

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivning för

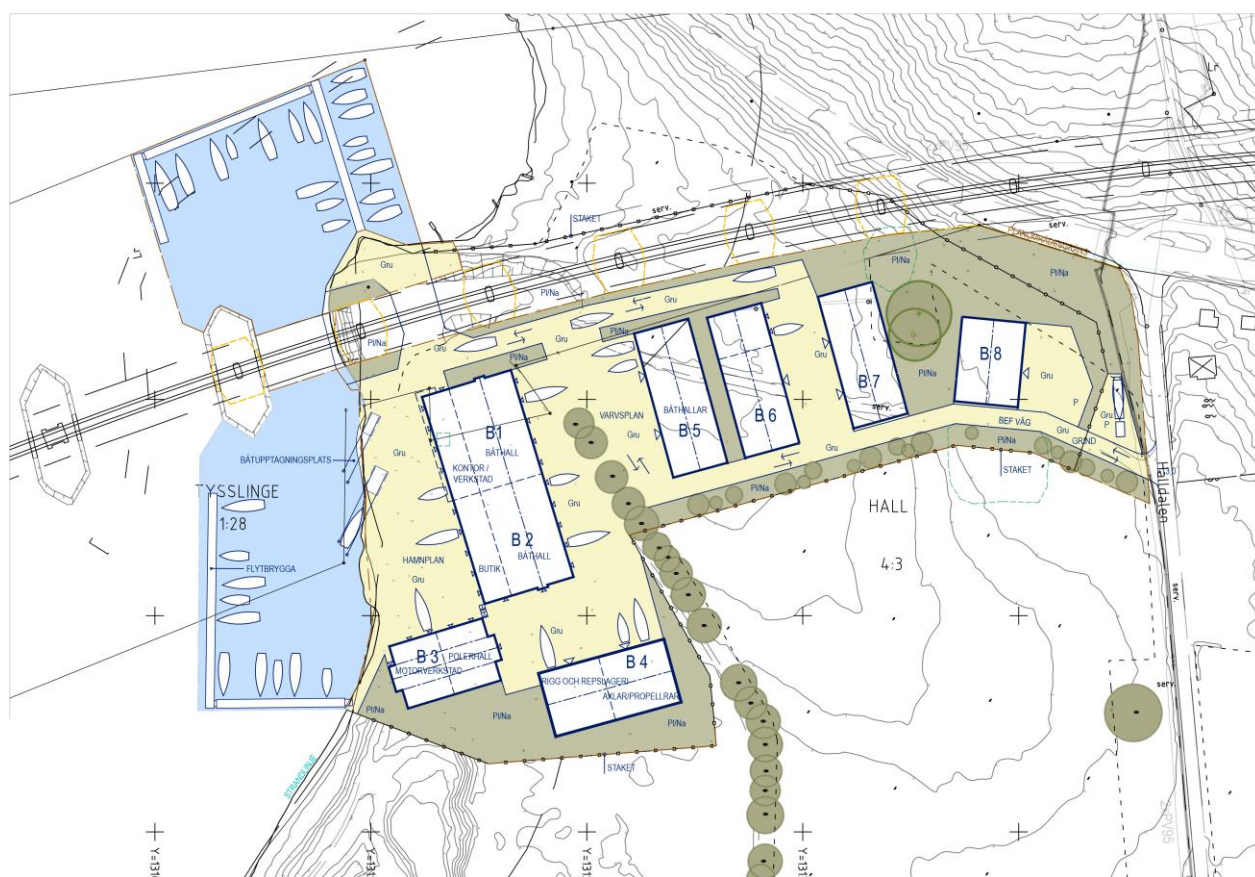
Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 mfl (Båtvarv)

inom Hall i Södertälje, utställningshandling

Dnr: 2012-00411-214

Upprättad 2017-06-13

Upprättad enligt PBL 1987:10



Arkitektförslag (Göran Andersson arkitektkontor)

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | 2 |
| HANDLINGAR | 3 |
| <i>Övrigt planeringsunderlag</i> | 3 |
| DETALJPLANENS SYFTE OCH DESS HUVUDDRAG | 3 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 4 |
| <i>Tidplan</i> | 4 |
| <i>Genomförandetid</i> | 4 |
| <i>Markägoförhållanden</i> | 4 |
| <i>Ansvarsfördelning</i> | 4 |
| <i>Huvudmannaskap</i> | 4 |
| AVTAL | 5 |
| <i>Exploateringsavtal</i> | 5 |
| <i>Ledningar</i> | 5 |
| <i>Övriga avtal</i> | 5 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR | 5 |
| <i>Fastighetsbildning</i> | 5 |
| <i>Fastigheter som påverkas av detaljplanen</i> | 5 |
| <i>Servitut och ledningsrätt</i> | 6 |
| <i>Gemensamhetsanläggning</i> | 6 |
| <i>Tillstånd enligt miljöbalken</i> | 6 |
| <i>Strandskydd</i> | 6 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 6 |
| <i>Planekonomi</i> | 6 |
| <i>Gatukostnad</i> | 6 |
| <i>Lantmäterikostnader</i> | 7 |
| <i>Tillstånd</i> | 7 |
| TEKNISKA FRÅGOR | 7 |
| <i>Yt- och dagvatten</i> | 7 |
| <i>Vatten- och spillavlopp</i> | 7 |
| <i>Elledningar</i> | 7 |
| <i>Avfallshantering</i> | 7 |
| <i>Tekniska utredningar</i> | 7 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT. |

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Bilagor till MKB
 - PM översiktlig naturvärdesinventering, Bjerking, 2016-03-09
 - PM komplettering naturvårdsinventering, Bjerking, 2017-01-19
 - PM Hydrologi, Bjerking, 2016-03-31,
 - PM dagvattenutredning, Bjerking, 2017-01-31
 - PM översiktlig sedimentundersökning, Bjerking, 2016-04-31
 - Projekterings_PM Geoteknik, uppdrag nr. 15U28553, Bjerking, 2016-04-15

Övrigt planeringsunderlag

- Arkeologisk utredning Hall, rapport 2011:59, Stockholms läns museum, 2011
- Riskanalys angående utbyggnad av båtvarv vid Igelstabron, Grontmij AB, 2012-06-27
- Riskanalys angående risken fr påverkan på trafiken på Igelstabron, uppdragsnummer 10005915, Grontmij AB, 2012-15-18
- Kulturmiljöanalys Hall 4:3 Södertälje, Tyréns, 2012-04-02 (reviderad 2012-10-02)

Detaljplanens syfte och dess huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra varvsverksamhet för fritidsbåtar invid Igelstabron i Hall. Invid en hamnplan med båtupptagningsplatser möjliggörs uppförande av båthallar och verkstäder för marin service och småindustri, enligt plankartans bestämmelser. Närmast vattnet placeras marina verksamheter som behöver ligga i nära anslutning till vattnet. Kontor och handel kan dock enligt planen inrymmas på övervåningen, ovan den marina verksamheten, för att hushålla med mark och minska den totala bebyggda ytan i planområdet. Närmast vattnet regleras bebyggelsens höjd med en högsta nockhöjd om +20,0 m (höjdsystem RH2000). Den större byggnadsvolymen är i arkitektförslaget utformad i suterräng mot vattnet, mellan hamnplan och varvsplan, för att ta upp höjdskillnaderna däremellan på ett hänsynsfullt sätt.

Längre upp på land i planområdets östra del möjliggörs båtförvaring samt marin service, småindustri och handel kopplad till de marina verksamheterna. Här regleras nockhöjden till 12 m (från omgivande medelnivå på marken), medan markens höjd punktvis föreskrivs i intervall för att undvika överdriven schaktning eller utfyllnad. Eftersom planområdet är beläget i en kulturmiljö

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

finns också flera utformningsbestämmelser, särskilt avseende de fasader som kommer synas söderifrån. Ädellövträd med ett omfång i brösthöjd över 0,5 m skyddas inom relevanta delar av planområdet, bl.a. för att bevara två alléer och andra äldre förekomster av främst ek och bokträd. Syftet med bestämmelsen att hårdgjorda markytor så långt möjligt ska undvikas är att marken ska kunna utformas med hårdgjorda spolplattor, parkeringsytor med oljeavskiljare eller liknande anordningar för att undvika föroreningar och skydda miljön.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen är:

| | |
|------------|-----------|
| Plansamråd | 1 kv 2015 |
| Granskning | 2 kv 2017 |
| Antagande | 4 kv 2017 |

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet innefattar fastigheterna Tysslinge 1:28, Hall 4:3 och Hall 4:1.

Tysslinge 1:28 ägs av Staten/Trafikverket, fastigheten Hall 4:3 ägs idag av Specialfastigheter Sverige AB, och Hall 4:1 är privatägd. Detaljplaneområdet gränsar till fastigheterna Hall 4:14, ägd av Specialfastigheter, samt Södra 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen kommer inte att omfatta någon allmän platsmark enligt Plan- och Bygglagens mening, därför är inte frågan om huvudmannaskap aktuell.

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Infartsvägen från Nynäsvägen/väg 502 in till området Hall, som planområdet ligger inom, ligger på fastigheten Hall 4:3 och sköts idag av den privata markägaren. Flera angränsande fastigheter har servitut att få köra på vägen och dessa ska fortsätta att gälla.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för allmänna vatten-och avlopps nätet.

Exploatören borrar egen brunn för vatten. Tillstånd och kostnad för detta sköts av exploatören. Ett avtal mellan specialfastigheter och exploatören tecknas som reglerar anslutning till spillvatten.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Ledningar

Avtal mellan exploatören och ledningsägare kan behöva tecknas för utbyggnad av och anslutning till ledningsnät i området. Möjliga ledningar att ansluta sig till i området idag är elnätet.

Ett avtal mellan specialfastigheter och exploatören kan tecknas för att reglera anslutning till spillvatten.

Övriga avtal

Avtal för upplåtelse eller överlåtelse av marken och vattenområdena tecknas mellan fastighetsägarna och exploatören. I samband med en överlåtelse bör även nödvändiga servitut för t. ex väg upprättas vid avstyckningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger avstyckning av en eller flera fastigheter samt fastighetsreglering av mark mellan befintliga fastigheter.

Fastigheter som påverkas av detaljplanen

| Fastighet | Ägare |
|----------------|-------------------------------|
| Hall 4:1 | Privat |
| | |
| Tysslinge 1:28 | Trafikverket |
| | |
| Hall 4:3 | Specialfastigheter Sverige AB |

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Servitut och ledningsrätt

| Rättighet | Ändamål | Till förmån för | Belastar |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------|
| Ledningsrätt 0181K-30/2010.1 | utloppsledning | Astrazeneca AB | Hall 4:1 |
| Servitut 0181K-20/1997.6 | Väg | Tysslinge 1:28 | Hall 4:3 |
| Servitut 0181K-88/2007.1 | Röjningsrätt | Tysslinge 1:28 | Hall 4:1, Hall 4:3 |
| Avtalsservitut 01-IM-2000/1484.1 | Fjärrvärme | Elverket 2 | Hall 4:15, Hall 4:3 |

Ovan angivna ledningsrätt för utloppsledning och servitut för röjningsrätt och fjärrvärme ska finnas kvar.

Vägservitutet ska ändras om vägens sträckning flyttas. En ansökan om att ändra vägservitutet samt en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare ska tecknas och skickas till lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan bildas för fastigheten Hall 4:3 och exploatörens fastighet för att reglera drift och underhåll av spillvattenledningarna. En samfällighetsförening ska då bildas för drift och underhåll av ledningarna.

Tillstånd enligt miljöbalken

Tillstånd för vattenverksamhet kan krävas för uppförande av brygganläggningar. Det är exploatören som ansöker om samt bekostar tillstånd för vattenverksamhet.

Strandskydd

Strandskydd inom 100 m från strandkanten gäller i området. Eftersom beslut om planprogrammet togs före den 1/7 2009 är det, enligt plan- och bygglagen, länsstyrelsen som är beslutsmyndighet och kan upphäva strandskyddet. Kommunen ansöker om upphävande samt anger de särskilda skäl till varför strandskyddet bör upphävas. Detta benämns närmare under kapitlet om miljöpåverkan i planbeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av exploatören enligt upprättat plankostnadsavtal.

Gatukostnad

Då inga allmänna gator byggs ut tas inga gatukostnader ut.

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Lantmäterikostnader

Exploatören står för att ansöka om all erforderlig fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen samt för alla lantmäterikostnader.

Tillstånd

Exploatören står för att ansöka om samt bekosta eventuella tillstånd som krävs för verksamheten och genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Yt- och dagvatten

Dagvatten inom planområdet ska tas om hand lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Vatten- och spillavlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

En separat överenskommelse mellan exploatören och Specialfastigheter kan tecknas för att reglera anslutning till spillvatten. Exploatören borrar egen brunn för vatten till planområdet.

Elledningar

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till Telge Nät AB:s elnät. Separat överenskommelse kan tecknas mellan exploatören och Telge Nät AB.

Avfallshantering

Exploatören ska lösa avfallshanteringen inom kvartersmark i samråd med Telge återvinning.

Tekniska utredningar

Arkeologisk utredning

Kulturmiljöanalys

MKB

Risikanalyser av utbyggnaden av marinan samt påverkan på tågtrafik och Igelstaberon

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt

Christina Svartsjö

Medverkande konsult

Exploateringsingenjör

Emelie Stigsson, NaiSvefa

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Andreas Klingström
Planchef

Christina Svartsjö
Planarkitekt