetlig och tydlig kant som förstärker upplevelsen av det krökta gaturummet. Bebyggelsen har en tydlig utsida mot de omgivande gaturummen där uttryck och funktioner i bottenvåningar skapar ett aktivt och öppet gränssnitt.

Mot parken placeras bebyggelse i gårdsformationer kring punkthusen, med samlade men varierade volymer i två till fem våningar. Dessa hålls samman av underbyggda gårdar som rymmer parkeringsgarage. Mellan husvolymerna skapas större öppningar som ger ljus, siktlinjer och gröna kopplingar till omgivningen. Gavlar, lägre radhus och parkvillor skapar tillsammans en egen karaktär och en mindre och mer intim skala som kompletterar punkthusens monotona rytm och storskalighet. Lägre delar med radhus placeras så att utblickar mot parken bevaras och solljus når ner på gårdarna.

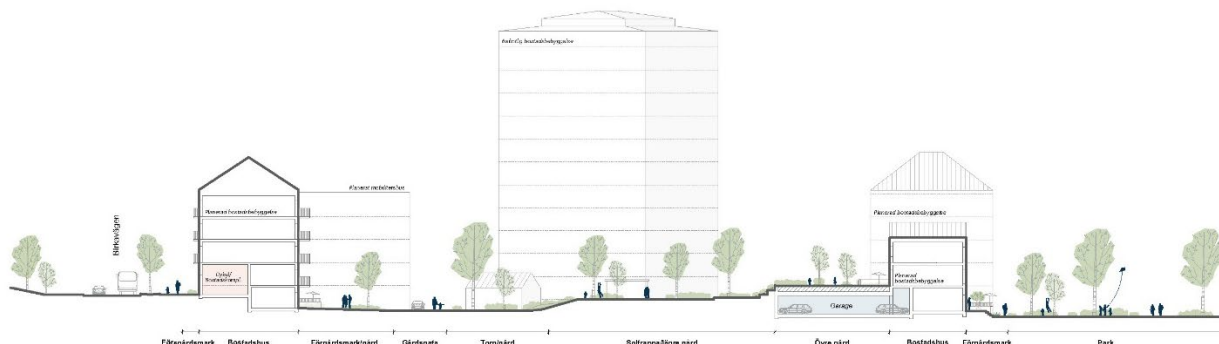


Figur 13 Förslag på utformning längs Birkavägen, Urban Minds, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Angöring, parkering och mobilitet

Angöring med biltrafik till områdets kvartersgata sker via en ny infart från Birkavägen. Ett nytt parkeringshus angörs direkt från Birkavägen vilket hjälper till att minska biltrafiken på den inre kvartersgatan. Grändarna som leder ner mot parken fredas helt från tyngre trafik såsom avfallsfordon. I kvarteren mot Bragevägen och parken placeras parkering i garage under husen som frigör ytor för gårdar och grönska. Viss markparkering placeras i släppen mellan lamellhusbebyggelsen.

Den nya bebyggelsen tillskapar mobilitetsfunktioner såsom rymliga cykelrum. Kvarteren har direkt koppling till övergripande gång- och cykelstråk längs såväl Birkavägen som i parken. Birkavägens busshållplatser ges en naturlig koppling till den nya bebyggelsen och parken via de tvärgående gränderna.

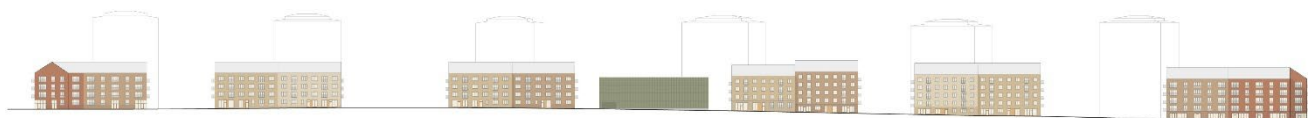


Figur 14 Tvärsektion genom de västra kvarteren, Urban Minds, 2026

Gårdar och förgårdsmark

De halvöppna parkkvarteren får tillsammans med de befintliga punkthusen gemensamma upphöjda gårdar. De utformas med planterbart bjälklag, samt som trygga och överblickbara miljöer för lek och vistelse, separerade från biltrafik. Nivåskillnader mellan gård och kvartersgata tas upp av mjuka slänter med trappor, låga murar och terrasseringar. Eventuella slutna väggar mot de upphöjda gårdarna tas upp med en omsorgsfull gestaltning, exempelvis spaljéer för fasadgrönska. Murar och trappor ska vara utformade med robusta material av hög kvalitet som natursten, tegel eller platsgjuten betong. Kvartersgårdarna utformas i två nivåer - en lägre nivå som ansluter till de befintliga punkthusens första bostadsvåning och en högre nivå ovan planterbart garagebjälklag. Nivåskillnaden utformas på ett naturligt sätt med exempelvis sluttande planteringsytor, lägre terrasseringar, trappor och möblering.

Lamellhusen landar i en remsa av grön förgårdsmark i mötet med Birkavägen, vilket skapar en buffert mot gatan och en användbar yta för de boende intill trapphusentréer. På andra sidan har lamellerna en skyddad gårdssida som ansluter till den intima kvartersgatan. Den öppna gårdsmiljön här ger utrymme för sociala mötesplatser och avgränsas tydligt från kvartersgatan med låga planteringar, spaljéer och murar. Strukturens inre har en mjuk övergång mot parken via en intim miljö med gröna gränder, mötesplatser och övriga funktioner för de boende. Gränderna utgör plats för exempelvis lek och hantering av dagvatten. Gränssnittet mellan gränder och bebyggelse är intimt med entréer, bostadskomplement och privata förgårdar. Även mot parken är gränssnittet intimt men med en smal gångstig som binder samman kvarterets funktioner och skapar en tydlig gräns mellan privat och offentlig sfär.



Figur 15 Fasadelevation mot Birkavägen, Urban Minds, 2026



Figur 16 Fasadelevation mot Brunnängsparken, Urban Minds, 2026

Östra kvarteren



Figur 17 Illustrationsplan över de östra kvarteren, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Bostadskvarter

Den planerade bostadsbebyggelsen uppförs på rugbyplanen i korsningen mellan Brunnsängsvägen och Nysättravägen. Bebyggelsen varierar från fem våningar mot Brunnsängsvägen till två våningar mot det gröna stråket, vilket skapar en mer urban sida mot gatan och en mjuk övergång mot parkmiljön. Fasader mot Brunnsängsvägen hålls fria från utskjutande balkonger, medan bostäder som vetter mot grönstråket har möjlighet till egna uteplatser. Kvarteren är lätt roterade för att följa Brunnsängsvägens krökning och landa följsamt mot gaturummet. Byggnadskropparna placeras med en förskjutning i hörnen, vilket bryter ner skalan på bebyggelsen och skapar en serie informella platsbildningar kring kvarteren. Det ger också bra dagsljusförhållanden till bostäderna.

Idrottshall

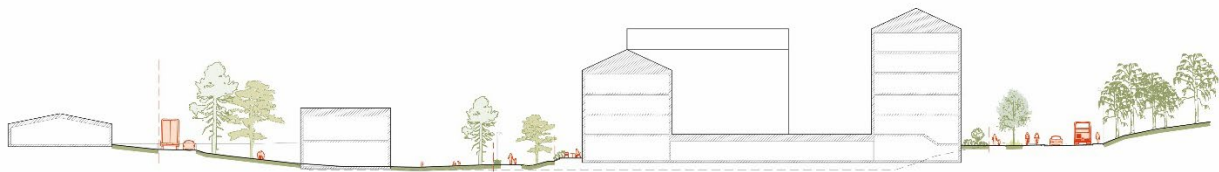
Norr om bostadskvarteren, där det gröna stråket öppnar sig mot Brunnsängs IP, uppförs en ny idrottshall. Byggnaden kompletterar områdets idrottsfunktioner och blir en ny entré till Brunnsängsskolan.

Förskolor

I området planeras två nya förskolor för vardera 120 barn – en norr om IP och en i slänten sydost om Brunnsängsskolan. Den norra förskolan placeras med ena sidan parallellt med Brunnsängsvägen och utformas med en vinkelställd volym som ramar in en skyddad gård med entréer från gårdssidan. Befintlig skogsklädd kulle sparas och blir en del av förskolegården, med både lekvärden och bibehållna naturvärden. Förskolan i söder placeras bland träden, längs det nya grönstråket. Byggnaden anpassas till terrängen och befintliga träd och utförs i två våningar i souterräng. Placeringen i tomtens bakkant gör att det gröna stråket fortsatt upplevs öppet mot bostadskvarteren.



Figur 18 Förslag på utformning längs parkstråket, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026



Figur 19 Tvärsektion genom de östra kvarteren, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Angöring, parkering och mobilitet

Angöring till området sker via kvartersgator som viker in från Brunnsängsvägen. Bostädernas parkering är förlagd i garage under husen, vilket minimerar markparkering och frigör ytor för gårdar och grönska. Viss parkering samt tillgänglig angöring till bostäderna tillgodoses av kantstensparkering längs kvartersgatorna. En ny busshållplats längs Brunnsängsvägen kopplas till gång- och cykelstråk via idrottsplatsen och vidare mot skolan. Den södra förskolan nås via befintlig infart från Nysättravägen, där det finns en befintlig lastplats för Brunnsängsskolan som kan samnyttjas av förskolan. Här ordnas en personalparkering och tillgänglig angöring till förskolans övre plan. Besöksparkeringen till södra förskolan planeras på kommunal mark i änden på intilliggande kvartersgata. Den norra förskolans angöring, parkering och hämtning/lämning samlas längs en angöringsgata med infart från Brunnsängsvägen.

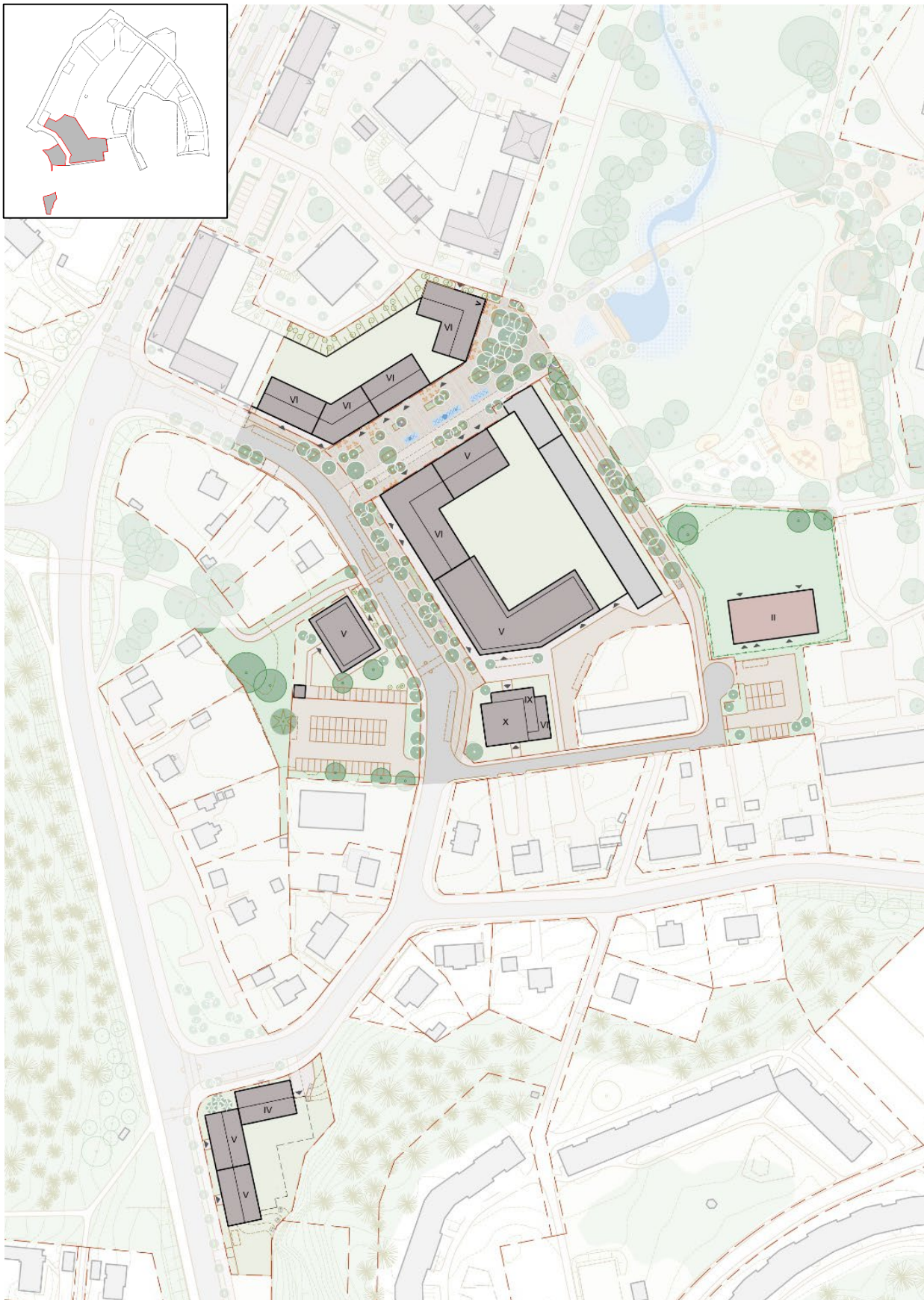
Gårdar och förgårdsmark

Bostadskvarteren får upphöjda gårdar ovanpå garage med förgårdsmark mot Brunnsängsvägen. Gårdarna är överblickbara och separerade från biltrafik vilket skapar trygga miljöer för lek och vistelse. Två större släpp i varje kvarter bildar öppningar mellan bostadsgårdarna och omgivningen. Öppningarna vänder sig mot grönstråk och lokalgator, och i första hand mot söder och väster. I släppen placeras trappor och gröna terrasser som skapar visuella kopplingar mellan kvarteren, och ger öppnare och ljusare gårdsrum. Förskolornas gårdar integreras i naturen. Den södra gården bevarar trädmiljön och utnyttjar terrängens nivåskillnader för lek. Den norra gården kombinerar naturmark och öppna aktivitetsytor i anslutning till skogsdungen på kullen.



Figur 20 Fasadelevation mot Brunnsängsvägen, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Brunnsängs centrum



Figur 21 Illustrationsplan över centrum, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

Kvarter kring torget

Den befintliga centrumbebyggelsen är i stor utsträckning inåtvänd, med entréer och vistelseyor riktade mot ett internt torg på kvartersmark, medan bebyggelsen sluter sig mot omgivande gator. Detta försvagar tillgängligheten, orienterbarhet och kopplingen till det omgivande stadsrummet.

I planförslaget vänds denna struktur utåt. Ett nytt torg anläggs på allmän platsmark i ett centralt läge där Bygdevägen idag löper. Torget är en viktig offentlig plats i Brunnsäng – en tydlig målpunkt som är tillgänglig för hela stadsdelen. Samtidigt öppnas bebyggelsen upp mot Bragevägen och angränsande stråk, med entréer, verksamheter och vistelseyor orienterade mot det offentliga rummet. Centrum utvecklas därmed från en intern och avgränsad plats till en integrerad del av stadens gemensamma rum, med en stärkt koppling till stadsdelsparken och övriga målpunkter i Brunnsäng.

Bebyggelsen kring torget utgörs av två sammanhängande kvarter som ramar in och definierar torgrummet. Med en sammanhållen front mot torget skapas ett avgränsat, stadsmässigt rum med aktiva bottenvåningar. Kvarteren utformas som slutna och halvslutna strukturer med gemensamma, upplyfta gårdar. Gårdarna är privata och gröna, medan bebyggelsen tydligt vänder sig utåt mot torget, Bragevägen och parken. Sockelvåningarna utgör en sammanhängande bas och innehåller lokaler och entréer. Ovan sockel delas bebyggelsen upp per trapphus genom variation i material och kulör, vilket ger en finmaskig skala inom en sammanhållen helhet. Bebyggelsen ges en enhetlig skala om cirka 5+1 våningar, med variation för att säkerställa goda ljusförhållanden. Skalan utgör en mellannivå mellan punkthus och villabebyggelse. Ett befintligt lamellhus integreras i strukturen. Kvarteren rymmer bostäder, lokaler och vårdboende.

Punkthus längs Bragevägen

Två fristående byggnader längs Bragevägen kompletterar kvartersstrukturen och skapar variation i skala och uttryck. Ett högre punkthus är ett vertikalt inslag som annonserar centrum på håll. Det lägre huset utformas som en stadsvilla i en skala mellan centrum och villabebyggelse. Byggnaden placeras fristående i en grön trädgårdsmiljö med långsidan mot Bragevägen. Den översta våningen är indragen. Indragna balkonger bidrar till en slank och sammanhållen volym.

Bottenvåningar, mobilitet och angöring

Bottenvåningarna är en bärande del av centrumets stadsliv och bidrar till aktivitet, trygghet och närvaro i de offentliga rummen. Utformningen präglas av en sammanhållen sockel, hög transparens och tydlig orientering mot torget och Bragevägen. Lokaler för service, handel och publika funktioner prioriteras i centrala lägen. En större lokal möjliggör dagligvaruhandel, kompletterad med mindre verksamheter. Boendentréer är tydligt markerade men inordnas i den sammanhållna sockelgestaltningen. Boendeparkering löses i garage och exponeras inte i fasad. Angöring sker enligt principen att mindre fordon angör utvändigt medan fordon som kräver lastkaj angör invändigt. Lastkajer placeras inom byggnadsvolymer. Angöring och logistik belastar inte det offentliga rummet, vilket frigör ytor för grönska och stadsliv. Väster om Bragevägen anordnas en allmän parkeringsplats som utgör besöksparkering för centrum och Brunnsängsparken. Parkeringen är enkel att hitta och bidrar till att stärka tillgängligheten och attraktiviteten för centrum.

Privata gårdsmiljöer

Gårdarna utgör tydligt avgränsade privata bostadsmiljöer och fungerar som en kontrast till centrumets offentliga rum. Gårdarna är upplyfta över gatuplan, vilket säkerställer integritet och en tydlig separation mellan offentligt och privat. Underbyggda gårdar utförs delvis med planterbara bjälklag med tillräckliga jorddjup för träd och större vegetation. Gårdarna ges en tydlig trädgårdskaraktär och rymmer lek, odling och vistelse.

Förskola

Den befintliga förskolan i centrum, Algårdens förskola, planeras att byggas om eftersom byggnaden närmar sig slutet av sin tekniska livslängd. Detaljplanen möjliggör en förskola med minst 90 platser.



Figur 22 Förslag på utformning längs Bragevägen, Norconsult, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026



Figur 23 Fasadelevation mot Bragevägen, Norconsult 2026

Parkering och mobilitet

Parallellt med detaljplanen pågår antagande av nya riktlinjer för parkering i Södertälje. Det finns en flexibilitet i parkeringstalet för parkeringar på kvartersmark utifrån vad riktlinjerna föreslår. Det generella parkeringstalet är satt utifrån det pågående arbetet med parkeringsriktlinjerna och ligger för närvarande på ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. Detaljplanen utreder möjligheten att uppnå ett parkeringstal på ca 0,5 med ett framåtperspektiv på ca 10–15 år. Båda parkeringstal kräver åtgärder från fastighetsutvecklarna, så kallade mobilitetsåtgärder. Omfattningen av dessa är fortfarande under utredning.

Samtliga fastighetsutvecklare i bostadsområdena planerar att anlägga garage under upphöjda bostadsgårdar på bjälklag. Inom det västra kvarteret planeras dessutom ett parkeringshus med infart från Birkavägen samt en del markparkeringar. De planerade förskolorna har möjlighet att ordna nödvändig parkering inom egen fastighet.

Cykelparkering tillgodoses på kvartersmark, i huvudsak inomhus eller i annat avskilt och väderskyddat utrymme.

Avfallshantering

Sophämtning sker enligt Telge Återvinnings riktlinjer för miljörum och bottentömmande behållare, vilket innebär att manuell hantering förekommer för hämtningspersonalen. Kartan nedan visar miljörummens placering, angränsningsvägar och uppställningsplatser.



Figur 24 Illustration över sopbilens väg, angöring och miljörum inom planområdet, LAND och Fritzell & Pantzar, 2026

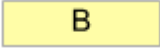
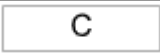

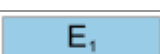


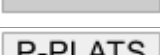
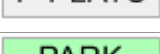
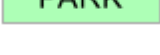
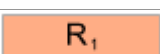

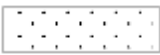

Tillgänglighet för räddningstjänst

I PM (Bengt Dahlberg 2026) och Diagram utrymningsstrategi (Urban Minds 2026) redovisas tillgängligheten för räddningstjänsten med beskrivning av övergripande brandtekniska strategier avseende:

- Utrymningsmöjligheter
- Räddningstjänstens insats inklusive:
 - o Uppställningsplats för fordon
 - o Uppställning av stege och höjdfordon
 - o Tillgång till släckvatten/brandposter

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Kartmanér	Bestämmelse	Användning	Motiv
Användningsbestämmelser			
	Bostäder	Kvartersmark	Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse.
	Centrum	Kvartersmark	Syftet är att möjliggöra centrumändamål.
	Vård	Kvartersmark	Syftet är att möjliggöra vårdboende.
	Panncentral	Kvartersmark	Syftet är att möjliggöra nödvändiga tekniska anläggningar.
	Gata	Allmän plats	Syftet är att säkerställa ändamålsenlig trafikförsörjning.
	Parkering	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa tillräcklig parkering inom kvartersmark.
	Parkering	Allmän plats	Syftet är att möjliggöra besöksparkering till centrum.
	Park	Allmän plats	Syftet är att säkerställa allmänhetens tillgång till parker, gångförbindelser och rekreation.
	Besöksanläggningar	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa idrottsverksamheten på Brunnsängs IP.
	Skola	Kvartersmark	Syftet är att möjliggöra skoländamål.
	Torg	Allmän plats	Syftet är att möjliggöra ett nytt stadsdelstorg.
Egenskapsbestämmelser			
	Marken får inte förses med byggnad.	Kvartersmark	Syftet är bland annat att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen och bebyggelsefria avstånd till allmän platsmark.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.	Kvartersmark	Syftet är att tillåta nödvändiga komplementbyggnader inom kvartersmark.
a₁	Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar avhjälpes.	Kvartersmark	Syftet är att markföreningar ska saneras innan tillåtelse kan ges för byggnation.
b₁	Minst 20% av bostadsgården ska vara vegetationsbeklädd.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa grönska på bostadsgårdarna.
b₂	Minst 30% av bostadsgården ska vara vegetationsbeklädd.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa grönska på bostadsgårdarna.
b₃	Minst 40% av bostadsgården ska vara vegetationsbeklädd.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa grönska på bostadsgårdarna.
b₄	Minst 40% av marken ska vara genomsläpplig.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa grönska på bostadsgårdarna.
dike₁	Dagvattendike får anläggas på del av parken.	Allmän plats	Syftet är att möjliggöra ett dagvattendike i parken.

e_1	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m ² .	Kvartersmark	Syftet är att begränsa byggnadsarean.
f_1	Minst ett bebyggelsefritt släpp med gångbar förbindelse mellan bostadsgård och förgårdsmark mot PARK ska finnas. Gäller ej bottenvåning.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa goda ljusförhållanden på torget och bostadsgården.
f_2	Minst ett bebyggelsefritt släpp, med en bredd på minst 8 meter, ska finnas mellan bostadsgård och förgårdsmark mot TORG. Gäller ej bottenvåning.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa att de boende får en gångförbindelse till parken från bostadsgården.
f_3	Största tillåtna gavelbredd är 13,5m.	Kvartersmark	Syftet är att begränsa byggnadernas bredd.
f_4	Balkonger mot TORG får kraga ut maximalt 1 meter över allmän plats. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter ovan mark, räknat från undersida balkongplatta.	Kvartersmark	Syftet är att tillåta balkonger mot torget.
f_5	Bottenvåning mot allmän plats ska huvudsakligen utformas för centrum- och/eller vårdändamål.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa att bottenvåningarna i centrum huvudsakligen nyttjas för centrum och/eller vårdändamål.
f_6	Minsta takvinkel är 25 grader. För indragen takvåning minst 2 meter från fasad medges lägre takvinkel.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
f_7	Högst 6 våningar.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
f_8	Högst 5 våningar.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
f_9	Komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får uppföras till en högsta totalhöjd om 4 meter över egenskapsområdets angivna nockhöjd. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 kvadratmeter.	Kvartersmark	Syftet är att tillåta komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader avsedda för bostadsgårdens gemensamma ändamål.
f_{10}	Komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får uppföras till en högsta totalhöjd om 4 meter över egenskapsområdets angivna nockhöjd.	Kvartersmark	Syftet är att tillåta komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader avsedda för bostadsgårdens gemensamma ändamål.
h_1	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
h_2	Högsta nockhöjd är 4 meter.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
m_1	För lägenheter som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa att bostäderna uppfyller krav enligt gällande regelverk för buller.

m_2	Översvämningsyta	Kvartersmark	Syftet är att avsätta yta för hantering av skyfall.
$Mark_1$	Marken ska utformas så att skyfall kan avledas till översvämningsyta (område betecknat med m_2).	Allmän plats	Syftet är att säkerställa önskade rinnvägar för skyfall.
n_1	Parkering får inte anläggas. Parkering för rörelsehindrade och tillfälliga uppställningsplatser medges.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa att parkering huvudsakligen sker inom avsedda ytor.
o_1	Minsta takvinkel är 25 grader.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
$Tillfart_1$	Tillfartsväg för räddningstjänst och renhållningsfordon.	Allmän plats	Syftet är att säkerställa framkomlighet för renhållningsfordon och räddningstjänst på delar av allmän plats.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Kvartersmark	Syftet är att möjliggöra utbyggnad av nödvändiga allmännyttiga underjordiska ledningar.
Egenskapsbestämmelser gällande all kvartersmark			
	Elementskarvar får inte utföras synliga, om de inte utgör en integrerad och medveten del av byggnadens helhetsgestaltning och bidrar till dess arkitektoniska kvalitet.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen.
	Marken ska anordnas med lutning eller rinnvägar bort från byggnad för att undvika stående vatten vid extrema regn.	Kvartersmark	Syftet är att säkerställa önskade rinnvägar för skyfall.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

- Samråd Kvartal 2 2026
- Granskning Kvartal 2 2027
- Antagande Kvartal 4 2027
- Laga kraft, tidigast*Kvartal 1 2028

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras. När detaljplanen fått laga kraft kan ansökan om lov och lantmåteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är tio (10) år från den dag detaljplanen vinner laga 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.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll inom allmän plats. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet (VA).

Ansvarsfördelning

Upprättande av detaljplan

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplanen och tillhörande handlingar.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar även för framtida drift och underhåll inom allmän plats.

Vatten, spillvatten och dagvatten (VA)

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 i anslutning till 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 samt anslutning till det allmänna dagvattennätet.

Elförsörjning, fibernät och fjärrvärme

Telge Nät AB ansvarar för det lokala ledningsnätet avseende elförsörjning, fiber och fjärrvärme. Ledningsägaren ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av eventuella nya ledningar inom planområdet. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas normalt av initiativtagaren till flytten. Fastighetsägarna ansvarar för att överenskomma med ledningsägaren om anslutning för respektive ledningsslag.

Kvartersmark

Exploaterarna ansvarar för att uppföra byggnader och övriga anläggningar för enskilt ändamål inom kvartersmark.

Ansökan om lantmäteriförrättningar

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark och kommunalt ägda fastigheter i enlighet med detaljplanen och exploaterarna ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättningar för erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmarken.

Ledningsägarna ansvarar, vid behov, för ansökan om lantmäteriförrättningar för eventuella ledningsrätter eller andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder.

Avtal

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med exploaterarna som reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan Södertälje kommun och respektive exploatör inom planområdet avseende ansvars- och kostnadsfördelning för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalen kommer i huvudsak reglera nödvändiga fastighetsregleringar och marköverföringar, fastighetsrättsliga ersättningar, ansvars- och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar, bestämmelser om anläggningarnas utförande, tidplan och säkerhet för åtaganden.

Antagandet av detaljplanen förutsätter undertecknade, och av kommunen formellt beslutade, exploateringsavtal.

Markanvisning

Södertälje kommun är ägare till mark som utgör kvartersmark enligt detaljplanen inom delar av planområdet. De byggrätter som tillskapas inom kommunens mark kommer genomföras av exploatör som utses genom markanvisning efter samråd. Markanvisningsavtal kommer tecknas som reglerar villkor och förutsättningar för markanvisningen.

Inför överlåtelse av byggrätter kommer markanvisningsavtalet ersättas med ett köp- och genomförandeavtal som reglerar villkor och förutsättningar för marköverlåtelse, genomförande av exploatering, ansvars- och kostnadsfördelning samt tidplan med mera.

Markavtal

Telge Nät's ledningar inom Södertälje kommuns mark omfattas av befintligt markavtal mellan Södertälje kommun och Telge Nät.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör totalt 14 fastigheter. Kommunen äger fastigheterna Brunnsäng 1:1, Ekgården 1:1, Grusåsen 1:1, Mungon 4 och 5 samt Sobeln 4. Övriga fastigheter är privatägda. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetskonsekvenstabell.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsregleringar till allmän plats

Delar av fastigheterna Hermelinen 1 och 2, Minken 2, Mungon 4 och 5, Noshörningen 14 och 15, samt Sobeln 1, 2 3 och 4 får ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän platsmark (GATA, TORG, PARKERING och PARK i plankartan) och ska överföras till kommunens fastighet Brunnsäng 1:1. Se blåmarkerade områden för föreslagna fastighetsregleringar i figuren nedan.

Fastighetsregleringar till kvartersmark

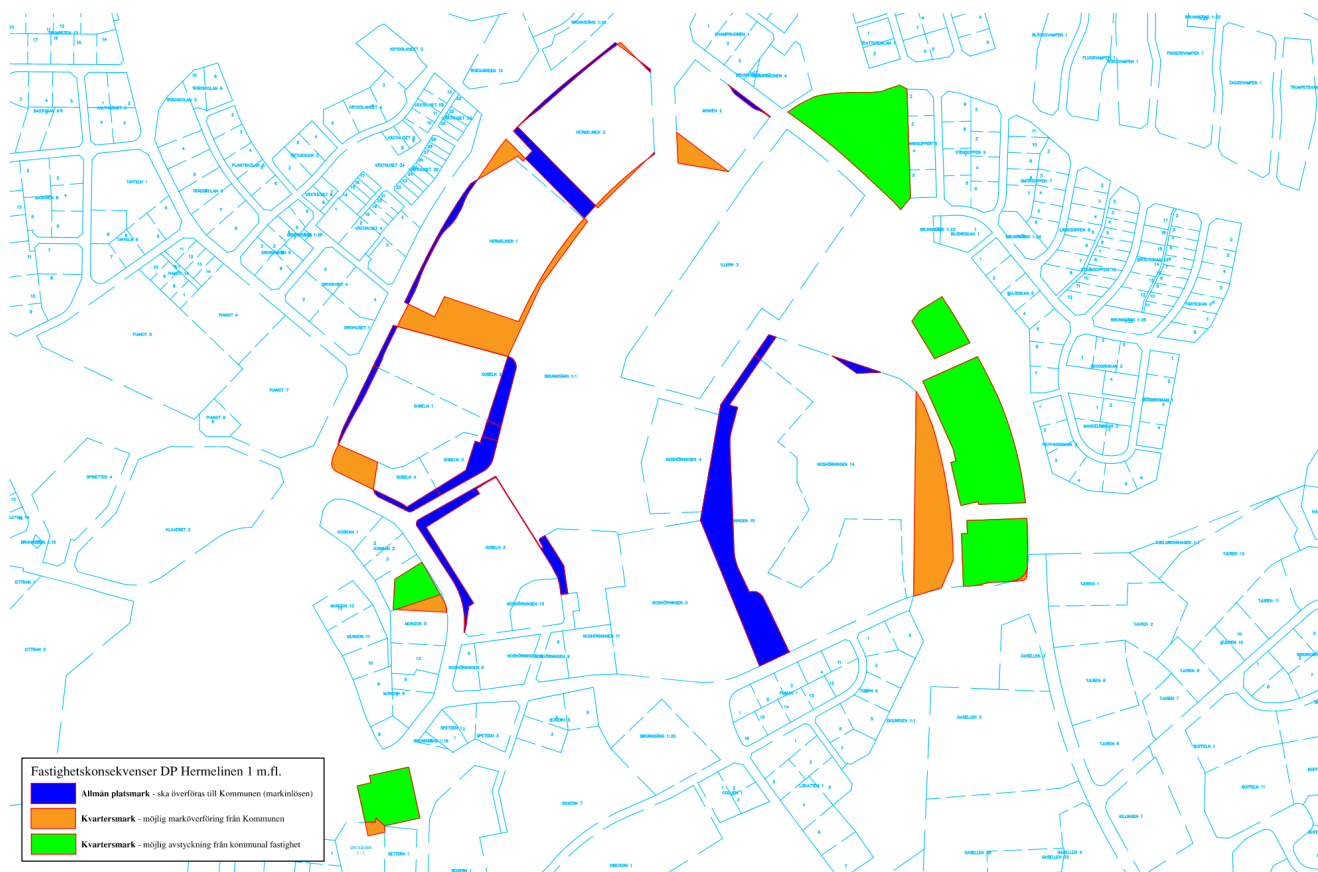
Delar av kommunens fastighet Brunnsäng 1:1 får genom planläggningen ändrad markanvändning från allmän plats (GATA och PARK) och kvartersmark för idrottsändamål (R) till kvartersmark för bostads-, centrum- och skoländamål (B, C och S) och föreslås överföras till intilliggande fastigheter för ändamålsenlig användning. Ett markområde som enligt befintlig detaljplan utgör kvartersmark för skoländamål (S) i anslutning till befintlig förskola inom Minken 2 men som inte har reglerats bekräftas i den aktuella detaljplanen och föreslås överföras till Minken 2 i enlighet med befintlig markanvändning. Se orangemarkerade områden för föreslagna fastighetsregleringar i figuren nedan.

Fastighetsbildning för kvartersmark

Delar av Brunnsäng 1:1, Ekgården 1:1 och Grusåsen 1:1 får ändrad markanvändning från allmän plats (GATA och PARK) och kvartersmark för idrottsändamål (R) till kvartersmark för skol- och bostadsändamål (S och B) och föreslås avstyckas för att bilda nya fastigheter. Se grönmarkerade områden för föreslagna avstyckningar i figuren nedan. Mark inom Brunnsäng 1:1 som planläggs som kvartersmark för idrottsändamål (R) föreslås oförändrat kvarstå inom Brunnsäng 1:1.

Samtliga marköverföringar som följd av detaljplanen redovisas i bilagd fastighetskonsekvenstabell.

Respektive markägare/exploatör ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder inom den egna fastigheten, exempelvis fastighetsregleringar, avstyckningar, servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder.



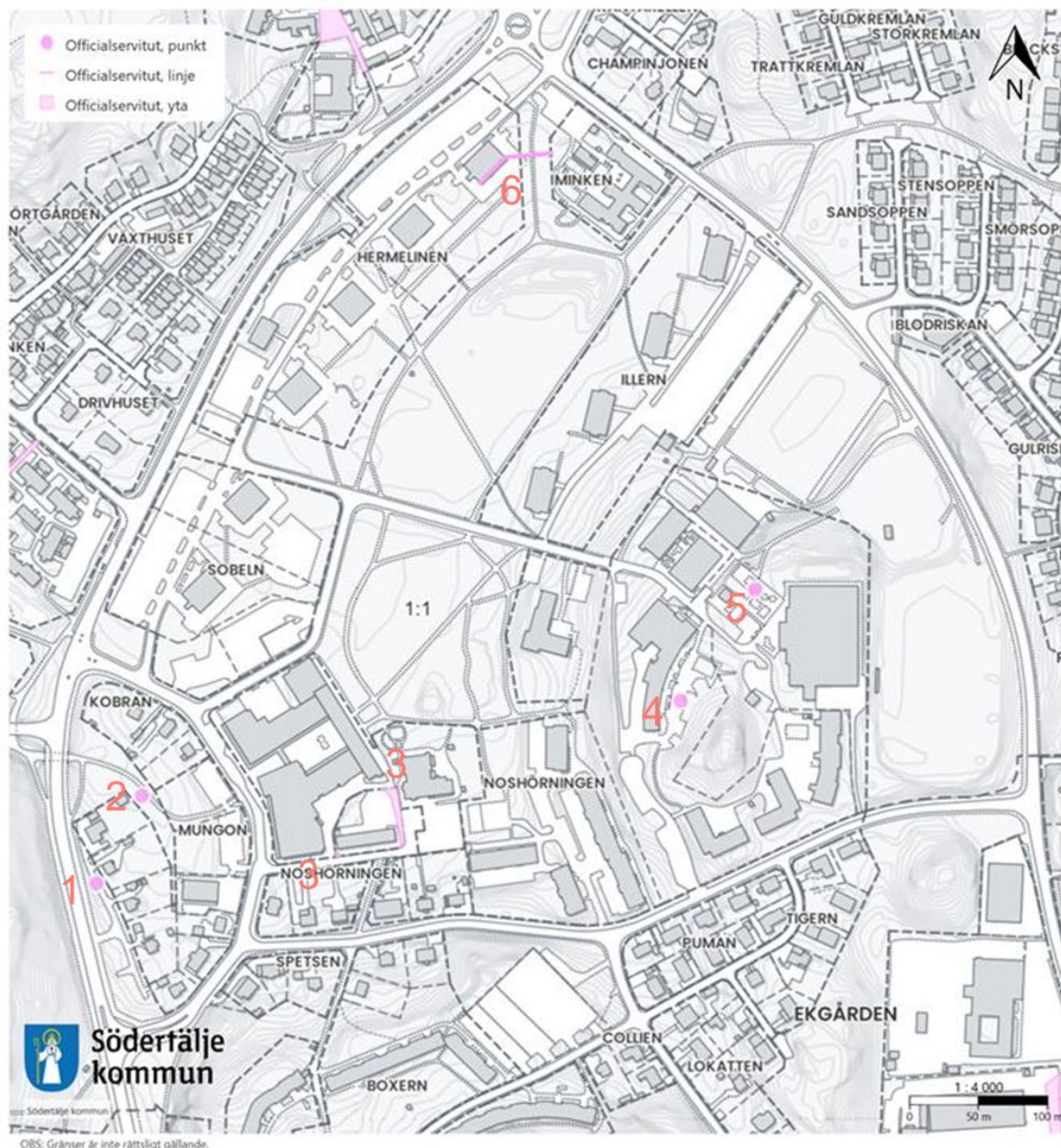
Figur 25 Fastighetsbildning som krävs till följd av detaljplanen. Blåmarkerade områden planläggs som allmän plats och ska överföras till kommunens fastighet Brunnäng 1:1. Orangemarkerade områden planläggs som kvartersmark och föreslås överföras till intilliggande fastigheter för ändamålsenlig markanvändning. Grönmarkerade områden planläggs som kvartersmark och ska avstyckas till nya fastigheter i enlighet med detaljplanen

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelingsbestämmelser.

Servitut

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

Inom/i anslutning till planområdet finns sex befintliga officialservitut registrerade, se nedan figur.



Figur 26 Befintliga officialservitut inom planområdet

1. 0181K-DV36.1, Officialservitut för väg

Servitutet avser rätt till utfartsväg för Mungon 11 (härskande fastighet) inom Ekgården 1:1 (tjänande fastighet). Servitutets omfattning är ej fullständigt utredd och uppfyller troligtvis inte längre sitt ursprungliga syfte då härskande fastighet saknar anslutning till tjänande fastighet samt har direkt anslutning till allmän väg. Ingen åtgärd bedöms krävas till följd av den nya detaljplanen men servitutet bedöms kunna upphävas alternativt omprövas genom lantmäteriförrättning då det inte längre uppfyller syftet. Eventuella åtgärder kan göras när detaljplanen fått laga kraft.

2. 0181K-58/1930.1, Officialservitut för väg

Servitutet avser rätt till väg för Mungon 12 (härskande fastighet) inom Brunnsång 1:1 (tjänande fastighet). Servitutets omfattning är ej fullständigt utredd och uppfyller troligtvis inte längre sitt ursprungliga syfte då härskande fastighet har direkt anslutning till allmän väg. Ingen åtgärd krävs till följd av den nya detaljplanen men servitutet bedöms kunna upphävas alternativt omprövas genom lantmäteriförrättning då det inte längre uppfyller syftet. Eventuella åtgärder kan göras när detaljplanen fått laga kraft.

3. **0181K-19/1989.1, Officialservitut för väg**
Servitutet avser rätt till väg för Sobeln 3 (härskande fastighet) inom Noshörningen 13 (tjänande fastighet). Servitutets omfattning är ej fullständigt utredd och kan komma att behöva omprövas i samband med detaljplanens genomförande. Eventuella åtgärder kan göras när detaljplanen fått laga kraft.
4. **0181K-2016/114.1, Officialservitut för vatten och avlopp**
Servitutet avser rätt för Noshörningen 14 (härskande fastighet) att använda, underhålla och förnya befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningar inom Noshörningen 15 (tjänande fastighet). Ingen åtgärd bedöms krävas till följd av den nya detaljplanen.
5. **0181K-2016/114.2, Officialservitut för vatten och avlopp**
Servitutet avser rätt för Noshörningen 15 (härskande fastighet) att använda, underhålla och förnya befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningar inom Noshörningen 14 (tjänande fastighet). Ingen åtgärd bedöms krävas till följd av den nya detaljplanen.
6. **0181K-49/2005.1, Officialservitut för fjärrvärmekulvert**
Servitutet avser rätt till fjärrvärmekulvert för Minken 2 (härskande fastighet) inom Brunnsäng 1:1 (tjänande fastighet). Ingen åtgärd bedöms krävas till följd av den nya detaljplanen.

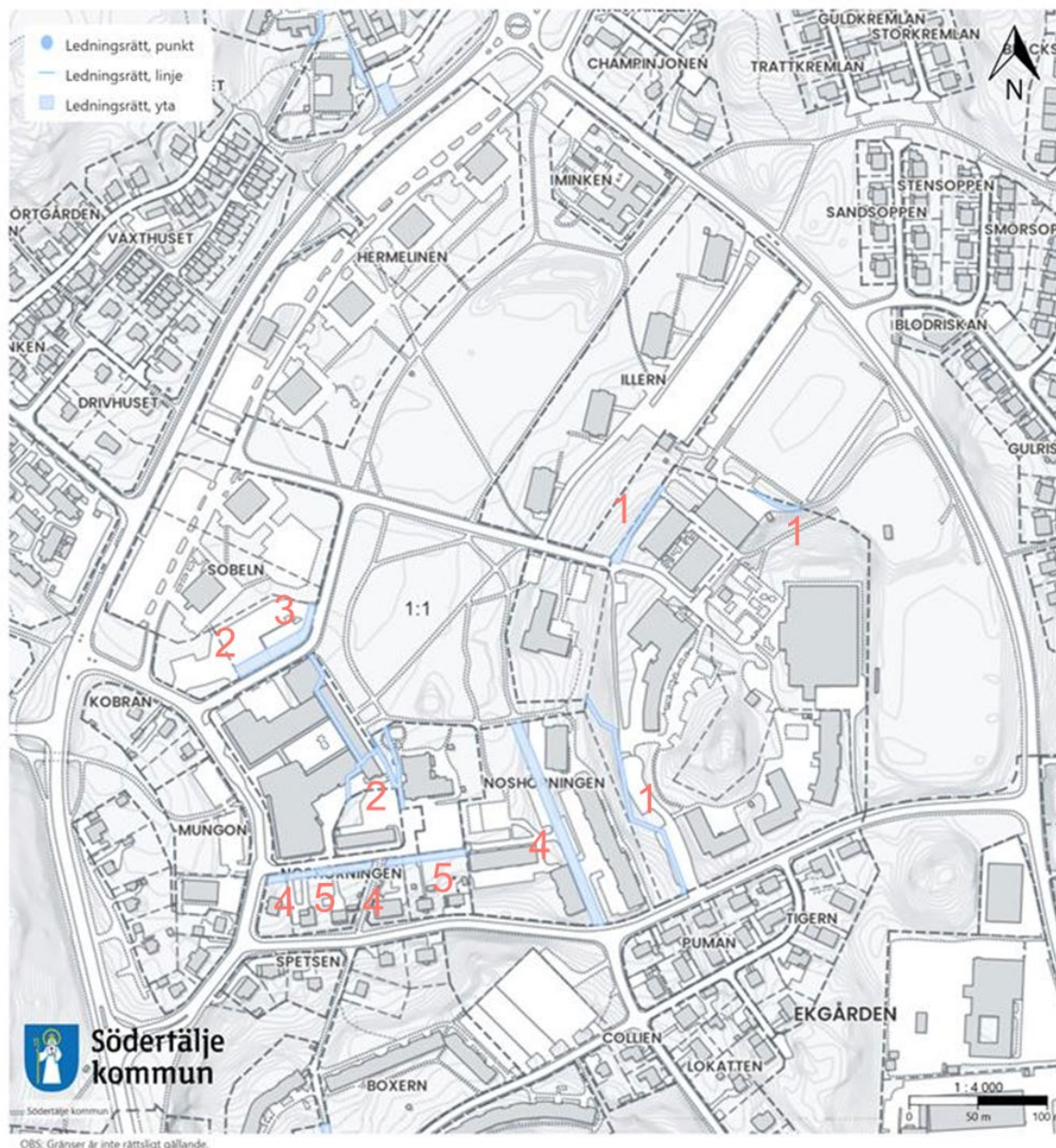
I samband med detaljplanens genomförande kan servitut behöva bildas för att exempelvis säkerställa rättighet till angöring för enskilda fastigheter inom planområdet.

Samtliga rättigheter inom planområdet redogörs för av den till detaljplanen hörande fastighetskonsekvenstabellen.

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 ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144).

Inom/i anslutning till planområdet finns 5 befintliga ledningsrätter registrerade, se nedan figur.



Figur 27 Befintliga ledningsrätter inom/i anslutning till planområdet

1. **0181K-81/2006.2, Ledningsrätt för elledningar till förmån för Telge Nät**
Ledningsrätten bedöms inte påverkas av exploateringen. Berörda markområden som omfattas av ledningsrätten planläggs som allmän plats (GATA och PARK) och ska överföras till en av kommunen ägd fastighet.
2. **0181K-81/2006.1, Ledningsrätt för fjärrvärme och elledningar till förmån för Telge Nät**
Ledningsrätten bedöms påverkas av exploateringen inom ett markområde av Sobeln 3 (lott 2) som planläggs som kvartersmark (B, C och D i plankartan) och kan behöva omprövas i samband med fastighetsbildning. Ett markområde som omfattas av ledningsrätten inom Sobeln 3 (lott 1) planläggs som allmän plats (TORG) och ska överföras till en av kommunen ägd fastighet.
3. **0181K-35/1991.1, Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Södertälje kommun**
Ledningsrätten bedöms inte påverkas av exploateringen. Berörda markområden som omfattas av ledningsrätten planläggs som allmän plats (TORG och PARK) och ska överföras till en av kommunen ägd fastighet.

0181K-2016/114, Noshörningen GA:1

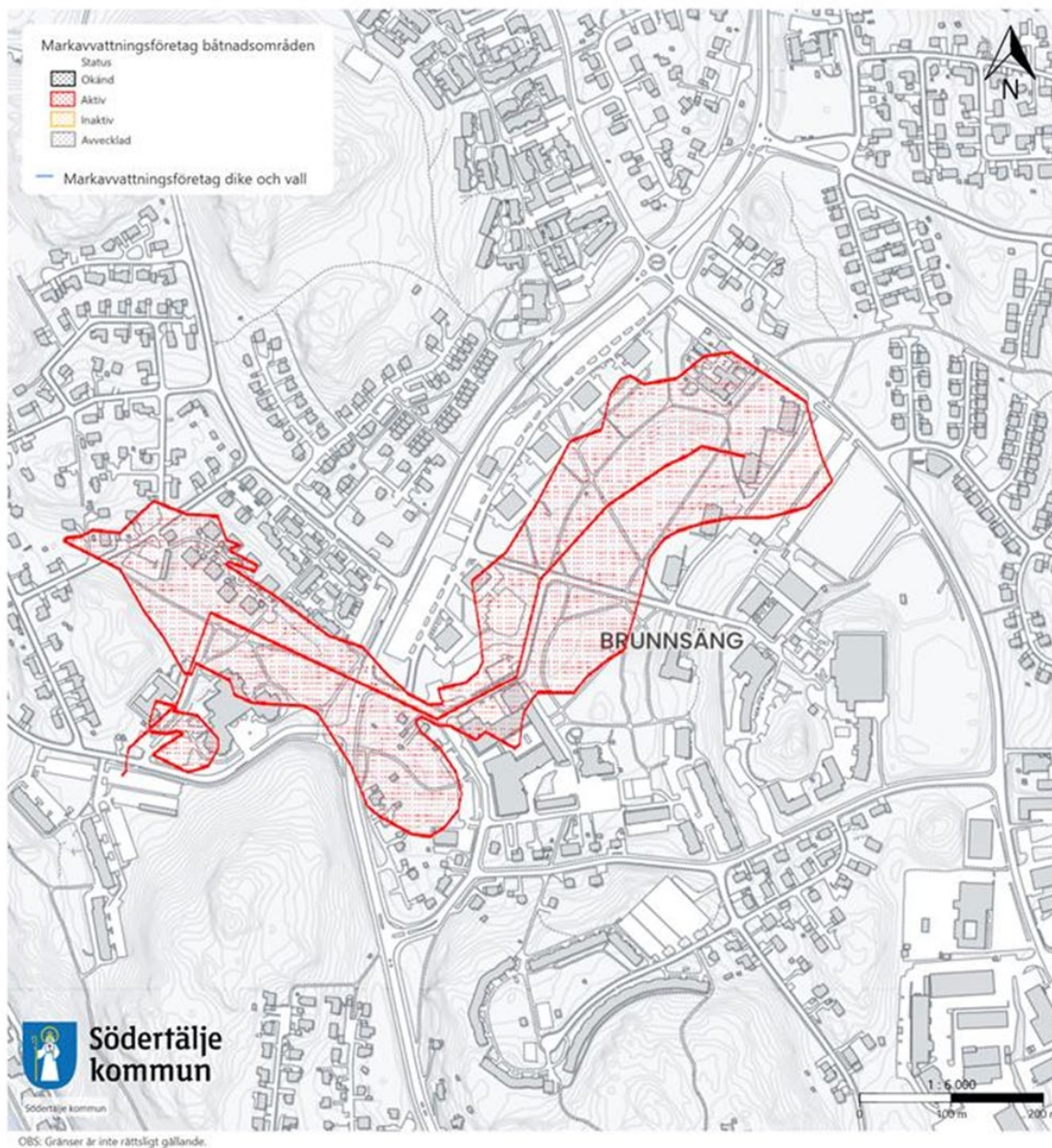
Gemensamhetsanläggningen omfattar två delägande fastigheter, Noshörningen 14 och 15, och avser rätt till vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. En del av marken där Noshörningen GA:1 är belägen planläggs som allmän plats och ska lösas in till en kommunalt ägd fastighet i samband med detaljplanens genomförande. I samband med inlösen kommer Noshörningen GA:1 behöva omprövas då berörda fastigheter förändras.

Beroende på hur framtida fastighetsindelning kommer se ut kan det bli aktuellt med en eller flera gemensamhetsanläggningar för exempelvis gemensamma kvartersgator och ledningar. Respektive markägare/exploatör ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar om så behövs.

Övriga rättigheter

Utöver inskrivna servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar kan även andra rättigheter finnas, exempelvis nyttjanderätter eller oinskrivna avtalsservitut. Även sådana rättigheter är gällande och i samband med lantmäteriförrättning kan dessa behöva utredas.

Inom planområdet finns ett gällande markavvattningsföretag, *Brunnsängens torrlägningsföretag* (aktnummer AB_2_0269). Se nedan figur. Markavvattningsföretaget bildades 1925 och är registrerat som aktivt, men bedöms inte fylla sitt syfte längre då avrinning i området har lösts på annat sätt. Södertälje kommun är delägare i markavvattningsföretaget och avser att ansöka hos mark- och miljödomstolen om att markavvattningsföretaget ska upphöra.



Figur 29 Befintligt markavvattningsföretag, Brunnsångens torrlägningsföretag, inom/i anslutning till planområdet

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bekostas av deltagande markägare inom planområdet enligt tecknade plankostnadsavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan. Utredningar som inte omfattas av plankostnadsavtal samt eventuella marsaneringar bekostas av respektive markägare.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Förrättningskostnader beslutas av lantmäterimyndigheten. Kostnader för lantmäteriförrättningar ska fördelas mellan kommunen och exploatörerna och regleras i exploateringsavtal samt genomförandeavtal (mark som omfattas av markanvisning). Utgångspunkten är att exploatörerna ska bekosta samtliga lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Anslutningsavgifter

Exploatörerna bekostar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, och el etcetera.

Inlösen och ersättning

Ersättningar för markområden som ska lösas in för allmän plats i detaljplanen regleras i exploateringsavtalen med exploatörerna. Den ersättning som kommunen ska erlagga för inlösen av allmän plats utgör del av kostnaden för utbyggnad av allmän plats och som ska bäras gemensamt av exploatörerna enligt överenskommen kostnadsfördelning. Någon ersättning för inlösen av mark för allmän plats ska därmed inte utgå till exploatörerna inom planområdet. Markägare som berörs av markinlösen inom planområdet men inte erhåller byggrätter äger dock rätt till ersättning för markinlösen.

Ägare till fastighet som belastas av rättigheter såsom servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning. Ersättningens storlek bestäms i förekommande fall i samband med lantmåteriförrättning eller genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare/ledningshavare.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen får/vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheterna Brunnsäng 1:1, Ekgården 1:1, Grusåsen 1:1, Hermelinen 1 och 2, Minken 2, Mungon 4 och 5, Sobeln 1, 2, 3 samt 4. Respektive fastighetsägare kommer tillgodogöra sig värdeökningen.

Kostnader för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och svarar för utbyggnad och framtida drift- och underhållskostnader. Detaljplanen medför att Bragevägen, Birkavägen, Bygdevägen, Häradsvägen, Brunnsängsvägen, Algårdsvägen, Nysättravägen och Brunnsängs torg behöver byggas om för att anpassas till den planerade bebyggelsen, ny lokalgata och gång- och cykelvägar anläggas samt ombyggnation av park med dagvatten- och skyfallshantering. Exploatörerna ska bekosta de åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras genom att erlagga exploateringsersättning till kommunen. I kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ingår projektering, markinlösen och förrättningskostnader med mera. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar kommer fördelas utifrån respektive exploatörs nytta av detaljplanen och kommer regleras enligt fördelningsnyckel som fastställs i exploateringsavtal med respektive exploatör.

Kostnader för kvartersmark

Kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark bekostas av respektive exploatör/fastighetsägare.

Kostnader för vatten och avlopp

Kostnader för anläggande, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar bekostas av Telge Nät AB, som i sin tur finansieras genom uttag av anslutningsavgifter för de fastigheter som ska anslutas. Ansvars- och kostnadsfördelning för gemensamma arbeten och ledningsflyttar inom allmän plats regleras enligt gällande markavtal mellan kommunen och Telge Nät. Kostnader avseende hantering och fördröjning av dagvatten och skyfallshantering inom allmän platsmark (avser ej ledningar som hör till dagvattennätet) ska fördelas mellan exploatörerna och kommunen och regleras i exploateringsavtal med respektive exploatör.

Kostnader för omläggningar av befintliga ledningar och tillhörande tekniska anläggningar inom kvartersmark och som uppkommer till följd av exploateringen bekostas normalt av den som initierar flytten och regleras i avtal mellan berörd exploatör och ledningsägare. Fördelning av kostnader som inte tas av ledningsägaren regleras mellan kommunen och exploatörerna i exploateringsavtal respektive gemenförandeavtal (mark som omfattas av markanvisning). För serviser och dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare/exploatör för utbyggnad, drift och underhåll.

Kostnader för elförsörjning, fiber och fjärrvärme

Kostnader för anläggande, drift och underhåll av ledningar och tillhörande anläggningar för elförsörjning, fiber och fjärrvärme bekostas av respektive ledningsägare. Ansvars- och kostnadsfördelning för gemensamma arbeten och ledningsflyttar inom allmän plats regleras enligt gällande markavtal mellan kommunen och Telge Nät samt eventuellt genomförandeavtal vid behov.

Kostnader för omläggningar av befintliga ledningar och tillhörande tekniska anläggningar inom kvartersmark och som uppkommer till följd av exploateringen bekostas normalt av den som initierar flytten och regleras i avtal mellan berörd exploatör och ledningsägare. Fördelning av kostnader som inte tas av ledningsägaren regleras mellan kommunen och exploatörerna i exploateringsavtal respektive gemensamma avtal (mark som omfattas av markanvisning). För serviser ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare/exploatör för utbyggnad, drift och underhåll.

Gatukostnader

Detaljplanens genomförande avseende utbyggnad av allmän plats bekostas av exploatörerna med stöd av exploateringsavtal samt för kommunens mark med stöd av genomförandeavtal. Det innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att inte behöva erlagga gatukostnader som annars skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

Tekniska frågor

Marksanering

Inom planområdet har föroreningar påträffats. De uppmätta halterna bedöms föranleda visst behov av saneringsåtgärder. Respektive fastighetsägare ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas inom sin fastighet.

Vatten och avlopp

Telge Nät har befintliga ledningar för vatten och avlopp inom planområdet och det bedöms finnas kapacitet att ansluta den tillkommande bebyggelsen. Inga nya pumpstationer är planerade att tillkomma.

Dagvatten ska i första hand omhändertas och fördröjas lokalt (LOD). Inom allmän plats planeras regnväxtbäddar och skelettjordar anläggas för omhändertagande av dagvatten som även dimensioneras för att kunna omhänderta skyfallsvatten.

I samband med detaljplanens genomförande kan vissa vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar behöva flyttas. Utrymme för ledningar som behöver förläggas inom kvartersmark säkras genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) i detaljplanen.

Utbyggnad allmän plats

Befintliga vägar inom planområdet planeras byggas om och anpassas till den nya bebyggelsen samt i enlighet med kommunens gällande krav. Parkmark anpassas för att ta hand om skyfall och dagvatten samt med nya gång- och cykelvägar. Anläggningsarbeten inom allmän plats kommer samordnas med ledningsarbeten för VA, el, fjärrvärme och fiber. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Tekniska anläggningar, elförsörjning och fiber

Telge Nät har befintliga ledningar och kapacitet för elförsörjning och fiber inom planområdet som den nya bebyggelsen kan anslutas till. Inga nya transformatorstationer eller teknikrum är planerade att tillkomma.

I samband med detaljplanens genomförande kan vissa el- och fiberledningar behöva flyttas.

Värme

Telge Nät har befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet och det finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Befintlig panncentral inom Hermelinen 1 planeras ersättas med en ny panncentral på kommunens fastighet Brunnäng 1:1 i anslutning till Brunnängsparken. Utrymme för panncentralen säkerställs genom E-område i plankartan. I samband med detaljplanens genomförande kommer vissa befintliga fjärrvärmeledningar behöva flyttas. Utrymme för ledningar som behöver förläggas inom kvartersmark säkras genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) i detaljplanen.

Hänsyn under byggnadstiden

Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, skola och handel med mera. Särskild hänsyn behöver tas till närboende, skolvägar samt framkomligheten på vägarna i området under byggnadstiden och störningar minimeras.

Planeringsunderlag

Sammanställning av planeringsunderlag som ligger till grund för detaljplanen:



UTREDNINGAR

- PM Dagvatten (Bjerking, 2026)
- PM Hydrogeologi (Bjerking, 2026)
- PM Geoteknik (Bjerking, 2026)
- Markteknisk undersökningsrapport (Bjerking, 2026)
- PM Miljöteknisk markundersökning (Bjerking, 2026)
- Trafikbullerutredning (Bjerking, 2026)
- Luftkvalitetsutredning för Hermelinen, Södertälje (SLB-analys, 2026)
- Kompletterande PM (Bjerking, 2026)
- Trafikutredning Detaljplan för Brunnsäng, Sweco, 2026)
- PM gällande naturvärden (Södertälje kommun, 2026)
- Solstudie (Fritzell & Pantzar, 2026)
- Social- och barnkonsekvensanalys (Södertälje kommun, 2026)
- Brand-PM Räddningsinsats och utrymningsstrategi (Bengt Dahlgren, 2026)
- Diagram utrymningsstrategi (Urban Minds, 2026)

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Planenheten per mejl sbk.plan@sodertalje.se



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans. **Till planen hör dessutom:**

- Gestaltningsprogram (Fritzell & Pantzar, LAND Arkitektur och Södertälje kommun, 2026)
- Fastighetförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetskonsekvenstabell

Kommunala

Detaljplan

Planområdet befinner sig inom detaljplanerat område. Följande detaljplaner gäller idag:

- Brunnsängs centrala område, från 1957, med beteckning 0181K-P216C
- Del av Brunnsängs centrum, från 1959, med beteckning 0181K-P246B
- Kv. Noshörningen, från 1980, med beteckning 0181K-P820A
- Kv. Mungon, från 1983, med beteckning 0181K-P820A
- Minken 2 m.m., från 2014, med beteckning 0181K-P1657A

Översiktsplan

Framtid Södertälje 2013–2030 är kommunens gällande översiktsplan. Översiktsplanen antogs år 2013. En ny översiktsplan är under framtagande. Planområdet är beläget inom en utpekad tyngdpunkt för utveckling enligt gällande översiktsplan.

Strukturplan

En strukturplan togs fram för Brunnäng år 2020. Strukturplanen anger att Brunnäng bör förtätas och ytor runt befintliga flerbostadshus i centrala lägen bör kompletteras med bebyggelse för att tillskapa bostäder och vitalisera stadsrummen. Centrum bör utvecklas och utvidgas med olika verksamheter, små butiker och kommunala verksamheter. Det är viktigt att bibehålla servicenivån med bland annat en livsmedelsbutik. Bättre möjligheter till möten mellan människor behöver ordnas. Naturliga mötesplatser som bör utvecklas för boende och besökare är bland annat Brunnängsparken, skol- och idrottsområdet och nya verksamheter i bottenvåningar i centrala lägen. Birkavägen och Brunnängsvägen är utpekade strategiska stråk som bör omvandlas till att bli mer stadsmässiga.

Undersökning och beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram 2026-05-07. Beslutet samråds i samband med detaljplanens samråd.

Regionala

Regionplan

Enligt den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) utgör planområdet i huvudsak ett så kallat primärt bebyggelseområde. Det innebär att det finns potential att utveckla täta, sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter som innehåller både bostäder, verksamheter, lokal grönstruktur, service med god regional tillgänglighet (inom 1 200 meter från stationer eller ca 700 meter från busshållplatser). Det innebär att människor kan nå kollektivtrafikens stamnät med cykel eller till fots.

Planeringsförutsättningar

Kulturmiljö

Trots ett relativt högt läge i topografin finns inga registrerade fornlämningar i området. I dalgångarna med bördig jord anlades under 1600–1700-talen en spridd gårdsbebyggelse i området, däribland Brunnsäng.

På Generalstabskartan från 1800-talet och häradskartan från tidigt 1900-tal syns Brunnsäng markerad sydost om Ragnhildsborg. I området i mötet Nysättravägen och Bragevägen låg en källa som i början på 1800-talet markerades i kartorna som Ragnilla källa. I övrigt utgjorde området till stora delar främst ett skogshöjdspräglat landskap med odlingsmarker i sänkorna i dalgångarna. Som en följd av de växande industrierna och inflyttningen till staden från landsbygden uppfördes under sent 1800- och tidigt 1900-tal områden med bostadshus i Grusåsen men även en spridd bebyggelse mot Brunnsäng. Denna del av staden har en historik av olika verksamheter och småindustrier som tegelbruk, varv men även av de stadsnära handelsträdgårdar/trädgårdsmästerier som etablerades på det sena 1910-talet- 1920-tal varav Ekgården, Nydala, Irisdal och Rosenhems trädgårdsmästerier är några.

Södertälje stad köpte in markerna till Brunnsängs gård år 1939 som markreserv för framtida utbyggnad av staden öster om kanalen och under 1900-talets första hälft uppfördes flera småhus av egnahemskaraktär. Den stora expansionen skedde dock under 1950–60-talen där det mest framträdande var flerbostadshusen som uppfördes i slutet av 1950-talet och som helt bröt skalan i området. De följde den modernistiska ”hus-i park-strukturen”, en gles struktur med grönområde som flikades in mellan byggnaderna och med parkeringsytor utanför. Punkthusen i kv Hermelinen och Sobeln ritades av dåvarande stadsplanarkitekt, Fritz Voigt.

Parallellt med efterkrigstidens exploatering av området drevs jordbruket fram till 1960 då Brunnsängs gård med mangårdsbyggnad från 1898 och ekonomibygnaderna från 1907 slutligen revs. På de tidigare jordbruksmarkerna växte en ny bebyggelse fram enligt modernistiska stadsplaneideal med en låg centrumbebyggelse, en gles bebyggelsestruktur, grönområde, trafikseparering samt skolan vilken uppfördes år 1960 centralt i området. Exploateringen skildrar stadens kraftiga utbyggnad av olika stadsdelar som en följd av industriernas framgångar och övergången till en modern stad. På 1980-talet omdanades 3 av de 5 flerbostadshusen när tegelfasaderna tilläggsisolerades och försågs med ny fasadbetäckning av plåt samt med nya balkonger. Den modernistiska församlingsgården med kyrkorum utanför planområdet, uppfördes först i början på 1980-talet.

Egenskaper och karaktärsdrag:

- Höga ädellövträd – både solitära och i allé
- Brunnsängsparken med ädellövträd och gångstråk i organisk struktur (som utgör en skarp kontrast till de modernistiska byggnadernas kantighet men vars kontrast också är ett karaktärsdrag för periodens planideal)
- Naturmark med synliga hällar och tallar
- Grönskan i häckar, gräsytor
- Den raka Häradsvägen- som bevarad del av områdets äldre kulturlandskap
- Punkthusens hus-i park-tema
- Punkthusens proportioner och de bevarade två modernistiska tegelfasaderna
- Den modernistiska skolarkitekturen samt anpassningen efter topografin i placering



Figur 30 Historiskt foto över Brunnsäng



Figur 31 Historiskt foto över Brunnsäng

Fornlämningar

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar enligt Riksantikvarieämbetets webbkarta. 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

Landskapet i och runt Brunnsäng är karaktäristiskt för Södertälje och Mälardalens sprickdalslandskap med bördig mark i dalgångar mellan skogsklädda höjder. Inom och runt området reser sig höjder med bergknallar och naturmark som domineras av barrträd. Parken med omgivande bostadsbebyggelse och centrum är lågt belägen i landskapet.

Centrum



Figur 32 Nulägesbild över Brunnsängs centrum.

Centrum utgörs idag av ett sexvånings lamellhus tillsammans med envåningsbyggnader. Successiva tillbyggnader har förändrat den ursprungliga strukturen; lamellhuset har blivit högre och torget, som tidigare öppnade sig mot Bragevägen, har blivit mer instängt och avskuret från omgivningarna. Den ursprungliga passagen under lamellhuset som förbinder torget med parken finns dock kvar. Bebyggelsen är i huvudsak inåtvänd med entréer mot torget och slutna fasader mot omgivningen. Lastkajer, parkeringsytor (varav en är stängslad) och en öppen återvinningsplats med containrar förstärker platsens otillgängliga karaktär.

Torget nås från parken via passagen genom lamellhuset. En separat passage under glastak leder till en lastkaj längs Bygdevägen. Ett smalt, kilformat utrymme mellan fasaderna närmast Bragevägen leder till busshållplatserna. Siktlinjen mot passagen genom lamellhuset bryts av planteringar placerade i det naturliga rörelsestråket. Passagen kan upplevas som trång och mörk på grund av den låga takhöjden. Platsen delas dessutom med entréer till bostäderna i lamellhuset, vilket skapar en otydlig gräns mellan privata och offentliga funktioner i centrum. Området norr om lamellhuset är nordvänt, vilket tillsammans med

vegetationen framför byggnaden ger en skuggig och svåröverblickbar plats. När centrum är stängt saknas aktiva bottenvåningar och torget kan då endast överblickas från bostäderna i de övre planerna.



Figur 33 Bilden visar den befintliga passagen genom lamellhuset mellan torget och parken



Figur 34 Bilden visar den befintliga passagen under glastaket, mellan Bygdevägen och torget

Västra kvarteren



Figur 35 Nulägesbild längs Birkavägen

Kvarteret består idag av sex punkthus placerade i nord-sydlig riktning. Väster om punkthusen finns stora

markparkeringsytor som följer Birkavägen. Öster om punkthusen finns bostadsgårdar som möter Brunnsängsparken. Kvarteret utgör den västra formationen av punkthus som bidrar till att rama in Brunnsängsparken. Huvudentréerna är vända mot parkeringsytorna. Punkthusen omges till stor del av hårdgjorda ytor på grund av garageportar i bottenvåningarna.

Ett allmänt gång- och cykelstråk löper längs Brunnsängsparkens västra kant och markerar gränsen mellan allmän plats och kvarteretsmark. Eftersom bostadsgårdarna är belägna i anslutning till parken betraktas de delvis som en del av parken och används av allmänheten. Kvarteret genomkorsas av ett upplevt allmänt gång- och cykelstråk till tunneln under Birkavägen. Eftersom stråket fungerar som ett viktigt rörelserum för allmänheten delar det kvarteret i en sydlig grupp om fyra punkthus och en nordlig grupp om två.



Figur 36 Bilden visar mötet mellan de västra kvarterens bostadsgårdar och parken



Figur 37 Biden visar hur ett av punkthusen möter marken

Östra kvarteren

Kvarteret består av en nedsänkt rugbyplan omgiven av slänter som skapar topografiska och visuella barriärer mot de kringliggande gatorna. Rugbyplanen och ytorna för spontanidrott är inhägnade mot gatorna. Längs slänterna vid Nysättravägen och Brunnsängsskolan sträcker sig ett mindre blandskogsområde som ramar in området från söder och väster.



Figur 38 Figuren visar den befintliga rugbyplanen

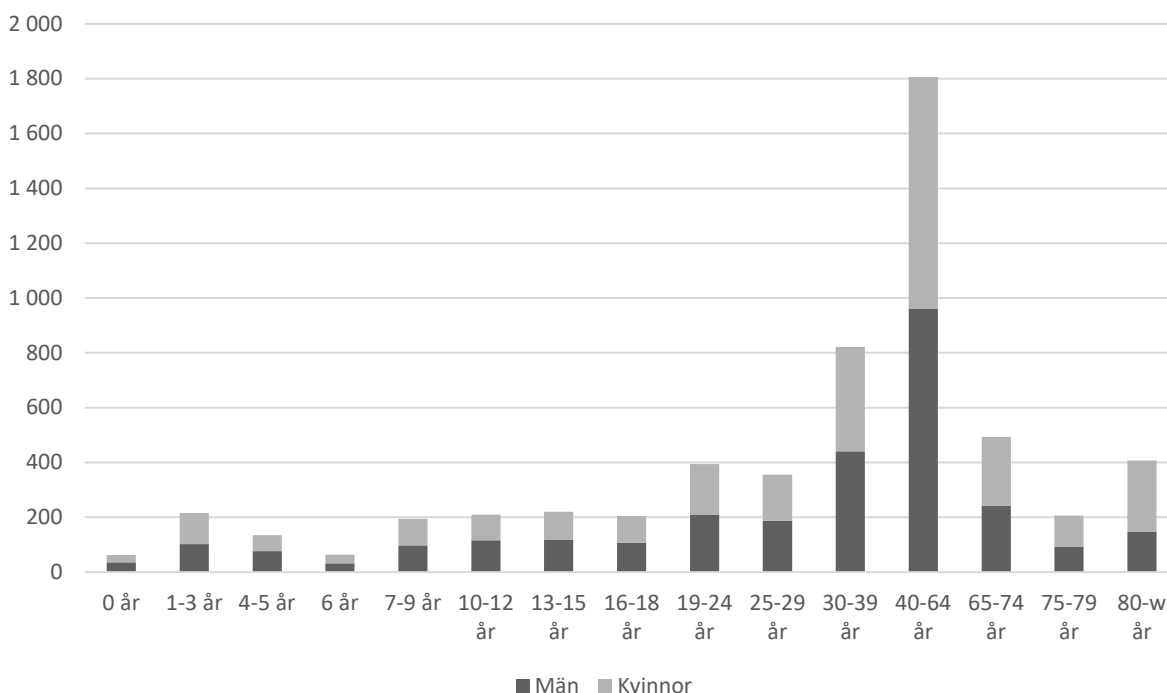


Figur 39 Bilden visar en av entréerna till idrottsområdet samt delar av stängslet längs Brunnsängsvägen

Sociala

Planområdet ingår i nyckelkodsområdet 104 Brunnsäng. Befolkningen inom nyckelkodsområdet uppgår till totalt 5789 personer (år 2024). De största åldersgrupperna är 40–64 år (1 806 personer), följt av under 18 år (1 306) och 30–39 år (821).

Lägenhetsbestånd efter hustyp och upplåtelseform är 1774 flerbostadshus (varav 1196 hyresrätter och 578 bostadsrätter) och 677 småhus (428 äganderätter, 177 bostadsrätter och 72 hyresrätter). Därutöver finns 60 övriga hus och specialbostäder.



Figur 40 Befolkningsmängd efter kön och ålder, 31 december 2024

Samhällsbyggnadskontoret har påbörjat arbetet med en social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA). Inför samråd har en nulägesanalys genomförts som bedömer platsens förutsättningar och det befintliga sociala livet. En konsekvensanalys kommer att tas fram efter samrådet för att belysa de sociala konsekvenser som detaljplanens utformning kan ge.

En medborgardialog genomfördes som en del av arbetet med strukturplanen för Brunnsäng. Brunnsängs centrum har identifierats som en plats där många känner otrygghet, särskilt kvällstid. Många önskar ett bilfritt torg, bättre belysning och renhållning samt fler bänkar. Ett återkommande önskemål var fler mötesplatser för alla åldrar och ett café med generösa öppettider. Områdets gator upplevs som otrygga, särskilt på grund av tunnelpassager och bristfällig belysning. De höga hastigheterna på Birkavägen och Brunnsängsvägen lyfts fram som en stor otrygghet, många förespråkar att Birkavägen ska omvandlas till en mer stadsmässig gata. Det efterfrågas även ökad turtäthet för busslinjer, särskilt på helger. Brunnsängsparken betraktas som en viktig tillgång men för att göra den mer attraktiv efterfrågas fler bänkar, bättre belysning och fler aktiviteter. Många lyfter även fram behovet av fler ungdomsaktiviteter och önskemål om att stänga vägen genom parken för biltrafik.

Teknik

Det finns en panncentral tillhörande Telge Nät inom fastigheten Hermelinen 1.

Service

Det finns två förskolor inom planområdet, Algårdens förskola och Sommarängs förskola. Grundskolorna Internationella Engelska Skolan och Brunnsängsskolan är delvis belägna inom planområdet. Befintligt stadsdelscenrum i Brunnsäng ingår i planområdet och rymmer idag bland annat livsmedelsaffär, restaurang, apotek och fritidsgård. Brunnsängs kyrka angränsar till planområdet. Idrottsmöjligheter med fotbollsplan, rugbyplan och spontanidrott finns i planområdets östra delar.

Trafik

Kollektivtrafik

Busstrafik finns på Birkavägen samt Bragevägen och trafikeras av flera busslinjer. Linje 750 har passning med 751 i Brunnsängs centrum och har ett fåtal avgångar per dag. Linje 751 trafikerar mellan Ritorp och Hovsjö och har kvartstrafik. Från Brunnsängs centrum till Södertälje centrum tar resan ca 12 minuter. Linje 761 går mellan Ritorp och Östertälje station och har halvtimmestrafik. Från Brunnsängs centrum till Östertälje station tar restiden ca 13 minuter.

Brunnsäng trafikeras också av närtrafik, linje 979. Linjen har ett fåtal avgångar vardagar och lördagar. Den västra delen av planområdet har upp till fem minuters gångavstånd till närmsta hållplats medan det för den östra delen är betydligt längre. Områdena inom planområdet med lägst tillgänglighet är Brunnsängsskolan och idrottsplatserna i östra Brunnsäng.

Parallellt med planarbetet har en åtgärdsvalsstudie genomförts, ÅVS Tillgänglighet Södertälje. Arbetet har drivits av Trafikverket tillsammans med Södertälje kommun, Region Stockholm och Region Sörmland. Syftet med åtgärdsvalsstudien har varit att analysera nuläge och åtgärder för tillgängligheten med kollektivtrafik inom, till och från Södertälje. I första hand fokuserar studien på järnväg och resande med tåg, men även busslinjenätet har utretts med förslag på åtgärder. Arbetet med busslinjeåtgärder kommer att fortsätta efter att ÅVS:en är avslutad, och resultatet kan komma att omfatta busstrafiken i Brunnsäng.

Birkavägen

Birkavägen är planområdets mest trafikerade väg och sträcker sig från Södertäljes centrala delar ut till bostadsområden som Ritorp och Viksängsvägen längst i nordöst. Söder om planområdet ansluter Birkavägen till Stockholmsvägen och bildar Birkakorset. ÅDT (årsdygnstrafik) är 7000 intill planområdet, men närmre Birkakorset är ÅDT upp mot 13 000. Högsta tillåtna hastighet på Birkavägen är 40 km/h. Vägen används av både cyklister, fotgängare, motorfordon och kollektivtrafik och kan betraktas som en huvudled och ett viktigt transportstråk med uppsamlande funktion. Det saknas gång- och cykelväg längs Birkavägens östra sida mellan Bragevägen och Brunnsängsvägen. Birkavägens västra sida utgör ett huvudcykelstråk.

Brunnsängsvägen

Brunnsängsvägen har en trafikmängd på 1900 till 2400 fordon per dygn (ÅDT) närmast Birkavägen. Tillåten hastighet är 40 km/h. Ingen busstrafik går på Brunnsängsvägen idag. Det finns en gång- och cykelväg på den västra sidan och en gångväg (bredden varierar) på den östra. Brunnsängsvägen används i stor utsträckning av barn eftersom Brunnsängsskolan och Brunnsängs IP ligger i anslutning. Längs Sommarängs förskola finns en ficka som används för lastning och lossning till förskolan.

Bragevägen

Bragevägen är en kommunal uppsamlingsgata som knyter ihop Birkavägen med centrum och bostadsområdet. Högsta tillåten hastighet på Bragevägen är 30 km/h. Längst med gatan rör sig både cyklister, fotgängare, motorfordon och kollektivtrafik. Framför allt intill centrum rör sig oskyddade trafikanter (fotgängare och cyklister) över gatan och här finns också gatans hållplatslägen för buss. På Bragevägen finns tre hållplatslägen, en fickhållplats för de vändande linjerna 750 och 979, samt en enkel stopphållplats för de genomgående linjerna 751, 761 och 797. Gångvägar finns utmed båda sidor på Bragevägen. Cykel sker i blandtrafik. Utmed Bragevägen finns tre övergångsställen, varav två inkluderar cykelpassage. På Bragevägens nordöstra del finns fyra korttidsparkeringsplatser (upp till 15 minuter) och en RHP. På västra sidan av Bragevägen finns två större parkeringsytor med närmare 50 parkeringsplatser med fri parkering i upp till 2 timmar. Från Bragevägen ansluter lokalgatorna Okstigen, Bygdevägen, Algårdsvägen och Nysättravägen. På Bygdevägen och Algårdsvägen sker lastning och lossning till centrum.

Trafikseparering

Brunnsäng är delvis trafikseparerat vilket innebär att Birkavägen, Nysättravägen och Brunnsängvägen bildar en ringled för motorfordon, medan planområdet bortsett från Häradsvägen och Bragevägen är relativt bilfritt. Birkavägen och Brunnsängsvägen har både en uppsamlande funktion, den förstnämnda för flera bostadsområden i nordöstra Södertälje och den andra för mindre bostadsområden samt handel- och industriområdena Weda och Moraberg. Nysättravägen är mindre trafikerad men används i stor utsträckning av boende och de som lämnar sina barn på Engelska skolan eller Brunnsängsskolan med bil. Bygdevägen som sedan blir Häradsvägen är egentligen den enda vägen för motorfordon som rör sig in i områdets mitt. Vägen har få fordonsrörelser med en ÅDT på ca 400 och delar Brunnsängsparken i två delar.

Utöver Häradsvägen är det i parken öppet och enkelt att röra sig som gående och cyklist och många barn inom området har möjligheten att röra sig mellan parken, skolan och hemmet utan att korsa gator med motorfordonstrafik. På grund av områdets trafikseparerade karaktär ligger många stora parkeringar i utkanterna av området, detta gör att områdets entréer utgörs av parkeringar vilket tillsammans med Birkavägen, Brunnsängsvägen och Nysättravägen bildar barriärer för såväl barn som vuxna som bor utanför planområdet och vill besöka parken eller ta sig till skolan.

Gående och cyklister

Inom Brunnsäng finns det endast kombinerade gång- och cykelbanor av varierande karaktär och kvalitet. Längst Birkavägen finns kombinerad gång- och cykelväg främst på västra sidan av gaturummet. Enligt Södertäljes cykelplan från 2019 ska cykelstråket på Birkavägen utgöra en del av Södertäljes huvudcykelstråk och är viktigt för den cykelpendling som sker och kommer att öka i staden. Via Birkavägen kommer de som cyklar från/till Ritorp, Viksängen, Ragnhildsborg och Brunnsäng och från/till Södertälje centrum.

Utmed Brunnsängsvägen och Nysättravägen finns utbyggd gång- och cykelinfrastruktur med cykelväg på ena sidan av vägen. Standarden på gång- och cykelvägarna varierar men uppfyller i stort måtten för lokala cykelvägar enligt kommunens cykelplan. På Brunnsängsvägens östra sida finns en gångbana med låg standard (ca 1,5 meter bred) vilket bedöms som negativt ur perspektiv som rör tillgänglighet, trafiksäkerhet och drift. I dagsläget finns ingen mätning av antalet cyklister i eller i anslutning till planområdet.

Trafiksäkerhet

De senaste tio åren (2016 t.o.m 2025) har det skett 33 olyckor inom planområdet, inklusive Nysättravägen. De flesta olyckor sker mellan fordon-fordon i anslutning till Brunnsängsvägen, Bragevägen och Birkavägen och är lindriga. 12 % av olyckorna inom planområdet räknas som måttliga varav hälften är singelolyckor. För fotgängare och cyklister verkar risken för olyckor vara något större på Bragevägen samt övergångsställen i korsningar.

Parkering och angöring

Det finns tre parkeringsytor på allmän platsmark inom planområdet, två i centrum och en vid Brunnsängs IP. I centrum på Bragevägens nordöstra del finns fyra korttidsparkeringsplatser (upp till 15 minuter) och en RHP. På västra sidan av Bragevägen finns två större parkeringsytor med närmare 50 parkeringsplatser med fri parkering i upp till 2 timmar. Vid Brunnsängs IP finns närmare 100 parkeringsplatser med fri parkering mellan kl.06-24. Övrig tid råder parkeringsförbud. Utöver dessa finns också ca 8 platser som är avgiftsbelagda och tre kräver giltigt p-tillstånd. Parkeringen används främst för Brunnsängsskolans och idrottsplatsens ändamål. Beläggningen är ganska hög, särskilt under idrottsevenemang på helger. På vardagar används parkeringen främst vid hämtning och lämning och många i skolans personal står där dagtid. Häradsvägen går rakt igenom parken i Brunnsäng och används i första hand av kyrkans besökare och föräldrar som hämtar och lämnar sina barn på Brunnsängsskolan med såväl bil som till fots eller med cykel.

I centrum finns två lastkajer, en på norra sidan vid Bygdevägen och en på södra sidan vid Algårdsvägen. Till Brunnsängsskolan sker lastning och lossning från Nysättravägen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Enligt luftkvalitetsutredningen (SLB-analys 2026) klaras miljökvalitetsnormen för PM10-halter med god marginal inom hela planområdet år 2025.

Vatten

Planområdets Recipient är Mälaren-Prästfjärden. Mälaren-Prästfjärden är klassad som en ytvattenförekomst och berörs därmed av miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Vattenförekomsten är en sjö med en area på 320 km² och rinner ut i Östersjön.

Mälaren-Prästfjärden har klassificerats till en god ekologisk status. Bedömningen har gjorts med medelgod tillförlitlighet. Den utslagsgivande miljökonsekvenstypen är övergödning, som trots betydande påverkan får god status. Mälaren-Prästfjärden uppnår ej god ytvattenstatus till följd av för höga värden av tribetyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE).

I enlighet med bilaga 6 i Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter har ett nationellt undantag i form av ett mindre strängt krav med avseende på både kvicksilver och PBDE utfärdats. Skälet till undantaget är att halterna för föroreningarna bedöms överskridas i fisk i samtliga svenska vattenförekomster. Vattenmyndigheten har gjort bedömningen att en sänkning av halterna till godkända nivåer för kemisk ytvattenstatus är tekniskt omöjlig. Den kemiska statusen exklusive PBDE och kvicksilver i Mälaren-Prästfjärden är klassad till uppnår ej god kemisk status. Detta då även ämnet TBT överskrider gränsvärdena för god ytvattenstatus.

Kvalitetskrav för Mälaren-Prästfjärden är god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver, PBDE, i enlighet med Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter. Ämnet TBT omfattas av ett undantag med förlängd tidsfrist till 2027 då bland annat påverkningsbilden är komplex och det fortfarande är oklart vilka åtgärder som kan bidra till att sänka de uppmätta halterna.

Buller

Bullerutredningen (Bjerking 2026) visar att projektet uppfyller riktvärden för trafikbuller vid majoritet av föreslagna bostäder, dock får byggnader närmast Birkavägen överskridanden av trafikbullernivåer över 60 dBA ekvivalent nivå. Här kan genomgående lägenheter, minst hälften av bostadsrummen på bullerdämpad sida eller mindre lägenheter, under 35 kvm, planeras.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bullerkällor utöver trafikbuller är befintlig idrottsplats (Brunnsängs IP). Bullerutredningen (Bjerking 2026) bedömer att bullret från idrottsanläggningen anses vara inom så kallad Grön zon, vilket innebär att verksamheten inte bedöms ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

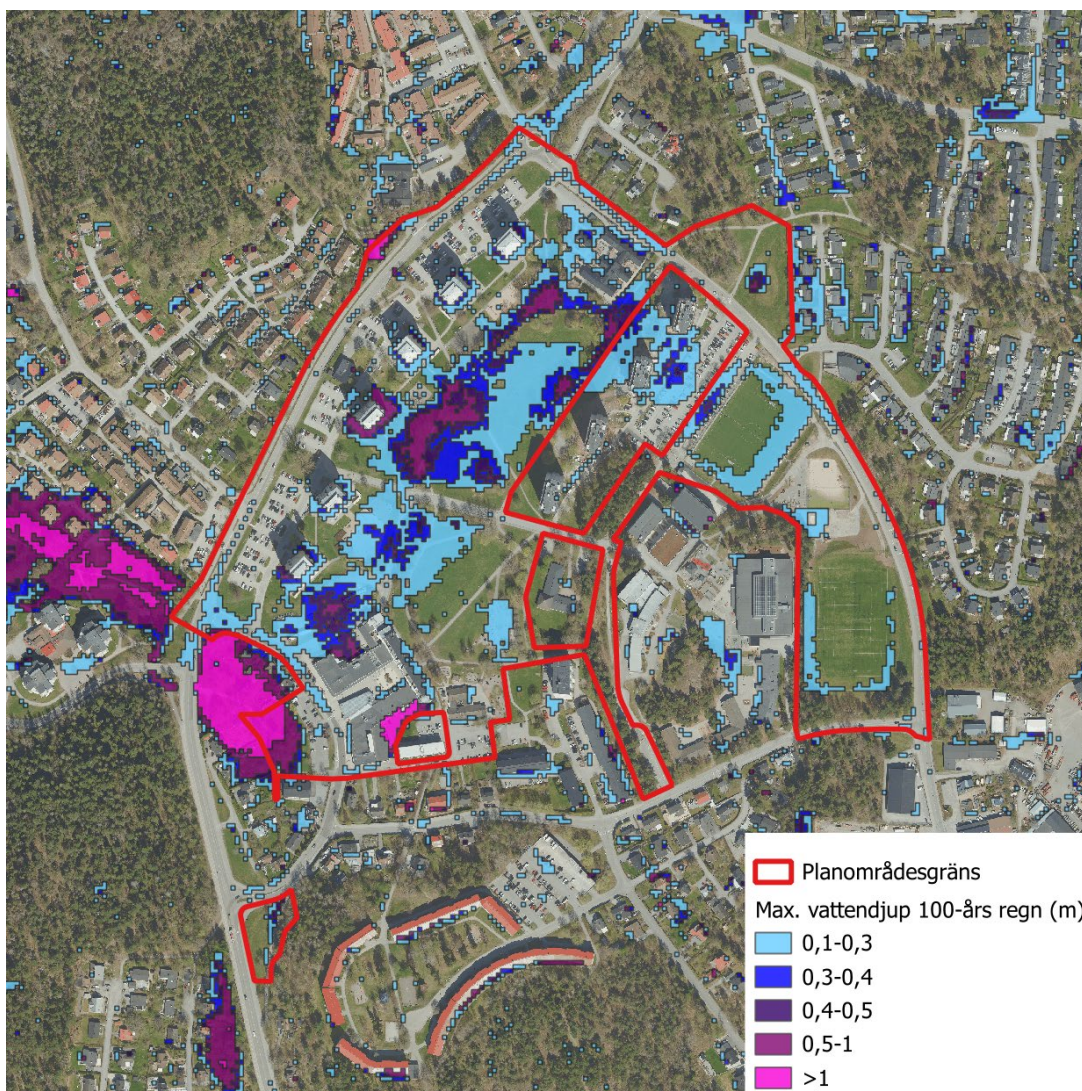
Risk för olyckor

Kommunens övergripande riskanalys (Översiktlig riskanalys Södertälje kommun, Brandskyddslaget, 2019) visar att det inte finns några faktorer som medför risk för olyckor inom planområdet.

Risk för översvämning

Idag förekommer översvämningssrisker inom planområdet, hantering av riskerna beskrivs under rubriken Konsekvenser -> Hälsa och säkerhet -> Översvämning.

Södertälje kommuns skyfallskartering (max vattendjup vid ett 100-årsregn) visar att det uppstår stora vattendjup inom planområdet. De största vattendjupen bildas inom parken och vid HSB:s bostadsområde (Västra kvarteren), där vattennivåerna kan stiga till 0,5–1 m djup. De största djupen finns söder om planområdet vid en gångtunnel under Birkavägen. Där kan vattendjupen överstiga 1 m. Länsstyrelsens maxdjupkarta och genomförd skyfallsanalys i SCALGO Live bekräftar denna situation.



Figur 41 Skyfallskartering inom planområdet

Risk för ras, skred och erosion

Den geotekniska utredningen (Bjerking 2026) bedömer att det finns tillfredsställande stabilitet och buffert mot effekter av klimatförändringar även för de aktsamhetsområden som finns identifierade sedan tidigare som erosionskänsliga. Generellt bedöms detaljplanen kunna genomföras rent geotekniskt med förutsättning att det i senare skeden görs tätare sonderingar för att få mer platsspecifika rekommendationer per byggnad.

Risk för föroreningar

Den miljötekniska undersökningen visar att det i jorden ställvis förekommer halter av ämnen över Naturvårdsverkets generella riktvärden. I 10 av 39 provtagna punkter förekommer halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). I tre av dessa överskrider även det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Ämnen som överskrider riktvärden omfattar metaller (barium, kobolt, nickel) samt PAH-M och PAH-H.

Halter av kobolt och nickel över KM i naturlig lera föranleder inga saneringsåtgärder. Däremot behöver överskottsmassor av naturlig lera i området hanteras korrekt utifrån innehållande halter. Om dessa massor ska schaktas i samband med anläggningsarbetena rekommenderas att de hanteras separat och transporteras till en mottagningsanläggning som har tillstånd att ta emot massor i föroreningsklass KM-MKM.

I samband med genomförandet av detaljplanen kan avhjälpandeåtgärder bli nödvändiga inom de områden där förhöjda halter av markföroreningar har påträffats. Avhjälpandeåtgärderna ska då anpassas enligt den markanvändning som planeras i området där föroreningen påträffats, och ytterligare provtagning kan bli nödvändig för att avgränsa förekomsten. Baserat på föreliggande undersökning bedöms utbredningen av föroreningen vara relativt begränsad, och det bedöms inte föreligga en oacceptabel risk för exponering eller spridning i dagsläget.

För information om hur de identifierade föroreningarna hanteras i detaljplanen, se rubriken Konsekvenser -> Hälsa och säkerhet -> Föroreningar.

Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljd:

Delområde västra kvarteren

Fyllning

Fyllningen är blandad och utgörs i huvudsak av sandigt grus. Mäktigheten varierar mellan ca 0,5–1 meter och är generellt hårt packad överallt.

Lera/kohesionsjord

I vissa punkter påträffas siltig lera under fyllningen. Leran har en mäktighet på ca 1–3 m. Längst i norr runt borrhypunkt 25B016 förekommer friktionsjord under fyllningen.

Friktionsjord

Friktionsjorden har en mäktighet om ca 1 – 11 m och ligger ovan berg. Friktionsjorden bedöms bestå av morän.

Berg

Bergets överyta varierar kraftigt och har registrerats på nivåer mellan +17 och +37 vilket motsvarar mellan 2 – 18 m under befintlig marknivå.

Delområde östra kvarteren

Fyllning

Fyllningen är blandad och utgörs i huvudsak av grusig sand. Mäktigheten varierar mellan ca 1–2 meter och är generellt hårt packad överallt.

Lera/kohesionsjord

I vissa punkter påträffas siltig lera under fyllningen. Leran har en mäktighet på ca 1–3 m.

Friktionsjord

Friktionsjorden har en mäktighet om ca 1 – 6 m och ligger direkt på berg. Friktionsjorden består till största del av morän.

Berg

Bergets överyta har registrerats på nivåer mellan +33 och +43 vilket motsvarar mellan 1 – 8 m under befintlig marknivå.

Delområde Brunnsängs centrum

Fyllning

Fyllningen är blandad och utgörs i huvudsak av sandigt grus. Mäktigheten varierar mellan ca 0,5–5 meter och är generellt hårt packad överallt.

Lera/kohesionsjord

I alla punkter påträffas torrskorpelera följt av lera under fyllningen. Leran har en mäktighet på ca 2,5–6 m.

Friktionsjord

Friktionsjorden har en mäktighet om ca 4 – 8 m och ligger ovan berg. Friktionsjorden bedöms bestå av morän.

Berg

Bergets överyta varierar och har registrerats på nivåer mellan +17 och +25 vilket motsvarar mellan 13 – 19 m under befintlig marknivå.

Markstabilitet/bärighet

Det förekommer ca 10 m höjdskillnad från högsta till lägsta punkten inom detaljplaneområdet med lokala variationer, men då området är så pass stort och de lokala variationerna är små bedöms den övergripande stabiliteten som tillfredställande.

Sättningar

Två CPT-sonderingar är utförda i detaljplanens område som båda visar på lera med skjuvhållfasthet över 20 kPa vilket indikerar förhållandevis fast lera och därmed lägre risk för stora sättningar. Mer detaljerade sonderingar kan behöva utföras på platser där mäktigare lerdjup påträffats för att ge mer exakta sättningsvärden.

Hydrologiska förhållanden

Ett grundvattenmagasin återfinns i friktionsjord under leran inom planområdet och varierar i mäktighet från ca 1 m i norr till 15 m i söder. Den huvudsakliga strömningsriktningen inom grundvattenmagasinet antas vara i sydvästlig riktning genom området. Grundvattenbildningen är mycket begränsad inom planområdet eftersom marken domineras av tät lera och hårt packad fyllning; nybildning sker främst där morän går i dagen utanför området.

Den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka grundvattensituationen negativt, eftersom undermarksanläggningar inte planeras. Dock, med tanke på att uppmätta grundvattennivåer ligger cirka 3 meter under markytan, finns risk för kontakt med grundvatten vid eventuell grundläggning av garage och källarplan. Genom att inte anlägga garage eller källarvåning under grundvattennivån undviks både påverkan på omgivningen och behovet av en tillståndsprocess.

Flera befintliga byggnader har problem med vatteninträngning i källare och är beroende av pumpanläggningar. Historiskt underlag visar att området tidigare bestått av jordbruksmark med höga grundvattennivåer och att ett markavvattningsföretag löpte genom området. Markavvattningsföretaget är aktivt och bedöms idag vara kulverterat. I samband med kommunens detaljplan planeras markavvattningsföretaget att upphävas. Tidigare undersökningar nämner att marken ursprungligen planerades dräneras för att möjliggöra bebyggelse på jordbruksmarken, om det finns dräneringssystem i området utöver kulverten är idag okänt.

Det är i dagsläget inte känt om det bortledda vattnet i pumpanläggningar utgör grundvatten och därmed är tillståndspliktig verksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Denna vattenhantering utgör en förutsättning för både nuvarande bebyggelse och planerad detaljplan.

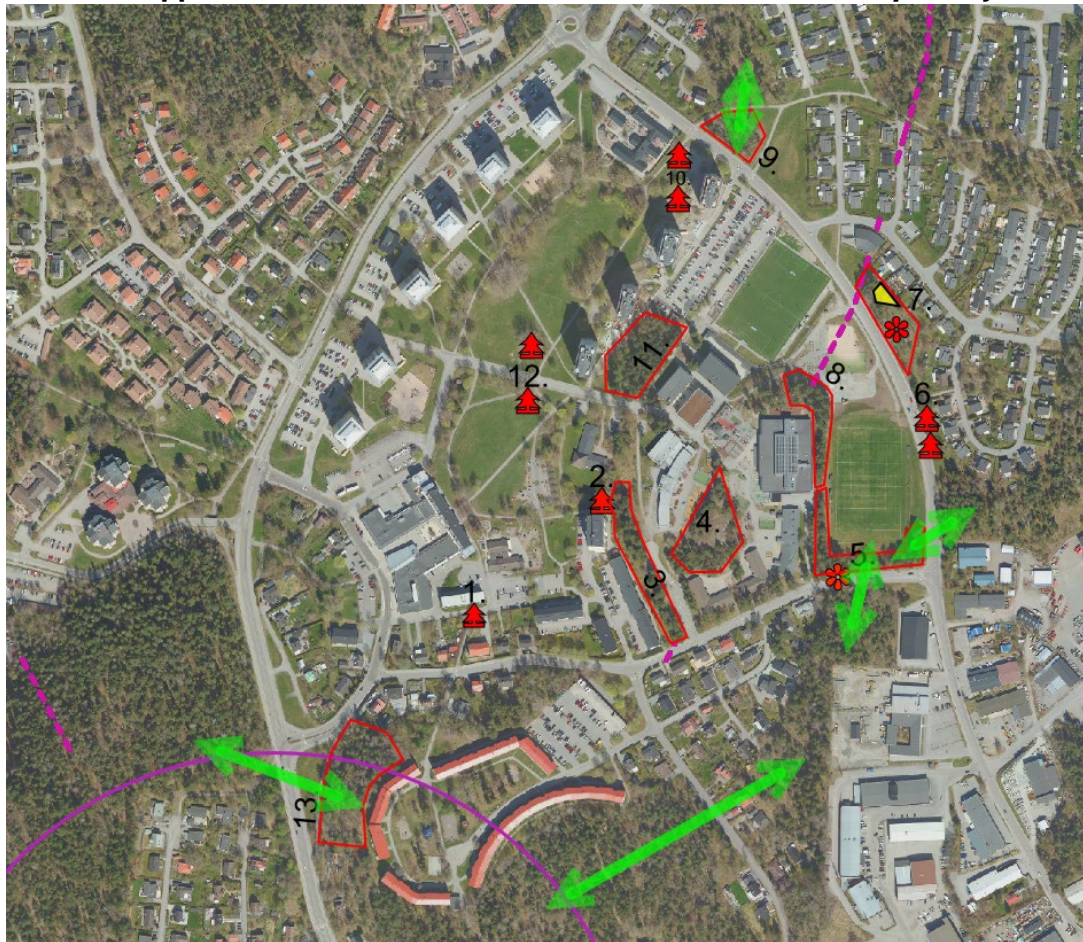
Samhällsbyggnadskontoret har beställt fortsatta grundvattennivåmätningar under minst ett års tid samt kompletterande utredningar för att fastställa om vattnet som pumpas i befintliga byggnader utgör grundvatten. Utredningarna syftar även till att bedöma vattnets kemiska kvalitet.

Natur

Grönområde

Inom området finns flera olika typer av allmänna grönytor, dels i form av anlagda gräsmattor och planterade träd i ett större sammanhängande parkområde centralt i området, dels naturliga - om än påverkade - trädgångar och mindre skogsområden, främst i områdets ytterkanter. Flera av dessa yttre områden hyser påtagliga naturvärden, av betydelse för såväl det lokala växt- och djurlivet på platsen som för lokala spridningssamband. Särskilt viktiga är dessa områden för växter, pollinerare, svagflygande insekter och insekter knutna till särskilda värdväxter.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning av planens påverkan på de identifierade naturvärdena redovisas under rubriken "Hänsyn tagen i detaljplanen" i konsekvensbeskrivningen.

Områdets uppmärksammade naturvärden, värdeelement och ekosystemtjänster:

Figur 42 Kartbild av områden med naturvärden

1. Tysklönn, grov omkring 55 cm BHD. Av betydelse som skydd och för föda till insekter och fåglar samt som skugga och fuktreglerande funktion på växtplatsen.
2. Körsbär, grovt >40 cm BHD. Friskt, riklig blomning. Av betydelse för pollinerande insekter samt som skugga och fuktreglerande funktion på växtplatsen.
3. Trädriddå, långsmal dunge av blandad trädvegetation. Mestadels björk och tall varav några äldre träd. Visst naturvärde - naturvärdeklass 4. Bildar en grön avskärmning mellan bostadshus och skolgård / parkering. Ger mat, skydd och livsförutsättningar till insekter, föda och skydd för småfåglar och trastar. Bidrar till vindskydd, fuktreglering och motverkar erosion.
4. Tallbevuxen hällmark inom skolgårdsområde. Visst naturvärde - naturvärdeklass 4. Värdeelement: äldre tallar, tydliga utgångshål från vedlevande insekter. Livskraftiga träd men starkt påverkad markvegetation. Träden ger skuggning, luftrening och balanserar luftfuktighet på platsen.
5. Mindre men väl sammanhållet blandskogsområde med träd i olika åldrar med god marktäckande undervegetation. Visst naturvärde - naturvärdeklass 4. Av betydelse för lokala spridningssamband. I områdets södra del, mot Nysättravägen växer ett mindre bestånd av liljekonvalj.
6. Tallar, av betydelse för fåglar, insekter och kryptogamer.
7. Berghäll med mindre steniga partier. Gles buskvegetation blandat med utspridda barr- och lövträd. Mindre bestånd av liljekonvalj. Viss förekomst av invasiva växtarter som vintergröna, snöbär och kaprifol.

8. Tallskogsdunge, ca 120 år. Starkt påverkad markvegetation med endast ett fåtal marklevande växter, gullviva. Livskraftiga träd, av betydelse för fåglar insekter och kryptogamer samt som skugga, fuktreglering, luftrening och erosionskydd på växtplatsen och intilliggande skolbyggnader.
9. Blandskogsdunge med frisk, marktäckande undervegetation. Påtagligt naturvärde - naturvärdeklass 3. Stor betydelse för lokala spridningssamband. God förekomst av snår och död ved. Värdeelement: Berghäll, högstubbe, grovt träd (björk) blomsterrikedom (främst vitsippa och liljekonvalj).
10. Planterade oxlar i parkmiljö. Av betydelse för fåglar (främst trastar och sidensvans som eftertraktar bären) och insekter, även pollinerare då träden blommar i maj - juni. Ger skugga, fuktreglerande funktioner och gott vindskydd på platsen. Oxlar är vind- och torktåliga och lämpliga i park- och stadsmiljö då de sällan växer sig så stora att de inverkar negativt på intilliggande gator / vägar och / eller byggnader.
11. Trädlund, mestadels tall med björkinslag. God marktäckande undervegetation. Värdeelement: äldre träd (tallar) blomsterrikedom (främst vitsippa)
12. Silverpopplar. Värdeelement: stora träd, naturvärdesträd.
13. Blandskogsdunge med inslag av äldre träd. Påtagligt naturvärde - naturvärdeklass 3, av betydelse för lokala spridningssamband. Värdeelement: Gamla träd (tall) och död ved.
14. Brunsängsparken. Stor betydelse för närboende som rekreationsområde. Betydelse för flera andra ekosystemtjänster. Träden och grönskan har en viktig funktion som lokal temperatur- och vattenreglering samtidigt som grönskan erbjuder livsmiljöer för fåglar, insekter och mindre däggdjur.

Konsekvenser

Natur

Områdets grönområden uppvisar livskraftig växtlighet av betydelse för lokalt växt- och djurliv samt spridningssamband. I fallet Hermelinen har områdena i huvudsak ännu inte tillräckligt långvarig kontinuitet, eller är för kraftigt påverkade och därför inte tillräckligt hög grad av naturlighet för att bedömas ha högre än påtagligt naturvärde – naturvärdeklass 3. Med enkla åtgärder kan grönområdena ges ytterligare fördelar, främst för fåglar och pollinerande insekter, exempelvis genom att:

- Plantera blommande och bärande träd och buskar.
- Omvandla gräsytor till ängsmark.
- Anlägga sandblottor i solexponerade söderlägen.
- Skapa stenrösen.
- Lämna och lägga ut död ved i, framför allt i området barrskogsmiljöer.

Sådana åtgärder kan även användas för att öka den biologiska mångfalden inom Hermelinens centrala, öppna solbelysta grönområde, Brunnsängsparken. I dagsläget erbjuder denna grönyta rekreativsmöjligheter till områdets invånare och träden som omger ytan ger skydd för fåglar och insekter, vilka kan få förbättrade livsmiljöer genom de föreslagna åtgärderna. Viktigast är dock att värna och bevara befintliga grönstrukturer då flera av dem är etablerade på platsen sedan relativt lång tid tillbaka; god kontinuitet och konnektivitet är avgörande faktorer för att säkra och stärka spridningssamband och där med biologisk mångfald.

På flera platser inom området påträffas flertalet värdeelement vilka höjer naturvärdet och bidrar till ökad biodiversitet och ekosystemtjänster. Dessa värdeelement kan inte ersättas på artificiellt sätt varför det är av särskild betydelse att dessa platser bevaras intakta.

Ett konkret exempel på detta är tallhällmarken på Brunnsängsskolans skolgård (4.). Tallarna på platsen har tydliga utgångshål från vedlevande insekter, troligtvis olika arter av skalbaggar och trädens betydelse för skolgårdens och skolbyggnadernas lokalklimat kan inte underskattas, då så stora träd ger flera ekosystemtjänster vilka har stark positiv inverkan på skolmiljön. Exempelvis modererar träden konsekvenserna av flera typer av extremväder, som extrem nederbörd, starka vindar och extrem hetta, därtill bidrar dem till skuggning, luftrening och balanserad luftfuktighet. Ett annat exempel är skogsområdet intill Brunnsängs södra infart (13.) som är av betydelse för såväl spridningssamband som strategiska livsmiljöer. Därför är rekommendationen att områden med sådana kvalitéer bör lämnas opåverkade för att dess bidrag till biologisk mångfald och ekosystemtjänster ska bestå.

Den enligt artskyddsförordningens § 9 skyddade växten liljekonvalj finns på ett fåtal platser i området. Även om arten är att betrakta som livskraftig i regionen bör dessa bestånd beaktas.

De invasiva växtarterna vintergröna, snöbär och kaprifol som påträffas i områdets nordöstra delar behöver bekämpas för att inte få fäste och spridas till fler platser inom området.

Hänsyn tagen i detaljplanen

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att objekt 5, 9 och 13 (figur 42) riskerar att påverkas av detaljplanen. I båda fallen planeras ny bebyggelse i anslutning till objekten.

Objekt 5

Ett bostadskvarter planeras i hörnet närmast korsningen Brunnsängsvägen/Nysättravägen, vilket innebär att skogen kommer att avverkas och ersättas med byggnation. Längs slänten vid Brunnsängsskolan planeras en förskola, Även här kommer delar av skogen att avverkas.

Den enligt artskyddsförordningen § 9 skyddade växten liljekonvalj har påträffats i området. En noggrannare kartering planeras efter samråd för att avgöra om liljekonvaljen påverkas av de planerade åtgärderna.

Länsstyrelsen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 6, 8 och 9 §§ som avser länet eller del av länet, om det inte finns någon annan lämplig lösning och dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

Objekt 9

Den planerade byggnationen bedöms inte ha någon större påverkan på objektet, eftersom större delen planläggs som prickad mark där byggnation inte tillåts. Däremot kan objektet påverkas genom att området planläggs för skoländamål, vilket kan medföra slitage från skolans verksamhet.

Objekt 13

Figuren nedan visar den planerade byggnationens utbredning (markerad med svart linje). Delar av objektets brynzon förväntas påverkas, bland annat genom avverkning av träd och förändringar i topografien.



Figur 43 Karta över planerad bebyggelse (svart markering) vid naturvärdesobjekt 13

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.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvalitetsutredningen (SLB-analys, 2026) visar att miljökvalitetsnormen för PM10 klaras inom hela planområdet efter utbyggnad enligt planförslaget. Beräknade dygnsmedelvärden av PM10 uppgår som högst till 25–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket innebär att miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ klaras med god marginal.

Utmed delar av den planerade bebyggelsen längs Birkavägen ökar dygnsmedelhalten av PM10 från 14–20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i nollalternativet till 25–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i utbyggnadsalternativet. Denna ökning beror på att utvädringen av luftföroreningar försämras med den nya bebyggelsen.

I jämförelse med nuläget år 2025 ökar dygnsmedelvärdet av PM10 något till år 2040, både i noll- och utbyggnadsalternativet, eftersom trafikmängden prognosticeras öka på vägar som går genom planområdet.

Vatten

Enligt de flödesberäkningar som redovisas i dagvattenutredningen (Bjerking 2026) förväntas dagvattenflödet från planområdet öka efter exploatering. Ökningen beror på att andelen hårdgjorda ytor ökar samt att planerat flöde har anpassats efter framtida klimatförändringar. Enligt kommunens riktlinjer ska totalt cirka 519 m^3 dagvatten omhändertas inom planområdets olika delområden. Fördelningen är följande:

- Centrum ca 11 m^3
- Västra kvarteren ca 49 m^3
- Östra kvarteren ca 459 m^3 , varav ca 59 m^3 inom den planerade förskolan öster om Brunnsängsvägen.

Dagvattnet föreslås omhändertas i regnväxtbäddar och skelettjordar. Genom att implementera de föreslagna dagvattenåtgärderna minskar föroreningsbelastningen jämfört med befintlig situation, därför bedöms detaljplanen inte ha en negativ påverkan på recipientens möjligheter att följa MKN och uppnå god vattenstatus.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Tre huvudsakliga lösningar föreslås för att omhänderta skyfall och inte förvärra skyfallssituationen nedströms:

Dike i parken

Ett dike planeras i parken för att omhänderta skyfallsvatten från stora delar av planområdet. Detaljplanen utreder möjligheten att koppla diket till en befintlig dagvattenledning under parken. Ledningen har sitt ursprung i ett äldre markavvattnings- och dikningsföretag från den tid då området var jordbruksmark. Den lösning som studeras just nu innebär att ett öppet dike anläggs på markytan som samlar upp och fördröjer ytligt dagvatten och skyfall. Vattnet kan därefter successivt ledas vidare till den befintliga dagvattenledningen, vilket avlastar systemet och minskar risken för översvämningar nedströms. Vatten från det befintliga ledningssystemet ska inte ledas upp till markytan.

Vidare utreds möjligheten att tillföra dagvatten från kringliggande kvarter, bland annat västra kvarteren, i syfte att möjliggöra en permanent vattenspegel i diket samt säkerställa rening och fördröjning av dagvatten. Diket kan, utöver sin skyfallsfunktion, bidra till ökade ekologiska värden genom att skapa livsmiljöer för växter och djur.

Nedsänkt fotbollsplan

Detaljplanen föreslår att den befintliga fotbollsplanen i planområdets östra delar sänks för att kunna fördröja skyfallsvatten från de östra kvarteren. Genom att sänka planen med cirka 0,3 meter skapas en fördröjningsvolym om ungefär 1 900 m³, vilket möjliggör tillfällig fördröjning av skyfall, vilket minskar risken för översvämning i angränsande områden.

På den yta där en förskola planeras öster om Brunnsängsvägen finns idag en torrdamm som är anlagd för att fördröja dagvatten från uppströms liggande småhusområde. I och med att ytan föreslås bebyggas för skoländamål utreds möjligheten att flytta denna fördröjningsfunktion till den nedsänkta fotbollsplanen.

Höjdsättning

Eftersom delar av den planerade bebyggelsen planeras på ytor där det idag förekommer stående vatten, behöver höjdsättningen av byggnader och mark utformas så att avrinning sker i önskade riktningar, dessa är huvudsakligen skyfallsdiket i parken och fotbollsplanen.

Föroreningar

Nedan redovisas en sammanställning av de provpunkter (Bjerking 2026) där föroreningar har påträffats samt detaljplanens förslag på hantering av dessa i detaljplanen:

- **25B001 och 25B009:**
Barium har påvisats i halter över MKM på ytor som planeras för skoländamål. Detaljplanen kräver avhjälpandeåtgärder.
- **25B003, 25B006:**
Barium har påvisats i halter över KM på ytor som planeras för skoländamål. Detaljplanen kräver avhjälpandeåtgärder.
- **25B036:**
PAH-M Och PAH-L har påvisats i halter över MKM. Ingen förändring av markanvändningen planeras. Detaljplanen kräver därför inte avhjälpandeåtgärder.

Detaljplanen kräver inte avhjälpandeåtgärder för påträffade halter av kobolt och nickel eftersom dessa bedöms ha naturligt härkomst enligt den miljötekniska utredningen (Bjerking 2026).

Sociala konsekvenser

Samhällsbyggnadskontoret har utformat detaljplanen med hänsyn till resultaten från medborgardialogen.

Det nya torget anläggs på allmän platsmark och utformas som en tydlig och välkomnande offentlig mötesplats. Torget blir både ett rörelse- och vistelserum, omgivet av aktiva bottenvåningar med möjligheter till uteserveringar. Rörelsestråken koncentreras genom torget, vilket stärker kopplingen mellan busshållplatser och park. Entréer och vistelseytor från kringliggande byggnader vänds mot torget för att skapa en trygg plats. Trafiken underordnas gång- och vistelsefunktionerna och utformas för låga hastigheter. Större delen av torget reserveras för gående och cyklister.

Birkavägen, Brunnsängsvägen och Bragevägen utvecklas till stadsmässiga gaturum med prioritet för gång, cykel och kollektivtrafik. Gatorna får en tydlig rumslighet genom sammanhängande bebyggelse och trädalléer som ökar trivseln i gaturummet.

Bottenvåningarna utformas aktiva och öppna, med entréer och funktioner som skapar liv och trygghet. Detaljplanen möjliggör fler busshållplatser för att möjliggöra satsningar på högre turtäthet, vilket stärker planområdets anknytning till resten av staden och arbetsplatser i regionen. Busshållplatser planeras vid viktiga målpunkter, till exempel den nya idrottshallen för att stärka målpunkternas attraktivitet.

Den befintliga idrottshallen är sliten, har bristande tillgänglighet och är belägen långt ifrån de offentliga platserna längs Brunnsängsvägen, vilket gör att den främst förknippas med skolans verksamhet. Den nya idrottshallen får en trygg och synlig entré från både Brunnsängsvägen och Brunnsängsskolan. Idrottshallen blir ett viktigt tillskott och komplement till de befintliga spontanidrottsytorna längs Brunnsängsvägen. En eventuell kioskverksamhet och kvällsaktiviteter i idrottshallen kan ytterligare bidra till ett levande kluster där fotbollsplan, idrottshall och spontanidrottsytor samverkar. En idrottshall i två våningar sparar markyta för spontanidrott framför hallen. Aktiviteter som inte får plats där kan spridas längs det planerade parkstråket, och vissa spontanidrottsytor kan eventuellt inrymmas i Brunnsängsparken.

Häradsvägen stängs för biltrafik genom parken, därmed upphör vägens barriärverkan och parken kan utvecklas som ett sammanhängande grönt rum. Detta skapar tryggare skolvägar, främjar självständiga rörelser för barn och ger fler möjligheter för aktiviteter och sociala möten. Parkleken utvecklas till en inkluderande lekmiljö för alla åldrar. Ytan utökas och kompletteras med en varierad och lekfull topografi som stimulerar rörelse och upptäckande. De befintliga odlingarna ges en ny, mer ändamålsenlig placering i parken och tar till vara på det lokala engagemanget och odlarglädjen.

Parktorget utformas med inslag av lekfullt konstvatten, blommande planteringar och träd. En större trämöbel i form av sittgradänger möjliggör vistelse för större sällskap i kvällssolen. Möbelen orienteras både mot torget och ut mot parkrummet, med vattenspegeln som ett framträdande förgrundselement.

Rugbyplanen

Eftersom ny bebyggelse planeras på den befintliga rugbyplanen, som idag används av den lokala rugbyklubben, arbetar samhällsbyggnadskontoret i separata processer för att hitta en ersättningsyta för rugbyverksamheten. Rugbyklubben har under planarbetet uttryckt intresse att utveckla rugbyplanen med en klubblokal. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detta är möjligt under tiden som planarbetet pågår och fram tills marken överläts till en markanvisad byggaktör. Rugbyverksamheten bedöms kunna fortsätta under denna period.

Trafik

Motorfordonstrafik

Trafikanalyser har genomförts med makrosimuleringsprogrammet Visum (version 2022) för att studera den framtida trafiksituationen med prognostiserade trafikflöden. I visum-modellen finns det en jämförelsemodell representativ för år 2040 som inkluderar kommunens befolkningsprognos för 2040 där trafikstringen för detaljplan för Brunnsäng samt planprogram för Weda och Väghyveln har exkluderats. Detta alternativ har sedan jämförts med två framtida scenarier, ett där befolkningsökningen till följd av exploateringen i Brunnsäng och Weda/Väghyveln lagts till men där busslinjenätet är befintligt och ett som inkluderar både befolkningsökning och kompletterande kollektivtrafikåtgärder.

Resultatet belyser hur planförslagen och kollektivtrafiksatsningarna påverkar trafiksituation, belastning på kritiska länkar och potentialen för omfördelning från väg till kollektivtrafik. Resultatet redovisar att planförslaget medför en högre belastning på en del vägsträckor, det är dock tydligt att dessa vägsträckor är högt belastade sedan tidigare. Det vill säga E4/E20 söderut från trafikplats Moraberg till trafikplats Saltskog samt Birkakorset (Stockholmsvägen–Birkavägen). Vid en utbyggnad av samtliga projekt med dagens kollektivtrafik kommer Stockholmsvägen vid Birkavägen överbelastas. Södertälje kanal, med Mäljarbron och broarna vid Vikdalsleden och E4/E20, fortsätter att utgöra flaskhalsar för motorfordonstrafiken.

En ökning av trafikflöden till följd av exploateringen syns också på omkringliggande vägar, såsom Birkavägen, Brunnsängsvägen och Morabergsvägen, men bedöms inte leda till kapacitetsproblem. En implementering av nya stadsbussar och hållplatsstopp för stombussar i Weda medför en minskning av biltrafik och en ökning i resande med kollektivtrafik. Detta resulterar i minskade trafikflöden på flera platser, men Birkakorset kvarstår som en överbelastad korsning.

Gång- och cykeltrafik

Det övergripande gång- och cykelnätet har setts över för att förbättra kopplingarna till, från och inom planområdet. Åtgärderna fokuserar på att öka tillgängligheten och framkomligheten genom en utbyggnad av nya gång- och cykelvägar samt breddning till högre standard av befintliga. Även antalet gång- och cykelpassager över de större huvudgatorna blir fler och får en förbättrad trafiksäkerhet genom bland annat hastighetssäkring.

Kollektivtrafik

Detaljplanen förändrar förutsättningarna för kollektivtrafiken. Reseunderlaget förväntas öka i samband med tillkommande bostäder och en omfördelning till mer kapacitetsstarka färdmedel än privata motorfordon är nödvändigt för att minska trängseln i vägnätet. Genom att möjliggöra för nya hållplatslägen både längst Brunnsängsvägen och Bragevägen skapas möjlighet för ett utökat busslinjenät med större upptagningsområde. Om östra Brunnsäng i framtiden trafikeras med buss ökar kollektivtrafikens upptagningsområde, vilket innebär att nästan hela planområdets befintliga och nya bostäder får högst fem minuters gångavstånd till närmsta busshållplats.

Medverkande

Planförfattare

Ninos Merza, Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Hanna Becirovic Blüme, Planarkitekt (SBK)

Planchef

Christina Svartsjö, SBK

Kommunala tjänstepersoner

Isabelle Lundgren Bladh, Landskapsarkitekt, SBK

Tinde Strand, Trafikplanerare, SBK

Angelica Andersson, Projektledare, SBK

Ola Göransson, Projektledare, SBK

Edwin Björkefall, Exploateringsingenjör, SBK

Daniel Andersson, Byggprojektledare, SBK



**Södertälje
kommun**

Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

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