

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr 2012-00411

Detaljplan för del av

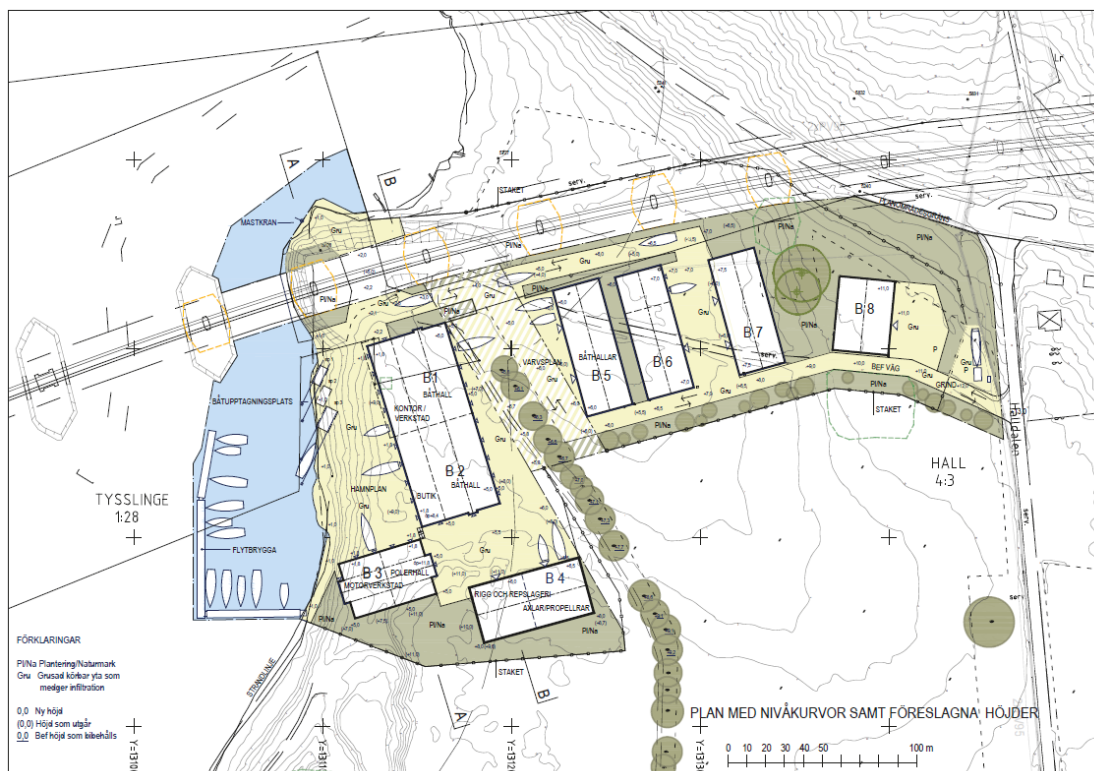
Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m fl

i Hall, i Södertälje kommun

Upprättad 2022-05-13

ANTAGANDEHANDLING

Enligt ÅPBL 1987:10



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 (A 1) med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning

Handlingar	1
Avtal.....	5
Fastighetsrättsliga frågor	6
Ekonomiska frågor	8
Tekniska frågor	8
Medverkande tjänstemän.....	13
Medverkande konsulter.....	13

Övrigt planeringsunderlag

1. Detaljplaneprogram för Hall 4:3 (dnr 2009 - 00058), godkänt av samhällsbyggnadsnämnden 2014-01-28
2. Samrådsredogörelse (2017-06-13), samråd under mars 2015
3. Utställningsutlåtande (xx), utställning under juli - augusti 2017
4. Arkeologisk utredning Hall – etapp 1 och 2 (Stockholms länsmuseum, 2011:59)
5. Kulturmiljöanalys Hall (Tyréns, 2012-10-02)
6. Riskanalys Hall (Grontmij, 2012-06-27)
7. Riskanalys för påverkan på tågtrafiken på Igelstatron (Grontmij, 2012-05-18)
8. Översiktlig naturinventering (Ekologigruppen, 2016-03-09)
9. Kompletterande naturvärdesinventering (Bjerking, 2017-05-04)
10. Miljökonsekvensbeskrivning (Bjerking, 2017-05-04)
11. Dagvattenutredning (Bjerking, 2017-01-31, rev. 2017-05-04)
12. Markteknisk undersökningsrapport (Bjerking, 2017-05-04)
13. PM hydrologi (Bjerking, 2017-05-04)
14. PM översiktlig sedimentundersökning (Bjerking, 2017-05-04)
15. Projekterings-PM geoteknik (Bjerking, 2017-05-04)
16. Hydromorfologisk bedömning (Bjerking, 2017-12-18)
17. Geotekniskt utlåtande (Cowi, 2017-12-22)
18. PM geoteknik (Ramböll, 2018-02-22)
19. Kompletterande markteknisk undersökningsrapport (Ramböll, 2018-02-22)
20. Maritim riskanalys (SSPA, 2020-03-01)
21. Geoteknisk utredning med riskanalys (Cowi, 2020-08-19)

Beslut av länsstyrelsen i Stockholms län under planarbetets gång

- a. Anmälan om vattenverksamhet gällande anläggande av brygga och båtupptagningsanordning på fastigheterna Hall 4:1 och Tysslinge 1:28 i Södertälje kommun, beslutsdatum 2017-03-01.
- b. Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. (Båtvarv), beslutsdatum 2018-02-22.
- c. Bifall till Astrazenecas ansökan om ankringsförbud inom 50 meter runt utloppsledningen i Hallsfjärden, beslutsdatum 2019-03-25.
- d. Avslag på kommunens begäran om ändring av länsstyrelsens tidigare beslut om delvis upphävande av strandskydd, beslutsdatum 2022-02-09. Kommunens överklagande av beslutet ligger hos regeringen för överprövning.

Efter utställningen har planområdet i vatten anpassats till ankringsförbudet kring Astrazenecas utloppsledning, till Sjöfartsverkets föreslagna begränsningslinje i relation till farleden och till Södertälje hamns behov av vändbassäng för stora fartyg.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra varvsverksamhet för reparationer och service av småbåtar samt båtuppläggningsplatser i hallar. Platsen för planområdet är belägen vid Igelstabron i Hall.

Närmast vattnet placeras marina verksamheter. 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. Kontor och handel inryms enligt planen på övervåningen, ovan den marina verksamheten. Närmast vattnet regleras bebyggelsens höjd med en högsta nockhöjd om +20,0 m (höjdsystem RH2000).

Från hamnplanen österut föreslås ett område som används för transport av båtar mellan hamnplanen och båtförvaring. Området är tillgängligt för allmänheten som gångpassage genom båtvarvet. Marknivåerna invid den centralt belägna allén samt den östra delen av planområdet ska så långt som möjligt bibehållas som idag för att minska påverkan på landskapsbilden.

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 +12,0 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 finns också flera utformningsbestämmelser, särskilt avseende de fasader som kommer att synas söderifrån.

Ädellövträd med ett omfång över 0,5 m i brösthöjd skyddas inom relevanta delar av planområdet bland annat för att bevara två alléer, som dessutom är biotopskyddade enligt miljöbalken, och andra äldre förekomster av ek och bok.

För att säkerställa att hänsyn tas till rening av dagvatten, geoteknik, erosion, naturvärden och störningsskydd finns bestämmelser i plankartan. Vissa krav säkerställs genom avtal med exploatören.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Programsamråd	2 kv 2010
Plansamråd	1 kv 2014
Utställning	2 kv 2017
Antagande	3 kv 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen 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 byggrätt.

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar del av fastigheterna Hall 4:3, Hall 4:1 och Tysslinge 1:28.

Hall 4:3 ägs av Specialfastigheter Sverige AB (Specialfastigheter), Hall 4:1 ägs av enskild och Tysslinge 1:28 ägs av Trafikverket.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark, vattenområdet och allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap samt alla kostnader som kan uppkomma till följd av detta.

Huvudmannaskap

Planen innehåller allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Infartsvägen från Nynäsvägen (väg 502) in till Hall och planområdet, är belägen inom fastigheten Hall 4:3 och förvaltas idag av Specialfastigheter.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för det allmänna vatten- och avlopps nätet (avseende både spill- och dagvatten).

Avtal

Plankostnadsavtal

Kommunen har tecknat ett plankostnadsavtal med exploatören vilket reglerar kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

Arrendeavtal

Gällande arrendeavtal finns mellan exploatören och ägare till Tysslinge 1:28 samt Hall 4:1. Avtalen ska vid behov revideras för att överensstämma med planområdets gränser och tillåten markanvändning inom detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och Södertälje kommun gällande genomförandet av detaljplanen. Avtalet kommer dels att reglera exploatörens skyldighet att teckna ett genomförandeavtal med Trafikverket (se nedan), dels exploatörens och kommunens åtaganden avseende genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas.

Bevakningsavtal och genomförandeavtal

Planområdet är beläget intill Trafikverkets verksamhetsområde. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen har ett bevakningsavtal tecknats mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet upphör att gälla när detaljplanen har vunnit laga kraft och bevakningsavtalet ersätts med ett genomförandeavtal mellan Trafikverket och exploatören. Genomförandeavtalet kommer att följas upp med ett slutavstämningsavtal genom vilket genomförandeavtalets giltighetsperiod avslutas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra planen har exploatören träffat köpeavtal avseende del av fastigheterna Hall 4:3 och Tysslinge 1:28. Exploatören arrenderar även ett land- och vattenområde inom Hall 4:3 och vattenområde inom 4:3.

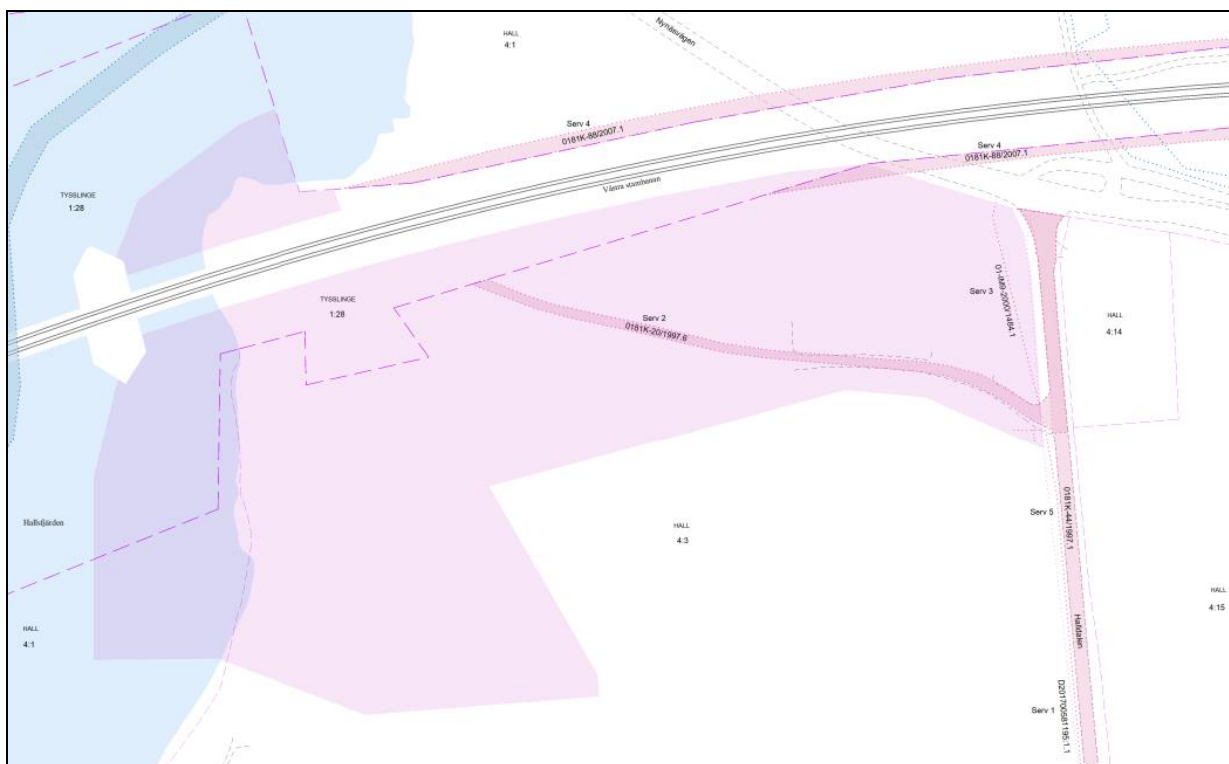
Avsikten är att dessa avtal ska läggas till grund för beslut om fastighetsbildning.

Kommunen äger inte några fastigheter som berörs av planen.

Exploatören ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning och anläggningsförrättningar för detaljplanens genomförande.

Rättigheter inom planområde

Belastad fastighet	Förmånstagare	Akt, ändamål	Övrigt
Hall 4:3	Blombacka 1:7	Avtalsservitut ELLEDNING D201700581195:1.1	Serv 1
Hall 4:3	Tysslinge 1:28	Officialservitut VÄG 0181K-20/1997.6	Serv 2
Hall 4:15, Hall 4:3	Elverket 2	Avtalsservitut FJÄRRVÄRME 01-IM-2000/1484.1	Serv 3
Hall 4:1, Hall 4:3 m.fl.	Tysslinge 1:28	Officialservitut RÖJNINGSRÄTT 0181K-88/2007.1	Serv 4



Kartbilaga tillhörande fastighetsförteckning, lantmäteriet Södertälje kommun, 2021-10-25.

Befintlig räddnings- och serviceväg (Serv 2) kommer få en ny dragning i och med genomförandet av detaljplanen vilket behöver hanteras i samband med lantmäteriförrättningen. Röjningsrätten påverkas inte av detaljplanen utan ska bestå. I det fall ledningarna som omfattas av avtalsservituten påverkas behöver rättigheterna ändras.

Inom u-områden i plankartan finns planstöd för ledningsägare att behålla befintliga eller lägga ner nya allmännyttiga ledningar inom kvartersmarken.

Ett markområde reserveras för en nätstation genom användningsbestämmelsen E. Ledningsägaren ansvarar för att träffa avtal med fastighetsägaren om rätten att använda den berörda marken för ändamålet. Eventuellt flytt av ledningar till följd av exploateringen bekostas av exploatören

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning med ändamålet avloppsanläggning kan bildas för en enskild VA-anläggning.

Det är lantmäterimyndigheten som efter ansökan prövar och avgör hur en gemensamhetsanläggning ska utformas och vilka fastigheter som ska delta.

Tillstånd

Exploatören ansvarar för inhämtande att samtliga erforderliga tillstånd och svarar för samtliga kostnader härför.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören enligt det plankostnadsavtal som tecknats mellan kommunen och exploatören.

Kommunens ekonomiska ansvar

Kommunen har inte något ekonomiskt ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Lantmäterikostnader

Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning och anläggningsförrättningar för detaljplanens genomförande.

Anslutningsavgifter

Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter till VA, el, fjärrvärme etc. Exploatören ansvarar för att avtal tecknas med ägaren till den enskilda spillvattenledningen.

Syftet med planen är att tillskapa ca 20 småhustomter i anslutning till Fridhällsvägen.

Kvartersmark och allmän plats

Exploatören ansvar för och bekostar all utbyggnad inom planområdet.

Tekniska frågor

Geoteknik

Enligt resultatet från de geotekniska undersökningarna, planerad grundläggning, schakter och uppfyllnader, bedöms aktuell yta inte vara sättningssärlig. All grundläggning utförs med platta på mark på naturlig friktionsjord, på packad friktionsjord efter urgrävning. Ingen pålning sker för byggnaders grunder. Båtopptagningsplatser grundläggs på träpålar och på packat krossmaterial.

Även under byggtiden och i driftskede är riskerna för ras och skred ringa. Lokala ras kan uppstå i samband med schakt, men dessa bedöms inte påverka brostöden eller områdets totalstabilitet.

Erosion

När varvet etableras dämpas påverkan på strandlinjen då båtarna och bryggan tar mycket av svallvågorna. Strandlinjen är i nuläget delvis erosionsskyddad men för driftskedet ska erosionsskyddet ses över och kompletteras. Erosionsskydd ska därför etableras längs hela strandlinjen.

Anläggningar på kvartersmark och inom vattenområden

I den västra delen av planområdet föreslås ett vattenområde för småbåtshamn och båtopptagning. I den södra delen planeras en 100 meter lång flytbrygga för angöring av fritidsbåtar. Ytan för småbåtshamnen uppgår till cirka 1 hektar söder om Igelstabron och ca 0,2 ha norr om bron. Den norra delen, där en mastkran placeras, ansluts landvägen genom en transportväg under Igelstabron.

I anslutning till båtupptagningsplatsen och hamnplanen placeras så långt möjligt enbart den del av varvsområdet som måste ligga i direkt anslutning till vattnet. Här föreslås verksamheter i form av marin service, marina verkstäder, marin småindustri.

I den östra delen av planområdet föreslås båtförvaring kunna ske i hallar. Här kan fritidsbåtar vinterförvaras och enklare service ske

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Eventuell parkering placeras och utformas så att billyktor inte bländar farkoster på sjön.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Den planerade körbanan ner till hamnplanen kommer ha en maximal lutning på 1/20.

Kraven på tillgänglighet hanteras i det kommande bygglovet. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon hanteras i bygglovet. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras eller dras mer än 50 meter.

Eventuell vändplan för återvinningsfordon ska lösas inom kvartersmark.

TBT (Kemikalier) och båtbottentvätt

Avseende TBT ställer kommunen krav på att båtbottentvättar ska utformas enligt Havs- och vattenmyndighetens rekommendationer ska spolplattorna utrustas med tvåstegsrening. Avloppsvatten från båtbottentvätt ska hanteras inom kvartersmark och får inte avledas till Telge Näts avloppsanläggning. Ansvar för kontroll, utförande och korrekt hantering åligger verksamhetsutövaren. Om provtagning visar på halter över riktvärdena ska det renade spolvattnet enligt dagvattenutredningen i stället hanteras som förorenat spillvatten och kan då inte släppas ut till mark utan hämtas med sugbil.

Avloppsanläggning kräver tillstånd som söks av verksamhetsutövaren.

Dagvatten

Hantering av dagvatten inom området ska ske enlighet med anvisningarna i dagvattenutredningen (Bjerking 2017) så att miljöstatusen i Igelstaviken inte försämras och att föroreningar inte tillförs grundvattnet i Södertäljeåsen-Igelsta. Förorenat vatten renas innan infiltration i mark eller utsläpp till recipient.

Marken inom planområdet ska inte hårdgöras utan ska bestå av genomsläppliga material. För att undvika stående vatten vid lokala lågpunkter eller okontrollerad avrinning vid större regn ska en sekundär avrinningsväg finnas. För det aktuella området bör den naturliga topografin utnyttjas och svackdiken anläggas för att fungera som avrinningsstråk och infiltrationsyta.

Befintliga ledningar

Skanovas tele- och bredbandsnät samt Telge Nät AB:s el-och fjärrvärmeledningar, ligger i planområdets östra del i nord-sydlig riktning. Skanova har även en ledning i öst-västlig riktning genom hela planområdet.

En utloppsledning från AstraZeneca är belägen 50 meter från planområdets nordvästra gräns. Ledningen ligger på 5 meters djup. Ankringsförbud råder 50 meter från ledningen och sammanfaller med plangräns. Ledningen finns inritad på plankartan.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i området och kapacitet tillgänglig. Byggnadernas värmeförsörjning planeras ske med luftvärmepump. Fossilfri uppvärmning förordas.

Elförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta den byggnation som detaljplanen medger till elnätet. En nätstation placeras i planområdets östra del, i närheten av infarten. E-området upptar ett område på ca 10 x 10 meter.

Dricks- och spillvatten

Exploatören har en egen vattentäkt.

Planområdet avses anslutas till Specialfastigheters befintliga spillvattenledning. Exploatören förbinder sig att utföra, iordningsställa och bekosta erforderliga anordningar som krävs för anslutningen. Exploatören ansvarar för att ett nytt avtal tecknas med Telge Nät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen i kommunen sköts av Telge Återvinning. I det fall upphämningsplatser för avfall uppförs på platser där vändplan krävs ska dessa uppföras med en total diameter om 21 meter inklusive svepradie. Detta regleras i bygglovet.

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

Strandskydd

Strandskydd inom 100 m från strandkanten gäller i området. Länsstyrelsen har beslutat att upphäva strandskyddet i en del av planområdet. Länsstyrelsen bedömer att det är lämpligt att det finns möjlighet för allmänheten att passera genom området och strandskyddet kvarstår inom området som betecknas allmän plats med enskilt huvudmannaskap ”Rangering”.

Översvämningsrisk

Byggnader och byggnadsdelar ska utformas och utföras på ett sätt att dessa inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till +3,0 meter över nollplanet (RH2000).

Exploatören ansvarar för eventuella skyddsåtgärder mot högre havsnivåer som kan komma att påverka byggnader på lägre nivå än +3,00 meter. Detta regleras med en bestämmelse på plankartan.

Fornlämningar

Det finns två fornlämningar inom detaljplanområdet.

Kolningsanläggningen (RAÄ-nr Östertälje 166:1) vid vattnet är inte möjlig att bevara vid ett genomförande av detaljplanen. Exploatören ansvarar för att detta hanteras i vederbörlig ordning i samråd med länsstyrelsen. Arkeologisk undersökning och dokumentation ska genomföras innan tillstånd att ta bort den kommer att kunna ges.

Boplatsen i sydost nära infarten till varvet (RAÄ-nr Östertälje 326, objekt 11) ska behållas. Exploatören är ansvarig att bevara och inte skada denna fornlämning. Vid etablering av verksamhet i närheten av fornlämningar förbinder sig Exploatören att göra avgränsade arkeologiska undersökningar i samråd med länsstyrelsen.

Staket som uppförs längs med södra planområdesgränsen ska stå på lösfötter för att inte skada fornlämningen.

Vattenverksamhet

En anmälan om vattenverksamhet gällande anläggande av brygga och båtupptagningsanordning på fastigheterna Hall 4:1 och Tysslinge 1:28 i Södertälje kommun har skickats in till länsstyrelsen i Stockholms län och beslutades 2017-03-01.

Planerade anläggningsarbeten innebär arbeten i vatten som kräver anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet. Eventuella ändringar av redan beviljad vattenverksamhet prövas enligt 11 kapitlet MB eller som en anmälan till länsstyrelsen.

Hänsyn till järnvägen och farleden

Järnvägen utgör riksintresse för kommunikation. Ett bebyggelsefritt avstånd till järnvägen bör uppgå till minst 30 meter. En skyddsbestämmelse har förts på plankartan som innebär att schaktarbeten eller utfyllnader inte får göras utan godkännande av huvudmannen för järnvägen.

Farleden utgör en riskkälla för planområdet avseende olycka med farligt gods, men även svallvågor, påsegling, och kollision med nya bryggor utgör risker i området. Även propellervattenström från bogserbåtar som assisterar stora fartyg har identifierats som möjlig riskkälla. Samtliga båtar i småbåtshamnen ska förtöjas på landsidan av bryggor.

För att minska risken för olyckor ska nya bryggor och kajer förses med reflexer och belysning. Den belysning som anordnas ska utformas på ett sådant sätt att den inte är bländande för sjöfarten. Inga bländande eller vilseledande ljuskällor får förekomma. Vidare ska brygganläggningarnas koordinater positionsbestämmas och rapporteras till Sjöfartsverket.

Under byggtiden

Exploatören har informerats om att under byggtiden kan närliggande fornlämningar behöva skyddas genom utmärkning eller stängsling. Detsamma gäller för träd som ska bevaras. Massaupplag är inte tillåtet inom fornlämningsområde eller på trädens rotsystem och området får inte belastas med tunga maskiner.

Pålning och sprängning för byggnader är inte aktuellt. Vibrationsalstrande arbeten kommer att bestå av packning av krossmaterial för byggnader. Schakt kommer inte att utföras inom brostödens skyddszon och inte heller under nivån för de befintliga brostödens bottenplattor.

Temporära slänter ska utföras med en maximal slänslutning i 1:1,5. Schaktbotten och slänterna ska besiktigas och godkännas av geotekniskt sakkunnig. Inga upplag eller etableringar får finnas inom 2 meter från släntröner. Om brantare slänter önskas eller om släntröner ska belastas kontaktas ansvarig geotekniker för samråd.

Grundläggning av konstruktionerna ska planeras och dimensioneras med hänsyn till jordtrycket från omgivande mark efter återfyllningen. Eventuellt kan jorden förstärkas med till exempel jordarmering eller jordspikning och på det sättet minska trycket mot konstruktioner.

Schakt under grundvattennivån är inte aktuell. Påverkan på grundvatten kommer att vara minimal då nästan inget vatten leds bort från området. De flesta hårdgjorda ytor kommer att vara grusade.

Medverkande tjänstemän

Paula Rönnbäck	Planarkitekt
Liselotte Löthagen	Miljöplanerare
Carolina Hillerdal Ljungqvist	Kommunekolog
Anders Eklind	Utredningsingenjör
Farid Ruhani	Gatu- och trafikingenjör
Eva Ryblad	Miljöinspektör
Pia Nixholm	Bygglöshandläggare
Agata Salo	Lantmätare

Medverkande konsulter

Anna Ahlstrand	Planarkitekt, ETTTELVA Arkitekter
Julia Lantz	Exploateringsingenjör, Svefa
Ilga Lanestedt	Planarkitekt, ETTTELVA Arkitekter
Frida Ihls	Exploateringsingenjör, Svefa

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Christina Svartsjö
Tf Planchef

Paula Rönnbäck
Planarkitekt