

Samhällsbyggnadskontoret

Dnr: SBN-2012-00411

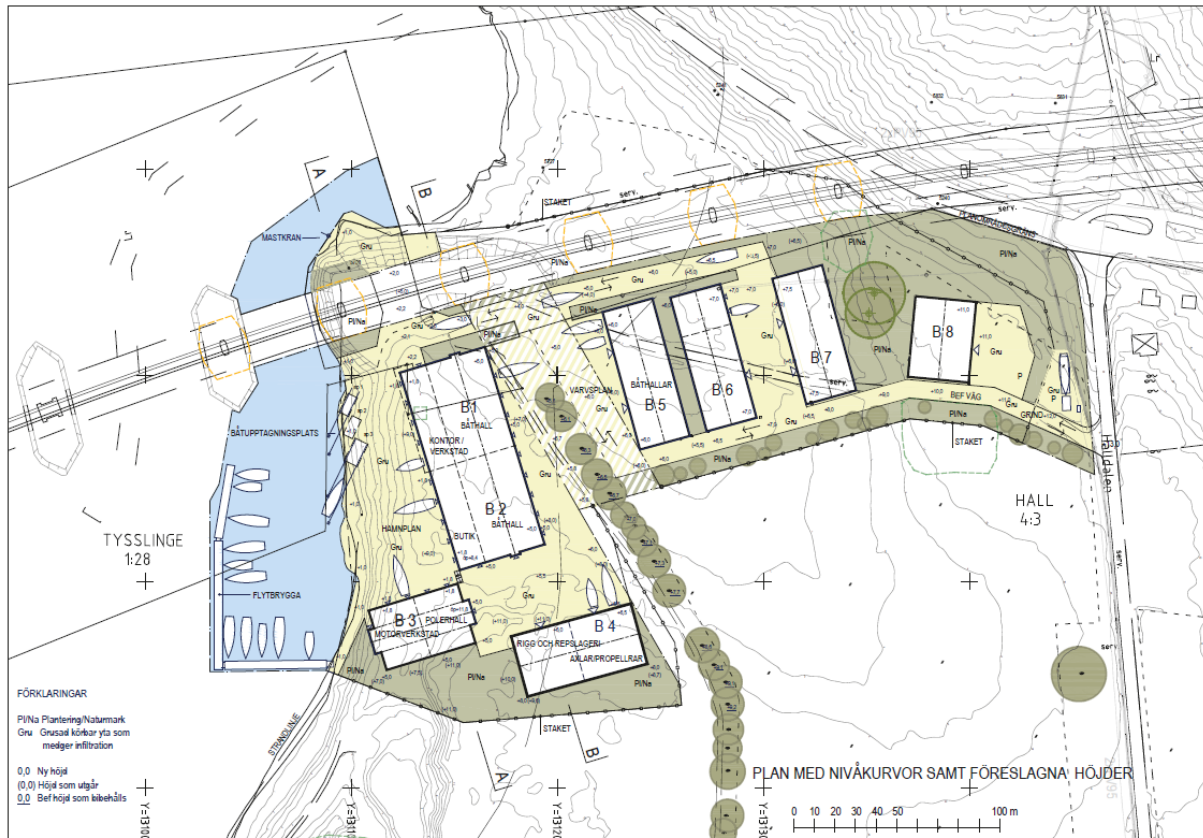
Upprättad | 2022-05-13

Planbeskrivning

**Detaljplan för
Båtvarvet, del av Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m fl. i Hall, i
Södertälje**

LAGA KRAFTDATUM 2022-07-07
ARKIVNUMMER 0181K-P 1790 C

Enligt ÄPBL 1987:10



Arkitektförslag (Göran Andersson arkitektkontor)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	1
DETALJPLAN FÖR	1
BÅTVARVET, DEL AV HALL 4:3 OCH TYSSLINGE 1:28 M FL. I HALL, I SÖDERTÄLJE	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
VAD ÄR EN DETALJPLAN	4
PLANFÖRFARANDE ENLIGT PBL	4
HANDLINGAR	5
PLANHANDLINGAR	5
ÖVRIGT PLANERINGSUNDERLAG I OLIKA SKEDEN AV PLANPROCESSEN	5
BESLUT AV LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN UNDER PLANARBETETS GÅNG	5
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
MILJÖPÅVERKAN	7
STRANDSKYDD, 7 KAP. MB.....	9
RIKSINTRESSEN	11
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	13
FÖRUTSÄTTNINGAR	16
OMRÅDESBESKRIVNING OCH PLANDATA	16
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER	24
PLANERADE FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ANPASSNINGÅTGÄRDER	27
PLANFÖRSLAGET	27
HANTERING AV RISKER	37
VARVETS PÅVERKAN PÅ FARLEDEN OCH SÖDERTÄLJE HAMN	42
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER	42
TILLGÄNGLIGHET	43
TEKNISK FÖRSÖRJNING	43
BÅTBOTTENTVÄTT	43
TBT (TRIBUTYLTENN)	43
DAGVATTEN.....	43
VATTEN OCH AVLOPP	45
KEMIKALIER.....	45
LEDNINGAR.....	45
MEDVERKANDE	46
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	46
MEDVERKANDE KONSULTER	46

Vad är en detaljplan

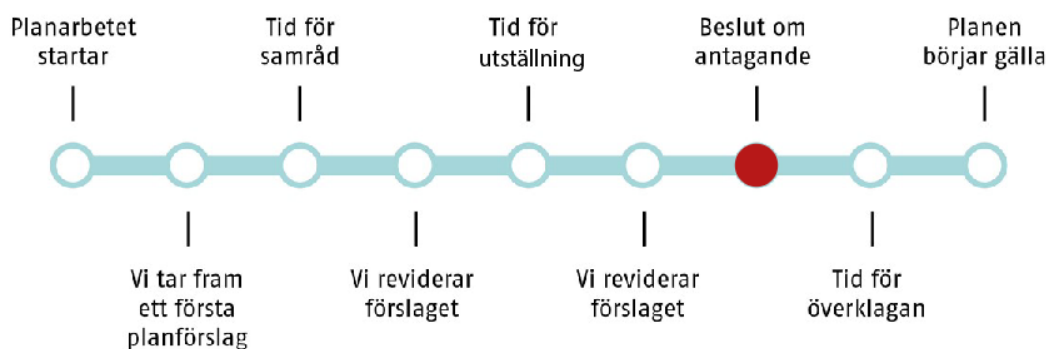
En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas samt var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och utformas. Detaljplaner reglerar hur mycket som får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar. Genom planläggning med detaljplan prövar kommunen att mark- och vattenområden används mest lämpligt.

Framtagandet av en detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen, PBL. Syftet med processen är att få fram bra beslutsunderlag, säkra insyn samt förankra förslaget hos berörda.

Planförfarande enligt PBL

Detaljplanen för Båtvarvet, del av Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m fl., tas fram med normalt förfarande enligt PBL 1987:10. Detaljplanen har nu nått fram till antagandeskedet.

PLANPROCESSENS HÅLLPUNKTER



Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa planförslag och planeringsunderlag av betydelse. Kommunen ska samråda planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in. De synpunkter som skriftligt inkommit under samrådstiden ska redovisas och sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar av planförslaget.

Utställning: När ett förslag till detaljplan varit på samråd och redigerats ska det ställas ut minst tre veckor innan det kan antas.

Utlåtande: Kommunen ska sammanställa de skriftliga synpunkter som inkommit i ett utlåtande. I utlåtandet kommenteras synpunkterna så att det blir tydligt vilka avvägningar som gjorts. När utlåtandet är färdigt ska kommunen så snart som möjligt skicka det eller information om var det finns tillgängligt till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande: Detaljplanen antas i kommunfullmäktige och därefter underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten samt de som senast under granskningstiden lämnat synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Därefter kan bygglov och andra lovpliktiga åtgärder medges.

Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:1000 (A1) med planbestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Övrigt planeringsunderlag i olika skeden av planprocessen

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 Igelstabron (*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, 2017-05-04*)
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*)
22. Bevakningsavtal Trafikverket 2020-12-13

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. Delvis 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.

Detaljplanen för Båtvarvet, del av Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m fl., tas fram med normalt förfarande enligt PBL 1987:10 i dess lydelse den 28 januari 2014.

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.

Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats efter länsstyrelsebeslut om delvis upphävande av strandskydd. Med anledning av kvarvarande strandskydd har en allemansrättslig passage genom planområdet lagts till i handlingarna
Skyddsbestämmelser kring järnvägsbron har lagts till efter utställningen.

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 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 i brösthöjd över 0,5 m skyddas inom relevanta delar av planområdet bland annat för att bevara två alléer, som dessutom är biotopskyddade enligt MB, 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.

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan upprättas ska en behovsbedömning göras. I behovsbedömningen avgörs om planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Om risk för betydande miljöpåverkan föreligger, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Ställningstagande

Kommunen har, efter samråd med länsstyrelsen, bedömt att genomförandet av detaljplanen kan riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En MKB¹ har upprättats inför utställningen av planförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivning, riktlinjer och åtgärdsförslag

Syftet med en MKB är att belysa de miljöaspekter som är relevanta. En MKB innefattar analys och en bedömning av de konsekvenser som den planerade markanvändningen kan ge

¹ Miljökonsekvensbeskrivning (*Bjerkning*, 2017-05-04). MKB har inte uppdaterats efter utställning.

på miljö, hälsa och hushållning av naturresurser. Analysen och bedömningen tar upp både positiva och negativa miljökonsekvenser som den föreslagna markanvändningen kan leda till.

I en MKB kan åtgärder föreslås som, om de följs, gör att detaljplanen inte riskerar leda till den betydande miljöpåverkan som befarades.

Behovsbedömningen och avgränsningen av MKB har varit föremål för samråd med berörda myndigheter. Utifrån planområdets förutsättningar har detaljplanens påverkan på nedanstående belysts:

- sjöfart (riksintresse)
- järnväg (riksintresse)
- kulturmiljö (riksintresse)
- stigande havsnivåer och översvämningsrisker
- miljö kvalitetsnormer (MKN)
- strandskyddsbestämmelser
- naturvärden på land och i vatten

Upprättad MKB visar att planen kan genomföras utan betydande miljöpåverkan, förutsatt att ett antal riktlinjer och åtgärdsförslag arbetas in i detaljplanen och dess genomförande.

Förenlighet med 3, 4 och 11 kap. miljöbalken (MB)

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 och 4 kap. MB (hushållning av mark och vatten). I såväl plan- och bygglagen (*PBL*) som MB anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt.

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

Lokaliseringsutredning

Detta planärende inleddes 2 september 2008 i och med att beslut fattades om upprättande av program² för ett större område i Hall, där förslaget till aktuell båtvarvslokalisering ingick. Omkring denna tid inleddes parallellt ett planarbete för att omvandla varvsområdet i Pershagen till bostäder. Alternativa båtvarsplaceringar har undersökts³. Den aktuella lokaliseringen bedömdes av flera anledningar vara den mest lämpade.

Förenlighet med 5 kap. MB, miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för bland annat utomhusluft och vatten. Myndigheter och kommuner ska ansvara för att MKN följs. Detaljplanens genomförande bedöms förenligt med 5 kap. i MB då överskridande/försämring inte bedöms bli följden av detaljplanens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) reglerar MKN för utomhusluft. I första hand är det intensiv trafik som ger upphov till överskridande, t.ex. vid kraftigt trafikerade vägar.

² Detaljplaneprogram för Hall 4:3, Dnr SBN-2009-00058

³ Se MKB, stycket *Avförda alternativ*.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Planförslaget omfattar både yt- och grundvattenförekomster och omfattas därför av MKN för yt- och grundvatten. En dagvattenutredning⁴ har tagits fram för detaljplanen och dess MKB.

Ytvattenförekomsten omfattar Igelstaviken som har otillfredsställande kemisk status på grund av förekomst av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver och har måttlig ekologisk status på grund av övergödning och morfologiska förändringar, vilka till stor del beror på hamnverksamheten i närheten. Målet att uppnå god ekologisk status har förlängts från 2021 till 2027 då åtgärder för förbättrad hydromorfologi skulle innebära att hamnen inte längre kan bedrivas i sin nuvarande form. En sådan åtgärd har bedömts ekonomiskt orimlig av Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

Södertäljeåsen-Igelstaviken är klassad som en grundvattenförekomst med god kemisk och kvantitativ status (VISS). Stora uttag i åsen skulle dock kunna innebära risk för saltvattenintrång då vattnet i Igelstaviken är bräckt. Området ligger inte inom vattenskyddsområde och används inte i produktion av kommunalt dricksvatten.

Planförslaget bedöms inte orsaka försämring av vattenförekomsternas status. Förslagna åtgärder i dagvattenutredningen har arbetats in i planbestämmelserna.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Planområdet ligger inom ett relativt bullerutsatt område. Platsen är påverkad av ljud från såväl järnvägen –på bro över planområdet - som sjöfart i farleden direkt utanför och från hamnen tvärs över vattnet. Även Igelstaverket bidrar med viss påverkan. Det rör sig både om en ”ljudmatta” och enstaka höga ljud.

Varvsverksamheten kommer inte att leda till något betydande tillskott vad gäller buller. Verksamheten kan visserligen i enstaka fall tänkas medföra högre ljud, främst under byggtiden. Då det planerade båtvarvet inte ligger i närheten av bostadsbebyggelse bedöms planen inte leda till att några riktvärden för buller överskrids. I de tänkta hallarna för båtuppläggning förväntas ljudnivåerna vara låga.

Strandskydd, 7 kap. MB

De delar av planområdet som ligger i anslutning till vattnet omfattas av strandskydd om 100 meter från strandlinjen, på land och i vatten. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda; det ska finnas något särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § MB och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddets syften. I aktuell detaljplan behöver strandskyddsområdet tas i anspråk för att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

En lokaliseringstudie har visat att den aktuella platsen är den lämpligaste lokaliseringen. Så långt möjligt har endast de delar av verksamheten som verkligen behöver ligga vid eller i nära anslutning till vatten (marin service och marin småindustri) lokaliserats vid stranden.

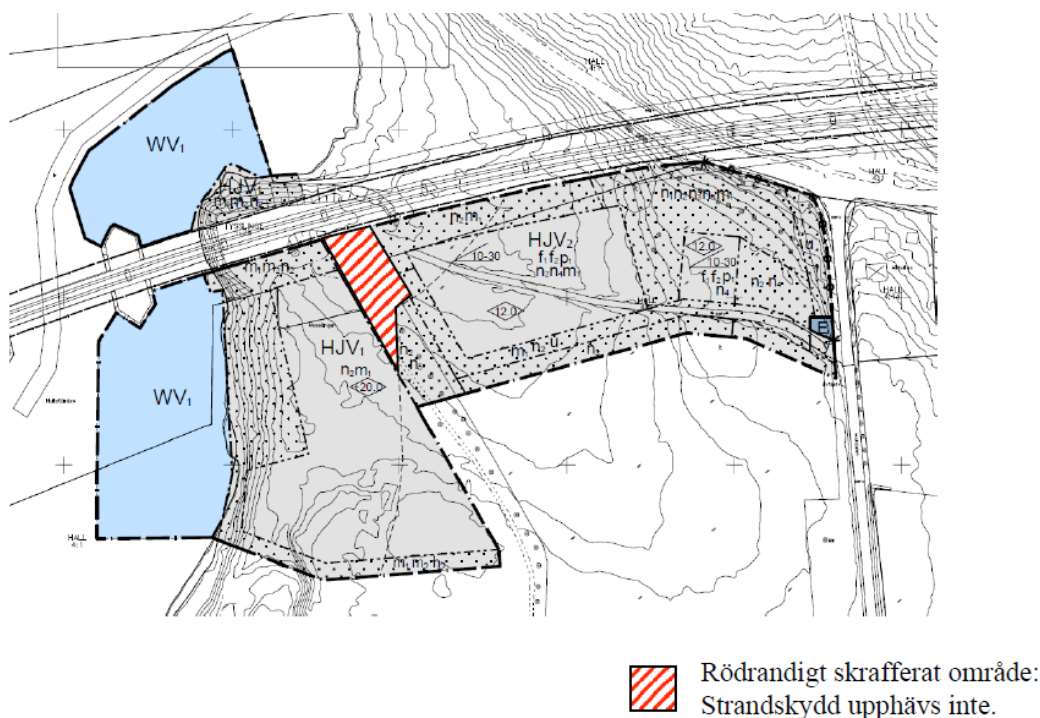
⁴ Dagvattenutredning (Bjerkning, 2017-05-04)

Påverkan på strandskyddets syften avseende djur- och växtliv har utretts i MKB och naturvärdesinventeringar (NVI). De högsta naturvärdena i området sparas och äldre träd skyddas genom skyddsbestämmelser i plankartan. Större anslutande strand- och naturområden av högre kvalitet, samt de viktigaste delarna av det öppna kulturlandskapet, kommer finnas kvar även efter detaljplanens genomförande.

Påverkan på strandskyddets syften med allemansrättslig tillgång till strandområden bedöms vara relativt begränsad då området inte används för rekreation i någon större utsträckning.

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen behöver strandskyddsbestämmelserna upphävas för stora delar av planområdet. Eftersom planärendet påbörjades före den 1 juli 2009 är länsstyrelsen beslutsmyndighet och kan upphäva strandskyddet. Kommunen ansökte därför om upphävande av strandskydd hos länsstyrelsen som biföll kommunens begäran att upphäva strandskyddet inom delar av kvartersmarken för hamnplan med båthallar och verkstäder för marinservice och småindustri, marinservice och småindustri, handel och båtförvaring (VJ₁), samt inom vattenområden småbåtshamn (WV₁).

Länsstyrelsen beslutade att avslå kommunens begäran att upphäva strandskyddet för delar av kvartersmark för marinservice och småindustri, handel och båtförvaring för att säkerställa möjligheten till allmänt tillgänglig passage genom området⁵. Plankartan har därför uppdaterats enligt länsstyrelsens beslut så att en fri passage med bredd om 23 - 29 meter har lagts genom planområdet där strandskyddet kvarstår. Denna passage är allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Markanvändning är rangering (R).



Figur 1. Länsstyrelsebeslut, delvis upphävande av strandskydd.

⁵ Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. (Båtvarv). Beslutsdatum 2018-02-22. Länsstyrelsens beteckning: 511-1765-2018.

Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs även med en passage runt planområdet i anslutning till befintlig stig och värdefull allé.



Figur 2. En enkelsidig allé utanför planområdet, vy mot söder

Riksintressen

Ett riksintresse kan inte avvägas mot ett lokalt intresse, uppstår påtaglig skada får förändringen/åtgärden inte genomföras. Åtgärder får emellertid göras i anslutning till ett riksintresse om de inte innebär en påtaglig skada på riksintressets värde eller betydelse.

Riksintresse för kommunikationer - farled

Väster om planområdet löper en farled i Igelstaviken/Hallsfjärden vilken är av riksintresse för kommunikationer och en av Sveriges tätast trafikerade farleder med cirka 4000 trafikrörelser för yrkessjöfart per år. Farleden ansluter förutom till Södertäljes hamnar även till stora hamnar i Mälaren. Farleden är också en av huvudlederna till och från Mälaren för fritidsbåtar med cirka 10 000 trafikrörelser per år, en trafik som är mest intensiv under sommaren. En maritim riskanalys har tagits fram-för att säkerställa att påtaglig skada på sjöfarten inte uppstår.

Riksintresse för sjöfarten - Södertälje hamn

Södertälje hamn är riksintresse för sjöfarten och innefattar flera olika hamndelar.

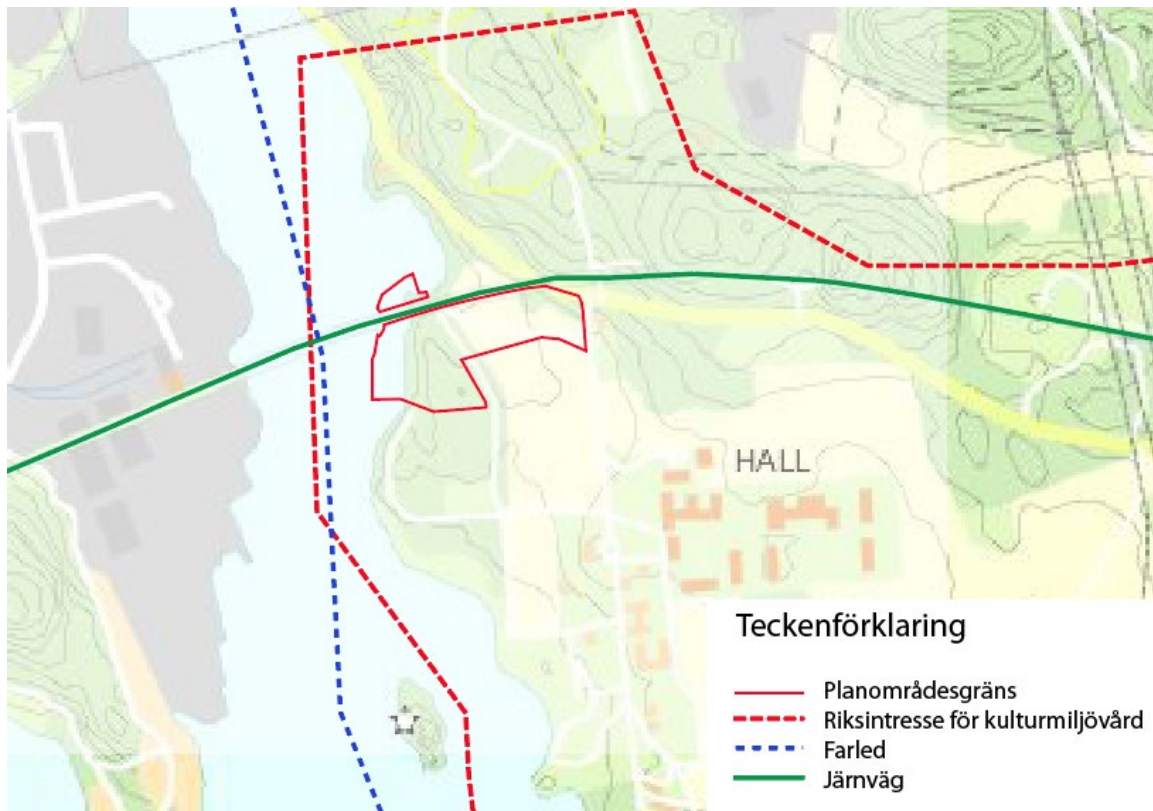
Hamndelarna Sydhamnen och Oljehamnen är belägna väster om planområdet på Igelstavikens motsatta sida. En kompletterande riskanalys har tagits fram för att säkerställa att genomförande av planen inte inskränker Södertälje hamns verksamhet.

Riksintresse för kommunikationer - järnväg

Grödingebanan, som är ett riksintresse för kommunikation, går uppe på Igelstabron vid planområdets norra del. En geoteknisk riskanalys har tagits fram och bevakningsavtal har tecknats med Trafikverket.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom ett område som har utpekats som riksintresse för kulturmiljövård. En kulturmiljöanalys har tagits fram inom ramen för planärendet. Detaljplanen bedöms inte förorsaka någon påtaglig skada på kulturmiljön.



Figur 3. Kartan visar riksintresse för kulturmiljövård, riksintresse farled, och riksintresse järnväg.

Tidigare ställningstaganden

- Förfrågan om att flytta varvsverksamheten från Pershagen till ny etablering inkom 2008.
- Planärende inleddes 2 september 2008. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att planprogram skulle upprättas för ett större område i Hall, där aktuell varvslokalisering ingick.
- Ett planarbete för att omvandla det tidigare varvsområdet i Pershagen till bostäder påbörjades 2009.
- Beslut om programsamråd fattades den 22 juni 2010 av stadsbyggnadsnämnden.
- Planprogram för Hall 4:3 var ute på samråd under september – oktober 2010.
- Beslut om att upprätta en detaljplan för varvsområdet i Hall samt att skicka ut detta på samråd togs i stadsbyggnadsnämnden den 28 januari 2014.
- I februari 2015 skickades planförslaget för det nya varvsområdet ut på samråd.
- En ny miljökonsekvensbeskrivning (MKB) togs fram. I samband med det undersöktes alternativa placeringar för båtvarvet. De alternativa placeringarna finns redovisade i MKB.
- Planförslaget har reviderats efter inkomna synpunkter i samråd och utställning, flertalet efterfrågade utredningar har tillkommit.

Översiktsplan

Planförslaget är i huvudsak förenligt med kommunens (2013). Planen överensstämmer med flera delar av den övergripande målbilden för samhällsbyggandet såsom: ”förbättrad tillgänglighet och hållbart resande och transporter”, ”utvecklade tyngdpunkter på landsbygden” samt ”ekologiskt hållbar bebyggelse- och infrastrukturutveckling”. Detaljplanen avviker dock delvis från översiktsplanen, som anger grön kil och grön värdekärna för området.

Stockholm- och Mälarenregionen har ett mycket omfattande fritidsbåtliv. Ett modernt, professionellt och miljömässigt varv är av stort allmänt intresse. En tendens är att fler tjänster köps och färre arbeten utförs av den enskilde båtägaren. Därför är det angeläget att få ett modernt och ur miljösynpunkt väl fungerande småbåtsvarv som ett viktigt komplement till de ideellt drivna båtclubbarna. En etablering av ett småbåtsvarv med inriktning på reparationer bedöms ge ett effektivt utnyttjande av den aktuella platsen. Kommunen anser att marken är lämplig för den användning som anges i planförslaget.

Regionplan och grön kil

Detaljplaneområdet ligger inom Hanvedenkilen, utpekad grönkil i den regionala utvecklingsplanen, RUF 2010 och 2050. Det förordas att lokalisering av ny bebyggelse ska undvikas i gröna kilar, särskilda kvaliteter som bör uppmärksammas är tysta områden, vattenområden och stränder. Det aktuella planområdet är dock delvis redan ianspråktaget av Igelstatron samt utsatt för buller ifrån järnvägstrafiken på densamma.



Figur 4. Grönkil (RUFs), skyddsvärda träd och trädmiljöer m.m. (ur NVI, Ekologigruppen).

Asphagen är ett blandskogsområde om cirka 10,6 ha som i Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering utpekats ha naturvärden. Inom planområdet kommer knappt 2 ha, i nordvästra hörnet av denna blandskog, tas i anspråk. Allén i det östra skogsbrynet ska dock bevaras, även inom planområdet. I länsstyrelsens inventering av värdefulla träd har Asphagen också pekats ut som ett område med skyddsvärda trädmiljöer. Naturvärdesinventering (NVI) har utförts i planområdet.

Biotopskydd

Gamla och grova ädellövträd utgör en viktig livsmiljö för många idag ovanliga och skyddsvärda arter. Alléer är biotopskyddade enligt miljöbalken, 7 kap. 11 § MB och 5 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd. En allé utgörs enligt denna förordning av lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Delar av en enkelsidig allé återfinns inom planområdet. Omkring 100 meter från strandlinjen sträcker sig fem träd in i planområdet på en sträcka av cirka 60 meter av den totalt cirka 400 meter långa allén, som i huvudsak utgörs av bokträd. Träden skyddas med bestämmelser i detaljplanen, oaktat detta gäller även biotopskydd för allén enligt MB. Förutom marklov krävs dispens för fällning av träd i allén. I nordöstra delen av planområdet, längs den gamla vägbanken finns ännu en allé bestående av bokträd. Även denna allé har dubbelt skydd, både genom planbestämmelser och MB.



Figur 5. Bokallé i planområdets nordöstra del, vy längs gamla vägbanken (mot nordväst)-mot första bropelaren sydväst om Nynäsvägen.

Gällande detaljplan

Planområdet är inte tidigare planlagt. Detaljplan (Järnvägsplan 0181K-P985C) finns för den del av Grödingebanan som planförslaget angränsar och som skär igenom planområdet.

Dagvattenhantering

För att motverka att förorenat dagvatten släpps ut i Södertäljes vattendrag, ska rekommendationerna i kommunens VA-plan och VA-policy följas. En klimatanpassad och hållbar dagvattenhantering ska eftersträvas vid planering av ny och befintlig bebyggelse. Dagvattenhanteringen ska bidra till att förbättra yt-och grundvattenrecipienternas kvalitet, för att MKN för vatten och god vattenstatus ska kunna uppnås. Dagvatten ska i första hand hanteras i naturliga avrinningsområden och utifrån de ekosystemtjänster som finns på platsen. Föroreningar i dagvattnet ska begränsas vid källan i första hand med tröga system.

Cykelplan 2019

Utvecklingen av ett hållbart transportsystem innebär att biltrafikens andel av transporterna måste minska till fördel för gång-, cykel- och kollektivtrafik. I kommunens cykelplan (2019) finns målsättningen att cyklingen i Södertälje kommun ska öka i alla åldrar och under alla årstider utan att andelen olyckor ökar. Sträckan utan cykelväg som leder till planområdet längs Nynäsvägen mot Hall, har cykelplanens investeringsprioritet 3, åtgärden bedöms inte kritisk men bör genomföras på längre sikt eller om tillfälle ges.

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata

Planområdet ligger söder om Södertälje stadskärna och två kilometer söder om stadsdelen Östertälje. Området ligger i anslutning till inloppet till Mälaren, Igelstaviken och Grödingebanan (stambanan) med järnvägsbro över Igelstaviken. Halldalen i övrigt domineras av jordbruksmark och fångvårdsanstalten med intilliggande bebyggelse. Väster om planområdet, på andra sidan av Igelstaviken, ligger Sydhamnen som är Södertälje hamns största hamnanläggning. Cirka 500 meter norr om planområdet ligger Igelsta kraftvärmeverk.

Största delen av planområdet består av skogsmark eller beväxt återfylld mark (under och i anslutning till Igelstabron). En mindre del av planområdet används till jordbruksändamål. Resterande del består av ett vattenområde vid brofästet för stambanan.

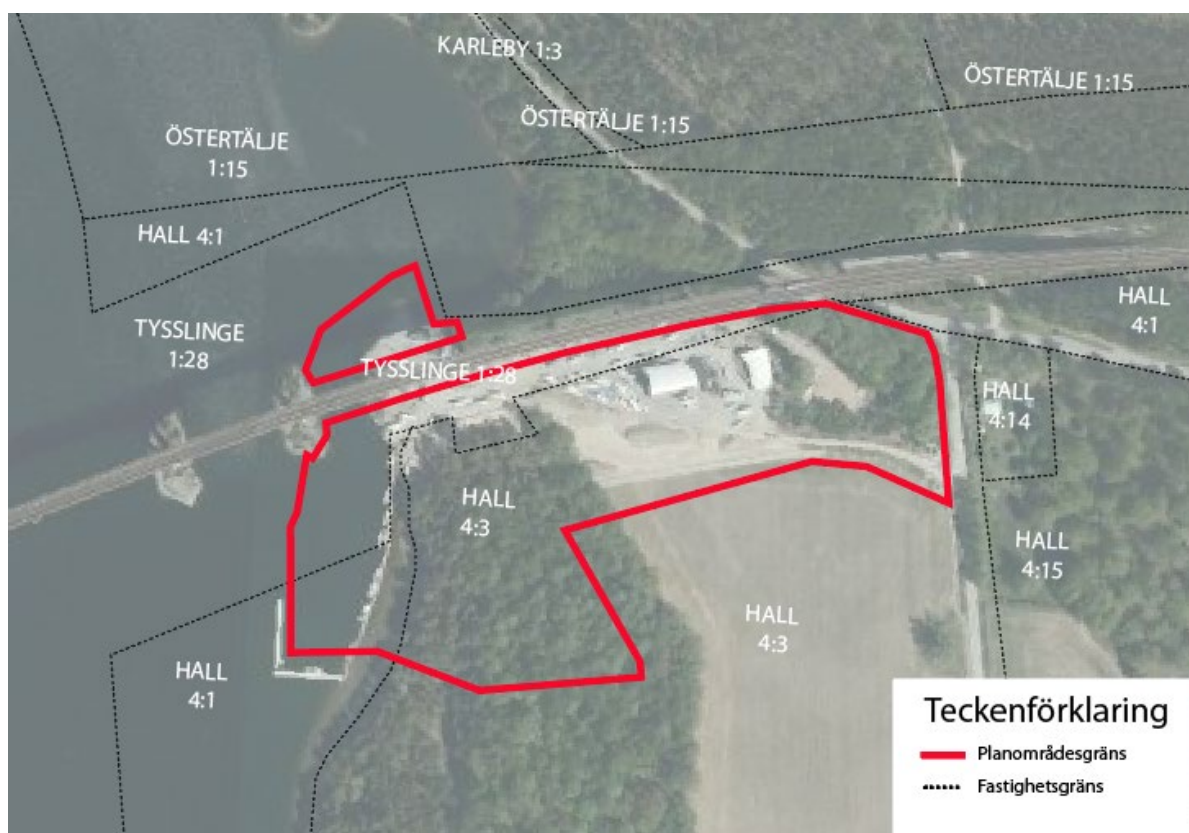
Planområdet sluttar ned mot Hallsfjärden. Den högsta delen av planområdet har en höjd på cirka +20 meter (RH2000). Största delen av planområdet ligger dock på en höjd mellan +5 och +12 meter.

Planareal

Hela planområdet omfattar cirka 6,4 hektar, varav cirka 5,3 hektar mark och cirka 1,1 ha vattenområde.

Markägoförhållanden

Tysslinge 1:28 ägs av Trafikverket. Hall 4:3 och 4:1 är i privat ägo.



Figur 6. Kartan visar markägoförhållandena.

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Ett tidsbegränsat bygglov för vinteruppställning av båtar finns inom planområdet, i lovet ingår uppsättning av tälthallar, stängsel, upplag, verkstadshall och bryggor. Tälthallarna har en total bruttoarea om 2 386 kvm och ska användas för förvaring av båtar.

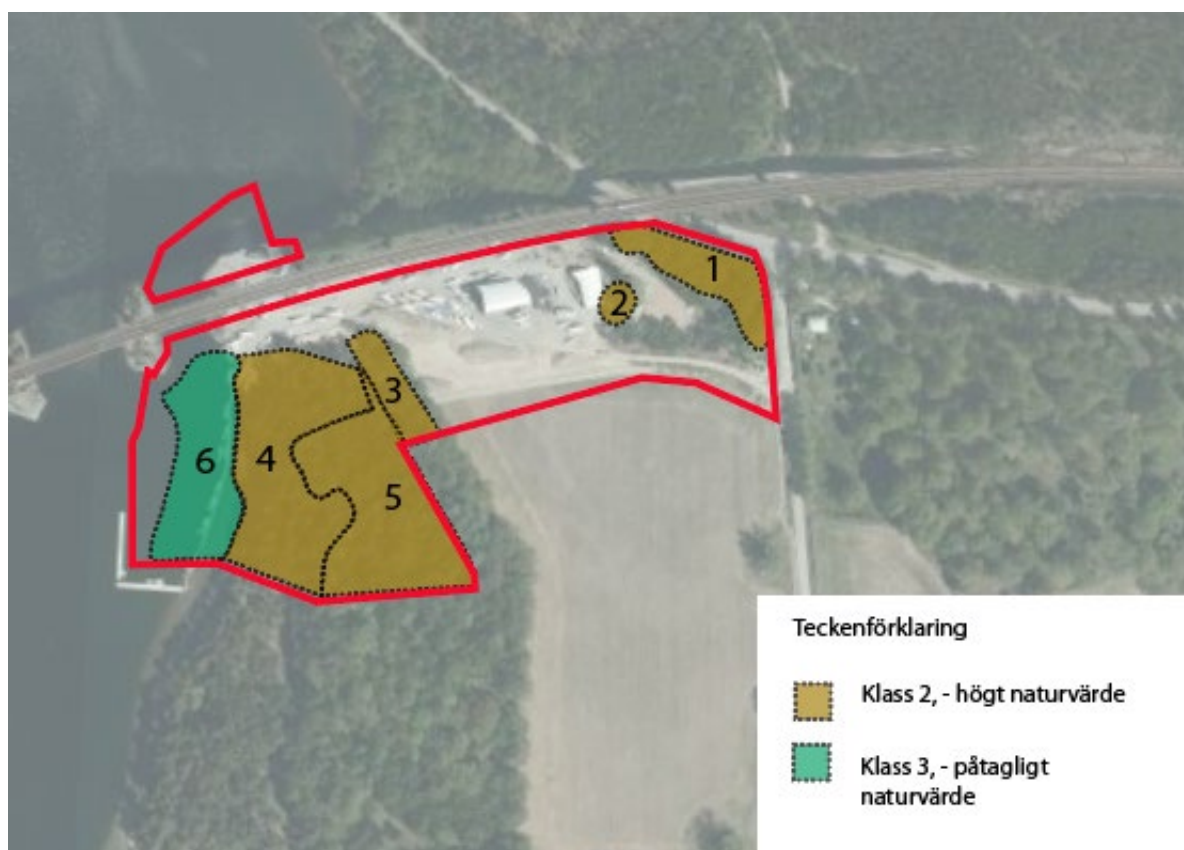
Tidsbegränsat bygglov har beviljats med stöd av 9 kap. 33 §, PBL (2010:900), bygglovet gäller till och med 2026-03-22.

Natur och vegetation

Området Hall ligger i en dalgång angränsande till Hallsfjärden/Igelstaviken i väster. Det kringliggande landskapet är typiskt för Södermanland; ett sprickdalslandskap med förkastningar, omväxlande långsträckta dalgångar och odlingsmarker mot vattnet.

I söder ansluter planområdet till stora sammanhängande skogsområden och jordbruksmark. Den sydvästra delen av planområdet utgörs av äldre blandskog med inslag av bok, buskvegetation och en blandad gräsdominerad markflora med inslag av ris. Skogen vid Igelstabrons fäste är barrskogsdominerad och ej fullt uppvuxen.

I den översiktliga samt kompletterande naturvärdesinventering (NVI)⁶ som tagits fram har området delats upp i sex delområden enligt kartan nedan.



Figur 7. Naturvärdesklassificering ur kompletterande NVI (Bjerking). En NVI resulterar i en bedömning av naturvärdesklass 1 – 4 baserat på art- samt biotopvärdet inom ett avgränsat område.

⁶ Översiktlig naturinventering (Ekologigruppen 2016-03-09) och Kompletterande naturvärdesinventering (Bjerking 2017-05-04)

Område 1 består av ädellövsmiljö med grova ekar och bokar. Här har sedermera även formationen av en tydlig uppväxt allé av främst bokar längs den gamla vägbanken, identifierats. Område 2 består av två äldre grova, öppet belägna ekar med en diameter på mer än 80 cm. Område 3 är del av en ensidig allé av grova bokar och ekar vilken, liksom allén i område 1 har ett biotopskydd.

De två alléerna och de två ekarna (område 1, 2 och 3) är inmätta och skyddas i detaljplan. Område 4 består av åsbarrskog med stort inslag av gamla träd. Äldre barrskogar på grusåsar är relativt ovanliga i dagens landskap varför det är en negativ konsekvens av planen att delar av denna naturtyp försvinner från platsen, liksom område 5 som karaktäriseras av lövträdsdominerande skog.

Område 6 utgörs av ett grunt sandigt område längs strandlinjen. Detta område bedöms ha ett visst biotopvärde där naturvärdet främst utgörs av den grunda, delvis blottade sandbotten samt ett vassbälte. Delområdet norr om bron visade sig vid inventeringen bestå av hårbotten och bedömdes sakna särskilt naturvärde. Den närliggande farleden konstaterades sannolikt ha en negativ påverkan på – eller helt kunna eliminera – förutsättningarna för vattenområdets naturvärden.



Figur 8. Vy norrut från stranden, söder om Igelstabron och Grödingebanan

Enligt den allmänna beskrivningen i Mälarledsprojektet (*WSP, 2014*) finns i princip ingen vattenvegetation i Södertälje kanal, troligtvis på grund av det svall och den turbulens som fartygstrafiken medför. I Igelstaviken uppgår den ekologiska statusen, med avseende på biologiska och fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer, till måttlig status⁷. Då målet för den ekologiska statusen fastställts till måttlig påverkar inte bebyggelsen i det strandnära området till uppnåendet av målet.

⁷ Hydromorfologisk bedömning (*Bjerking, 2017-12-18*)

Rekreation och friluftsliv

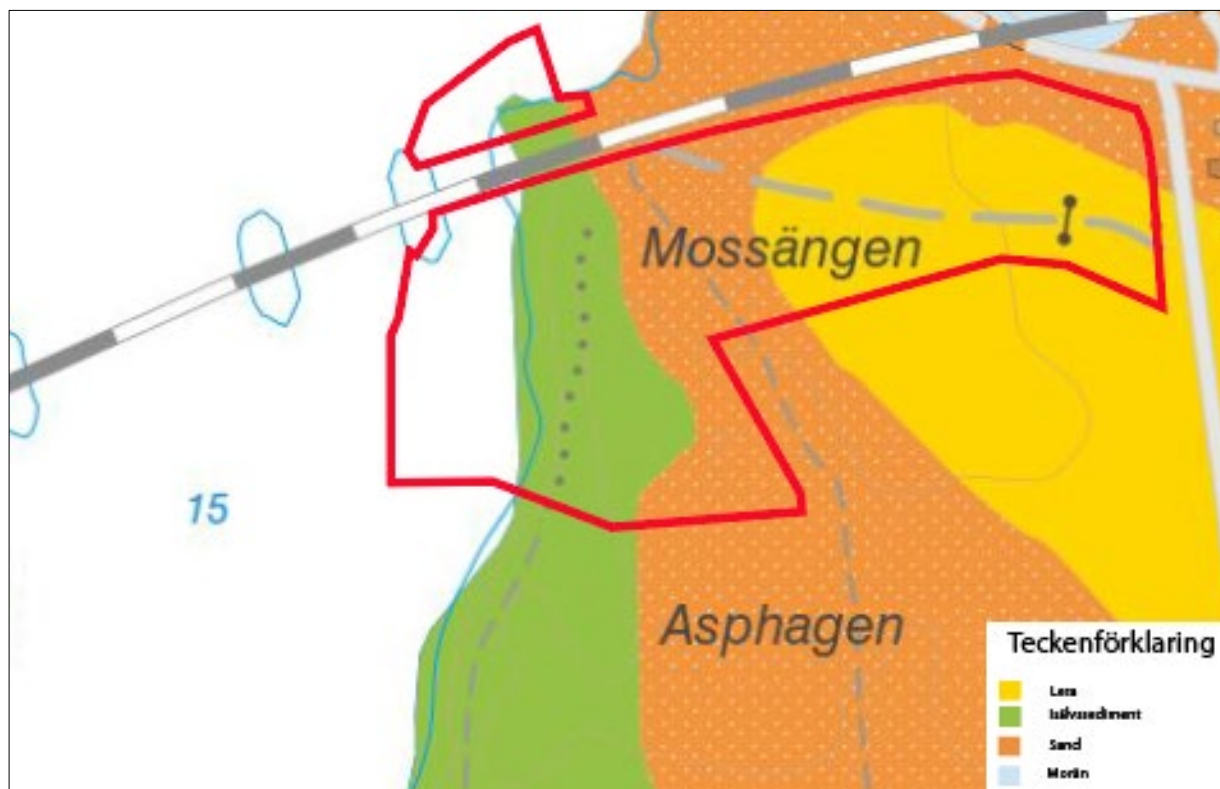
Planområdet domineras av den storskaliga järnvägsbron, farleden och de stora hamnområdena väster om farleden genom till exempel buller och visuell påverkan, varför områdets rekreativsvärde är relativt begränsat. Det löper ett par stigar med möjlighet till promenader, löpturer, hundrastning med mera längs stranden och skogen intill, i anslutning till planområdet.

Naturreсурser

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Grundvattenförekomsten Södertäljeåsen – Igelsta används inte för produktion av kommunalt dricksvatten eftersom den bedöms mycket känslig för påverkan och grundvattenkvaliteten vid uttag sannolikt är dålig. Stora uttag i åsen skulle kunna innebära risk för saltvatteninträning eftersom vattnet i Igelstaviken är bräckt.⁸

Markbeskaffenhet

Aktuellt område ligger inom en isälvsavlagring (sand, grus, silt, varvig lera) med en mäktighet om 2,5 – 17 meter. SGU:s berggrundskarta visar att berggrunden består av sedimentär bergart inom hela området. Variationen är stor från gyttjig lera närmast stranden till stenig grusig sand. Markprover har tagits i hela planområdet. Flera geotekniska utredningar med tillhörande rapporter samt en riskanalys har tagits fram⁹.



Figur 9. Jordartskarta, utdrag ur Södertälje kommuns kartdatabas.

⁸ PM Hydrologi (Bjerking, 2017-05-04)

⁹ Markteknisk undersökningsrapport (Bjerking, 2017-05-04)

Projekterings-PM geoteknik (Bjerking, 2017-05-04)

Geotekniskt utlåtande (Cowi, 2017-12-22)

PM Geoteknik (Ramböll, 2018-02-22)

Kompletterande markteknisk undersökningsrapport (Ramböll, 2018-02-22)

Geoteknisk utredning med riskanalys (Cowi, 2020-08-19)

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger inom ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård. Åtgärder får göras inom ett riksintresse om de inte innebär en påtaglig skada på områdets värden eller betydelse. Riksintresset för kulturmiljövård betyder att särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön och landskapsbilden. Vid förslag till åtgärder ska dessa prövas mot hänsynen till kulturmiljön och de värdebärande delarna i det specifika riksintressets motivering. Hall ingår också i kommunens inventering av kulturmiljöer. Här nämns platsens långa kontinuitet som boplats, men även säteriet och anstaltshistoriken belyses.

Fornlämningarna och fornlämningsmiljön i området är en viktig del av riksintresset för kulturmiljö som Hall omfattas av.

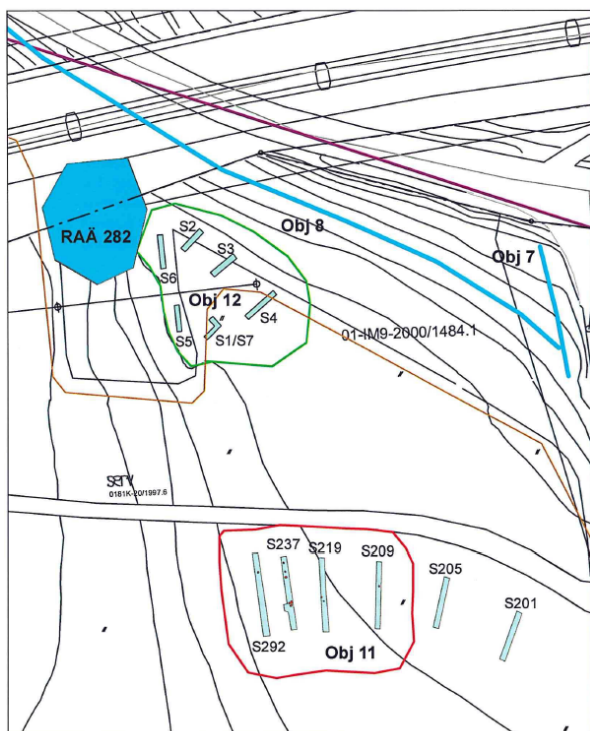
En arkeologisk utredning¹⁰ finns framtagen för det större programområdet Hall 4:3. Det finns två fornlämningar i planområdet, en boplats och en kolningsanläggning. Boplatsen (*Östertälje 326, även kallad Obj 11*) avses att bevaras. Vid eventuella ingrepp i närheten krävs en arkeologisk förundersökning för att avgränsa fornlämningen.

Kolningsanläggningen (*Östertälje 166:1*) vid vattnet behöver slutundersökas och grävas ut före planens genomförande. När detaljplanen vunnit laga kraft hanteras detta i vederbörlig ordning i samråd med länsstyrelsen. Arkeologisk undersökning och dokumentation ska genomföras innan tillstånd för borttagande kan medges. Söder om planområdet finns lämningar efter ett gravfält (*Östertälje 150:1*) som lämnas med ett väl tilltaget respektavstånd i detaljplanen.



Figur 10. Fornlämningar inom och utanför planområdet.

¹⁰ Arkeologisk utredning Hall – etapp 1 och 2 (*Stockholms länsmuseum, 2011:59*)



Lämningar med status ”övrig kulturhistorisk lämning” kommer preliminärt inte påverkas av planförslaget, utan kan bibehållas. Detta innefattar lämningar efter äldre vägar (objekt 7 och 8), och ett boplatsoområde (Östertälje 282).

Figur 11. Plan över norra delen av utredningsområdet.

Arkeologisk utredning Hall (Stockholms länsmuseum 2012).

tydligare belysa hur en möjlig utbyggnad av varvet kan ske och hur denna bör lokaliseras och utformas för att inte leda till påtaglig skada på riksintresset och de fornlämningar som finns i området.

En kulturmiljöanalys¹¹ finns framtagen för det större programområdet Hall 4:3 som varvsområdet är en del av. Detta för att



Figur 12. Landmärken och historiska vägsträckningar. Ur Kulturmiljöanalys för Hall 4:3 Södertälje, (Tyréns, 2012 -04-02 rev. 2012-10-02)

I kulturmiljöanalysen framgår att det är av vikt att hänsyn tas både till de fornlämningar som finns och det visuella sambandet mellan objekten som utgör landmärken i landskapet. Den öppna åkermarken är ett viktigt karaktärsdrag i området och säkerställer även det visuella sambandet mellan landmärkena.

¹¹ Kulturmiljöanalys Hall (Tyréns, 2012-10-02)

I rapportens konsekvensanalys framgår att området i direkt anslutning till den höga järnvägsbron är karaktärsmässigt förändrat och att ett båtvarv i detta läge är tänkbart, men bör placeras mot vattnet och inte ta för stor del av åkermarken i anspråk.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i randzonen till Södertälje tätort och har därmed relativt god tillgång till offentlig och kommersiell service.

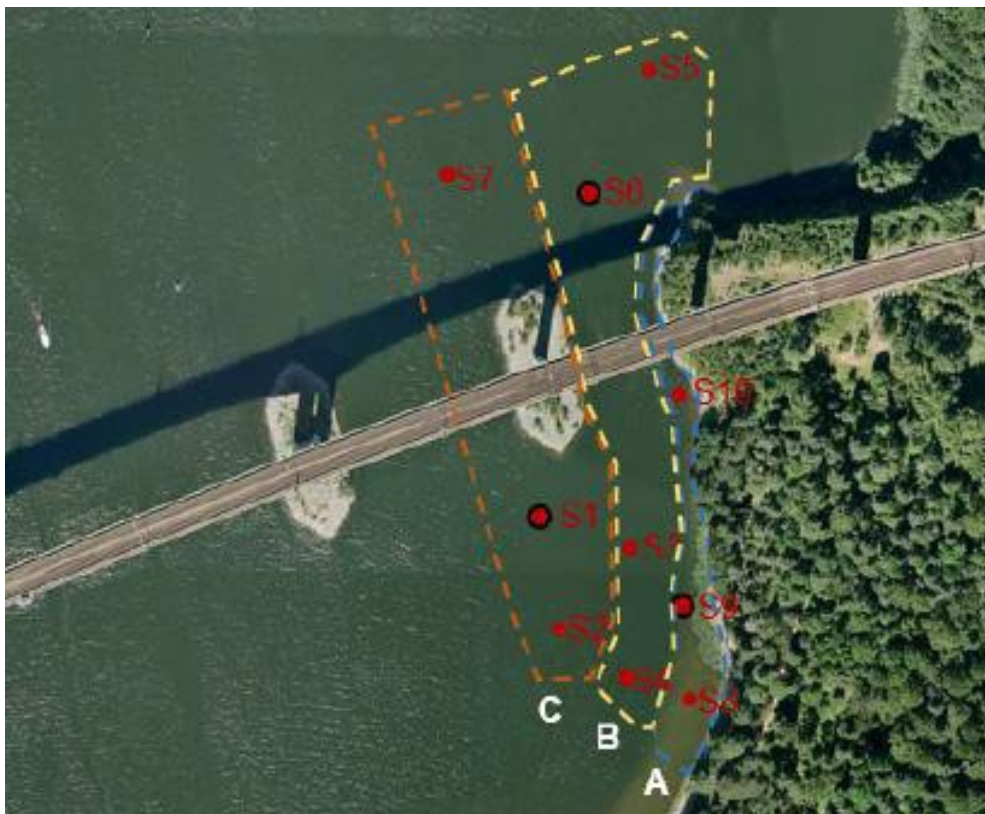
Störningar och risker

Föroreningar i mark och vatten

Inga kända markföroreningar finns inom området. Igelstaviken är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status på grund av övergödning och morfologiska förändringar, som till stor del beror av hamnverksamheter som finns i närheten. Den kemiska ytvattenstatusen är otillfredsställande på grund av förekomst av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. De höga halterna kvicksilver i Igelstaviken och andra delar av Södertälje kanal härstammar från en kemisk-teknisk fabrik som tillverkade fenylkviksilver under 50- och 60-talet och var belägen i Snäckviken i centrala Södertälje.

Sediment

En sedimentundersökning har utförts i området (*Bjerking, 2017*)¹². Undersökningen omfattade analys av metaller, PAH, alifater, aromater och TBT. I de sandiga och steniga sedimenten närmast strandlinjen påvisades låga föroreningshalter (område A). Lite längre ut från stranden, där gyttja och lera återfinns, påvisades medelhöga till höga halter av kvicksilver, TBT och koppar respektive mycket höga kvicksilverhalter (område B och C).



Figur 13. Delområden inom olika sedimenttyper ur PM Översiktlig sedimentundersökning (*Bjerking*).

¹² PM översiktlig sedimentundersökning (*Bjerking, 2017-05-04*)

Buller

Planområdet är påverkat av ljud från järnvägen på Igelstabron, sjöfart i farleden utanför och från hamnen väster om planområdet. Varvsverksamheten kommer inte leda till någon nämnvärd ökning av bullerstörningarna i närområdet.

Vibrationer

Planområdet är utsatt för vibrationer genererade främst från tågtrafiken på Igelstabron men även i viss mån från passage av stora transportfartyg genom motorljud/vibrationer och svallvågor. Den planerade varvsverksamheten bör inte ge upphov till några vibrationer av sådan storlek att de kan mätas och jämföras med övriga källor. Effekterna bedöms därför som obetydliga.

Översvämning – höga vattenstånd

I SMHI:s rapport Nr 2010–78 ”Regional klimatsammanställning – Stockholms län” framgår att den globala havsnivån förväntas höjas med upp till cirka 1 meter det närmaste seklet till följd av den globala uppvärmningen. I Stockholmsregionen kompenseras havsnivåhöjningen delvis av landhöjningen ca 0,43 cm/år. Medelvattenståndshöjningen av havet utanför Södertälje förväntas på grund av den globala uppvärmningen bli 0,5 meter vid seklets slut. Dessutom inträffar temporära högvatten vilket ger ett högvatten vid seklets slut på 1,8 meter i RH2000 i Södertälje kommun (beräknat i förhållande till år 1990). Utöver högvatten behöver vindeffekter som vinduppstuvning på cirka 0,2 meter och vågeffekter beaktas. Sammantaget ger detta en förväntad möjlig vattennivå på 2,5 till 3,0 meter (1,8 + 0,2 + påslag för vågor + viss säkerhetsmarginal).

Planområdet sluttar västerut ner mot Hallsfjärden. Förutom själva strandzonen ligger hela planområdet i nuläget på en höjd på mellan +3 m och +20 meter. Varvsverksamheten förutsätter dock att en hamnplan under +3,0 meter etableras för hantering av båtar och service.

Erosion

Området ligger i anslutning till sjöfartsleden som knyter samman Östersjön med Mälaren. Utmed Igelstaviken och vidare genom de centrala delarna av Södertälje samt söderut utmed Hallsfjärden har risken för erosion bedömts vara stor i kommunens översiktsplan. Strandlinjen är i nuläge delvis erosionskyddad men för driftskedet ska erosionskyddet kompletteras.

Radon

Kommunens kartering över markradon visar att planområdet ligger i ett område som är utpekad som eventuellt högriskområde. All bebyggelse ska uppföras radonsäker.

Risk från järnvägen

Båtvarvet ligger i anslutning till stambanan Grödingebanan där farligt gods transporteras. På Igelstabron finns urspårningsräls som minskar urspårningsrisken mot planområdet.

Risk från farleden

Fartygstrafik längs Södertälje kanal utgör en riskkälla för planområdet avseende påkörningsrisk samt olycka med farligt gods. Planområdet ligger utanför den begränsningslinje som Sjöfartsverket har föreslagit.

Trafik och kommunikationer

Järnväg

Den järnvägsbro som går över Igelstaviken och planområdet är vältrafikerad med fjärrtåg. Igelstabron är cirka 2100 meter lång och invigdes 1995. Järnvägen utgör ett riksintresse för kommunikation. Ett bebyggelsefritt område till järnvägen bör uppgå till minst 30 meter.

Sjöfart

Farleden förbi planområdet är en av Sveriges tätast trafikerade farleder och leder förutom till Södertälje även till stora hamnar i Mälaren. Ett omfattande uppgraderingsprojekt av Mälarfarterna pågår och i detta ingår även en utbyggnad av Södertälje sluss för att kunna medge passage med större fartyg. Farleden utgör ett riksintresse för kommunikation och utgör också en av huvudlederna till Mälaren för fritidsbåtar, en trafik som är som mest intensiv under sommarmånaderna. Farleden är positionerad mellan västra och den mittersta bropelarna, se bilden nedan. Goda möjligheter för fritidsbåtar att passera finns därmed mellan bropelarna öster om fartygsleden.



Figur 14. Riksintressen kommunikationsanläggningar-Sjöfart Södertälje. Grön: riksintresse hamn, blå: befintligt riksintresse farled inklusive buffertzon, blå streckad: planerad farled (Maritim riskanalys, SSPA 2020).

Södertälje hamn

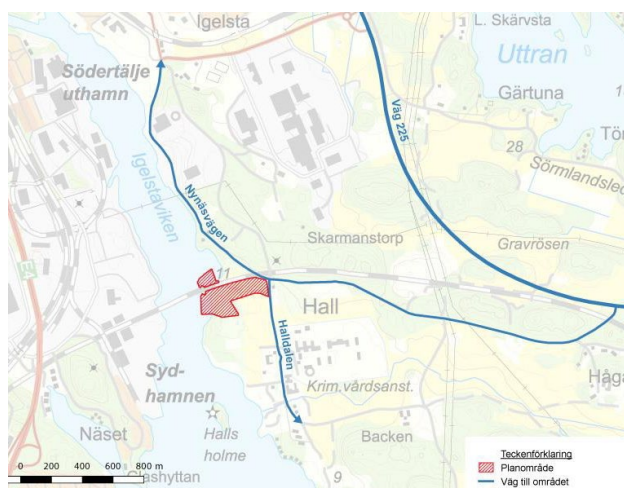
Södertälje hamn består av fyra delområden, Sydhamnen, Bränslehamnen, Igelstakajen och Uthamnen. Bil- och containerhanteringen sker i Sydhamnen med anlop från och avgångar söderut och berör därmed inte det aktuella DP-området som är beläget norr om sydhamnen och på motsatt sida av Igelstaviken. Fartyg destinerade till och avgående från Bränslehamnen och Igelstakajen samt Uthamnen (Lantmännens verksamhet) kommer dock att passera aktuellt område.



Figur 15. Olika delområden och kajplatsnummer i Södertälje hamn samt planområdet i rött. Observera att norr är till vänster.

Vägtrafik

Direkt norr om planområdet går Nynäsvägen som ansluter till väg 225 och vidare till E4/E20. Detta möjliggör för tunga transporter till och från planområdet utan att inte behöva passera centrala Södertälje eller igenom bostadsområden för att komma ut på det större trafiknätet. Idag trafikeras den här delen av Nynäsvägen med viss personbilstrafik, transporter till och från Hallanstalten och bränsleleveranser till Igelstaverket.



Figur 16. Karta över väganslutningar till och från planområdet.



Figur 17. Linjesträckning för buss 783, utdrag från SL:s reseinformation

Gångvägar och cykeltrafik

Planförslaget överensstämmer med kommunens riktlinjer om att lokalisera nya arbetsplatser och bostäder på platser möjliga att nå med cykel. I anslutning till planområdet finns enligt kommunens cykelplan ett föreslaget framtida cykelstråk. En gång- och cykelväg skulle, om den förverkligas i kommande planering, ytterligare öka tillgängligheten till området.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns en busshållplats för linje 783 som trafikerar mellan Nynäshamns station och Södertälje centrum. Busshållplatsen (Hall) är lokaliserad 100 meter öster om planområdet på Nynäsvägen.

Mellan planområdet och målpunkten Östertälje station (varifrån pendeltåg samt ett stort antal bussar avgår) är avståndet cirka 2,3 km. Restiden är 4 – 5 minuter. Turtätheten är relativt låg, men möjligheterna att ta sig till och från planområdet med cykel och kollektivtrafik bedöms dock sammantaget vara goda.

Planerade förändringar, konsekvenser och anpassningsåtgärder

Planförslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra varvsverksamhet för reparationer och service av småbåtar samt båtuppläggningsplatser i hallar.

Planläggningen innebär fyra huvudsakliga delar avseende användningen av mark och vatten:

- Bryggor i vatten och område för mastkran (vattenområde), cirka 1,2 hektar
- Hamnplan med bebyggelse för marin service (kvartersmark), cirka 2,3 ha
- Område för rangering (allmän plats med enskilt huvudmannaskap), cirka 0,3 ha
- Båtförvaring i hallar, där även viss service m.m. kan ske (kvartersmark), cirka 2,6 ha

Förutom dessa huvudsakliga användningar, som närmare regleras i plankartan, möjliggör detaljplanen även markanvändningen tekniska anläggningar i öster, bland annat för en markstation för el.



Figur 18. Planområdets utbredning och huvudsakliga indelning/användning på ortofoto.

Småbåtshamn (WV1)

I den västra delen av planområdet föreslås ett vattenområde för småbåtshamn och båtupptagning. Här planeras i den södra delen en cirka 150 meter lång flytbrygga för angöring av fritidsbåtar. Ytan för småbåtshamnen i vattenområdet uppgår till cirka 1 ha söder om Igelstabron och cirka 0,2 ha norr om bron. Den norra delen, där en mastkran placeras, ansluts landvägen genom en transportväg under Igelstabron.

Vattendjupet som behövs för fritidsbåtar är 2–3 meter. Djupet inom planområdet är som grundast 3 meter och som djupast 10 meter varpå ingen muddring krävs. En hamnplan anläggs i anslutning till båtupptagningsplatsen. Totalt inom hela detaljplaneområdet kan det vid full utbyggnad rymmas 300–400 båtar, de flesta på land. I vattnet kommer det finnas så kallade serviceplatser för tillfällig förtöjning. Kunden lämnar båten i vattnet, som sedan lyfts upp ur vattnet av varvet. Alla båtar ska förtöjas inom planområdet, det vill säga innanför bryggorna. De fysiska förändringarna i vattenförekomsten som detaljplanen ger upphov till är bojstenar med tillhörande vajrar/kättingar som håller pontonbryggorna på plats samt erosionskydd i form av strandskoning.

Hamnplan med bebyggelse för marin service m.m. (VJ₁)

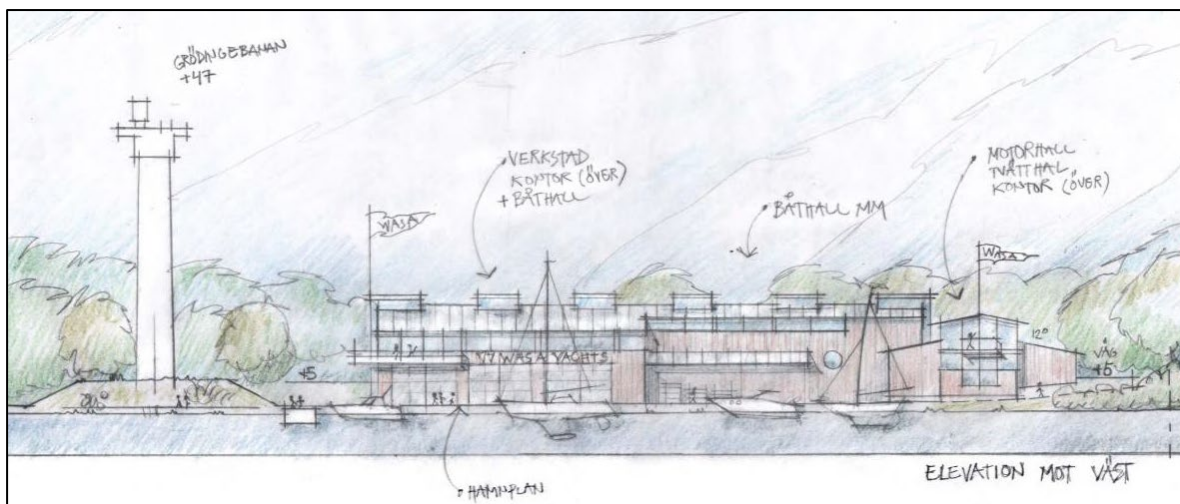
Markanvändning där byggnader får uppföras regleras på plankartan till VJ₁. Kontor och handel ska inrymmas på övervåning ovan marin verksamhet.

VJ₁: *Hamnverksamhet, marin service, småindustri, handel och kontor för sjötrafikens behov.*



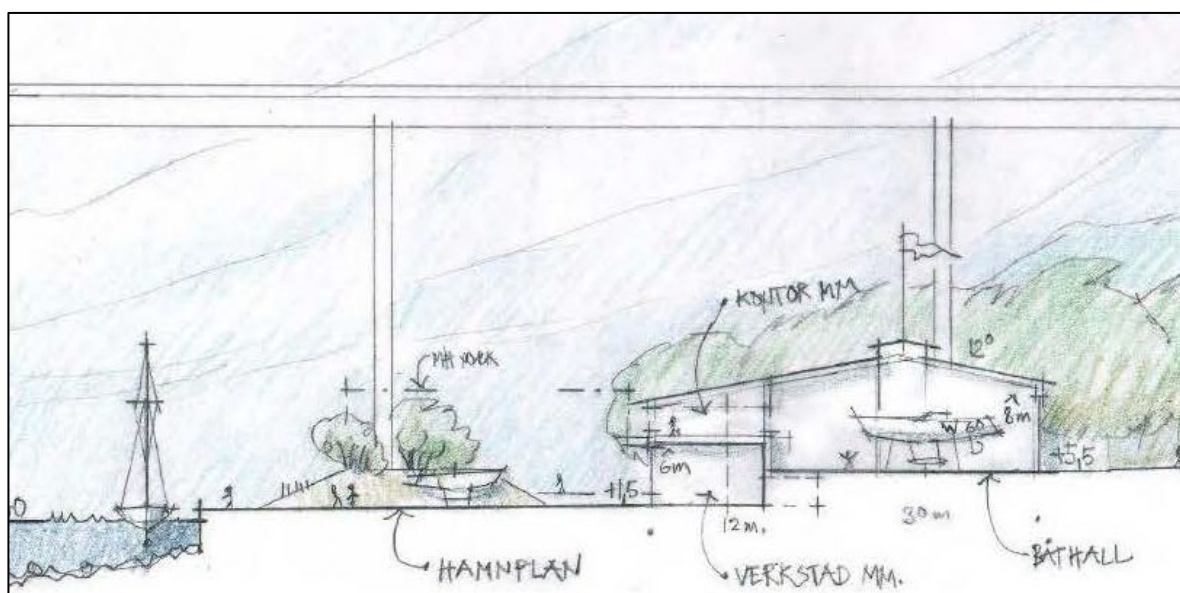
Figur 19. Föreslagen situationsplan (Göran Andersson arkitektkontor).

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 en maskinhall utförs mekaniska arbeten med motorer, axlar mm. I de övriga varvshallarna kommer bland annat skrovarbeten att utföras. Kontor och handel ska inrymmas på övervåning ovan den marina verksamhet som behöver ligga i nära anslutning till vattnet. Hamnplanen placeras i arkitektförslaget som lägst på nivån +1,0 meter (närmast vattnet). Den mot hamnplanen anslutande bebyggelsen höjdsätts i arkitektförslaget som lägst på +1,8 meter för att nå en lutning så att båtar kan lyftas upp från vattnet och föras in i anslutande verkstäder och hallar.

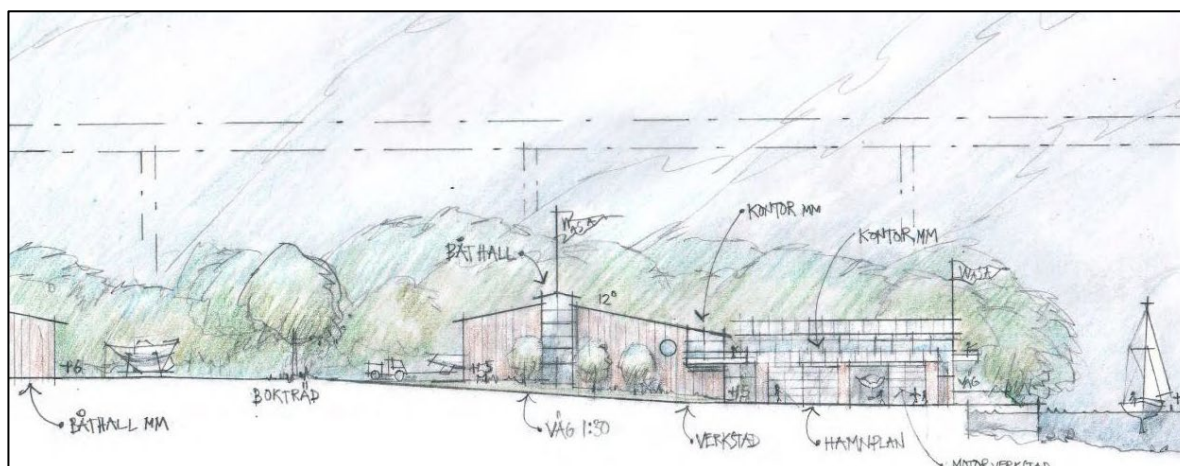


Figur 20. Elevation, fasader mot väst, skiss.

Byggnader kan med fördel uppföras så att de även kan nå från anslutande nivå mot öster och söder. Entresolvåningar kan skapas för att nyttja kompakt och närhet till både hamnplanens nivå och den högre nivån.



Figur 21. Sektion genom området för marin service, blickande mot norr, skiss.



Figur 22. Elevation, fasader mot norr, skiss.

Område för rangering (R)

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. Allén är biotopskyddad enligt miljöbalken utritad på plankartan med bestämmelsen om att marklov krävs för fällning.

Verksamhetsområde för båtförvaring och service (VJ₁)

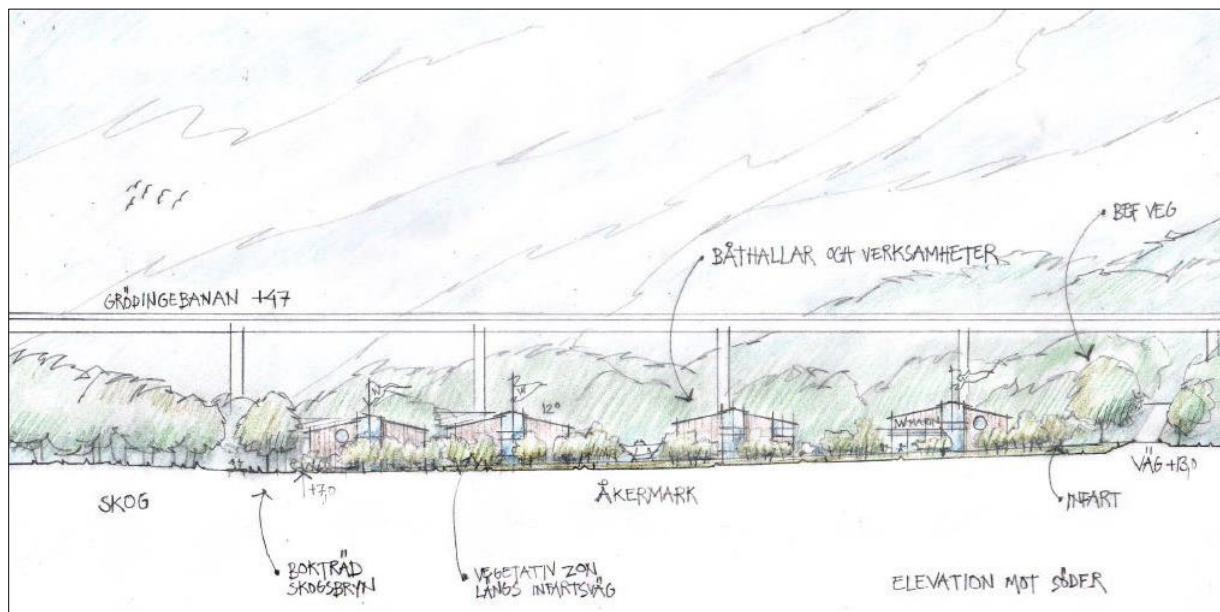
I den östra delen av planområdet föreslås båtförvaring kunna ske i hallar. Här kan fritidsbåtar vinterförvaras och enklare service ske. Vid de södra gavlarna kan med fördel växtlighet finnas som skymmer hallarna och bidrar till att de smälter in i landskapet och mot omgivande skogsridåer.

Gestaltning

För att undvika att hallarna blir allt för dominerande i landskapet ska byggnaderna placeras med max 30 meter långa gavlar mot söder och färgsätts i en faluröd kulör för att smälta in i kulturlandskapet. Skyltning och strålkastare mot odlingslandskapet medges ej, vilket regleras i planen, liksom hallarnas nockhöjd som begränsas till 12 meter.

Planbestämmelser avseende utseende (inom byggbar del av VJ₂):

- p₁: *Byggnad får uppföras med maximal fasadlängd om 30 meter mot åkermarken i söder.*
- f₁: *Färgsättningen på ny bebyggelse ska vara faluröd.*
- f₂: *Fasader mot söder får inte utformas med skyltar eller bländande ljuskällor.*



Figur 23. Elevation, fasader mot söder, skiss.

Hänsyn till naturmiljön

Planområdet har minimerats för att ta så lite mark i anspråk som möjligt. Ädellövträd skyddas i de tre mest relevanta delarna: den nordöstra delen med bl.a. en grov ek samt en bokallé längs den gamla vägbanken (i NVI benämnt område nr 1, se figur 7), de två centralt belägna ekarna (i NVI område nr 2) samt den norra delen av allén cirka 100 meter från vattnet i planområdet (i NVI område nr 3). Den norra delen av allén är den del av allén som ligger inom planområdet och som skyddas med bestämmelse i plankartan. Genom området, i höjd med allén skapas ett område RANGERING, allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig som fri passage för allmänheten.

Figur 24. De gröna punkterna illustrerar de inmätta träden som finns markerade i grundkartan på plankartan.



Planbestämmelser avseende mark och vegetation samt utökad lovplikt:

- a₁: *Marklov krävs för borttagande av ädellövträd med ett stamomfång större än 0,5 meter 1,5 meter över marken. Borttaget träd ska ersättas med 1 - 3 träd, beroende på trädens storlek, av samma sort inom planområdet. Samråd ska ske med länsstyrelsen angående träd i alléer. För övriga träd ska samråd med kommunekologen ske.*
- n₁: *Mark och markytor där byggnader inte uppförs ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Genomsläppliga ytor ska anläggas. Vatten som inte kan infiltrera marken ska fördröjas, exempelvis via svackdiken.*
- n₂: *Anläggning får ej uppföras. Gångstig och staket medges.*
- n₃: *Eventuella förändringar av marknivåerna ska vara väl anpassade till omkringliggande nivåer och landskapet i söder.*
- n₄: *Markens höjd får ändras högst 1,0 meter. Vid markförändringar ska särskild hänsyn tas till ädellövträd med omkrets över 0,5 meter på 1,5 meters höjd.*

ns: *Grönstråket ska trädplanteras.*

Upplysning finns på plankartan om att alléer även har ett biotopskydd. Eventuell fällning av ett träd som ingår i en av planområdets två alléer kräver även dispens från Länsstyrelsen utöver marklov.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet kommer i huvudsak att vara inhägnat, med undantag för en öppen passage, allmän platsmark som löper genom området där strandskydd råder. Det finns även möjlighet att gå längs planområdets södra gräns, invid åkermarken i väst östlig riktning och fortsätta vidare till den gamla färdvägen (RAÄ Östertälje 328) inom planområdets östra gräns.



Figur 25. Den svarta, streckade linjen illustrerar möjligheten för allmänheten att ta sig runt och genom området.

Naturvärden

Drygt 80 % av blandskogsområdet Asphagen och dess västvända strand kommer efter planens genomförande att bevaras, liksom berörda alléträd i sin helhet och den övervägande delen av det öppna landskapet. Omkring 2 hektar värdefull natur kommer dock försvinna, vilket är en negativ konsekvens av planens genomförande. Ändamålet med planen bedöms dock väga tyngre: lokalisering i närhet av staden samt de miljönyttor som det tänkta båtvarvet kommer att ge med sin reparations- och underhållsservice anpassade efter dagens miljökrav.

Naturvärden försvinner främst (se figur 7) i område 4 som består av åsbarrskog med stort inslag av gamla träd samt område 5 som har en lövträdsdominerad skog. Område 6 är ett grunt sandigt område längs med strandlinjen med ett visst biotopvärde, där det planläggs för bryggor.

Naturreсурser

Södertäljeåsen-Igelstaviken är klassad som en grundvattenförekomst. Området ligger i dagsläget inte inom vattenskyddsområde som används för produktion av kommunalt dricksvatten. Den planerade varvsverksamheten innebär exploatering med ett antal byggnader och tillhörande ytor. Vid anläggning kommer marken schaktas av, vilket innebär att schakt kommer att utföras i grusåsen.

Vid infiltration bör avståndet till grundvattenytan inte vara mindre än en meter för att säkerställa att dagvattnet genomgår en tillräcklig rening innan det når grundvattnet.

Hänsyn till kulturmiljö, fornlämningar och jordbruksmark

En stor del av arbetet med att utforma planförslaget har lagts på att hänsyn ska tas till kulturmiljö och fornlämningar inom och i anslutning till planområdet. Med den arkeologiska utredningen och kulturmiljöanalysen som grund har planförslaget utformats på ett sådant sätt att följande riktlinjer uppfylls:

- Så lite som möjligt av jordbruksmarken ska påverkas av den nya etableringen.
- Hänsyn ska så långt möjligt tas till de fornlämningar som finns i och i närheten av planområdet.
- Den nya bebyggelsens placering och utformning ska ta hänsyn till kulturmiljölandskapet.

Därför har följande anpassningar gjorts i planförslaget:

- Planområdet är indraget så långt som möjligt från jordbruksmarken och Halldalen. Detta för att minimera påverkan på landskapsbilden och jordbruksmarken.
- Bebyggelsen i den västra delen av planområdet föreslås utformas med suterrängvåning för att ta så lite mark i anspråk som möjligt.
- Hallarnas placering och utformning i den östra delen av planområdet (ligger i anslutning till jordbruksmarken) är reglerad. Byggnadernas gavlar mot söder får ej överskrida 30 meter i längd. På så sätt säkerställs att byggnaderna placeras med en kortsida mot jordbruksmarken för att säkerställa siktlinjer och inte ge ett alltför dominerande intryck. Byggnadernas nockhöjd är reglerade till 12 meter. Hallarna ska utföras i falurött, i synnerhet mot söder. Skyltning och strålkastare riktade mot odlingslandskapet tillåts inte.
- Restriktioner har införts för att undvika att bebyggelse uppförs på övriga fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar.
- Planområdet avgränsas på ett sådant sätt att en tydlig buffertzons skapas mellan gravfältet (RAÄ-nummer Östertälje 150:1) och det tänkta varvsområdet.

- Staket (planområdet kommer att vara inhägnat) ställs lämpligen på lösa fötter för att inte skada fornlämningen som påträffats inom planområdet nära infarten till varvet (RAÄ-nr Östertälje 326). Förtydligande: Fornlämning RAÄ-nr Östertälje 326 avses att bevaras. Vid eventuella ingrepp i närheten krävs en arkeologisk förundersökning för att avgränsa fornlämningen.

Verksamhetsutövaren har informerats om att borttagande av kolmilan (Östertälje 166:1) vid vattnet, ska föregås av dokumentation/slutundersökning. Upplysning på plankartan:

Markingrepp får inte ske vid fornlämningsområde. Tillstånd från länsstyrelsen krävs för att avlägsna fornlämning.

Verksamhetsutövaren 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 och området får inte belastas med tunga maskiner.

Markbeskaffenhet och stabilitet

Enligt geotekniska undersökningar utgörs jorden generellt av åsmaterial. Variationen är stor, från gyttjig lera närmast stranden till stenig grusig sand. Dominerande jordart är olika fraktioner av sand. Lös lera förekommer växelvis tillsammans med silt- och sandskikt och i den södra delen (hall B2, 3 och 4) finns ett upp till cirka 2 meter mäktigt lerlager. Även det lagret innehåller silt- och sandskikt. Djupare ner finns växelagrade sandiga material. Bergets nivå ligger djupt och är inte relevant för planerad byggnation.



Figur 26. Växellagrat åsmaterial.



Figur 27. Sand och finsand.

Enligt resultatet från de geotekniska undersökningarna, planerad grundläggning, schakter och uppfyllnader, bedöms aktuell yta inte vara sättningkänslig¹³. 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.

¹³ Geoteknisk utredning med riskanalys (Cowi, 2020-08-19)

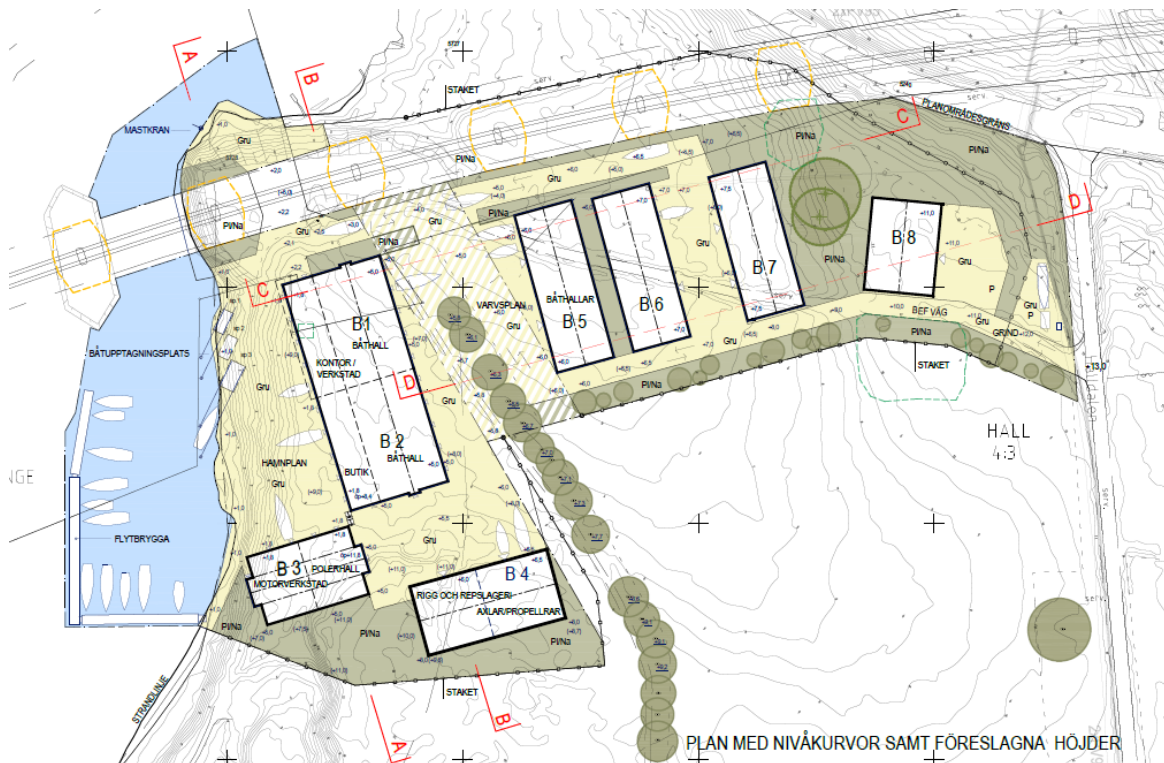
Även under byggtiden och i driftskede är riskerna för ras och skred ringa. Lokala ras kan uppstå i samband med schakt, men dessa bedöms inte påverka brostöden eller områdets totalstabilitet. Enligt arkitektskisserna kommer permanenta slänter vara mycket flacka och ska godkännas av geotekniskt sakkunnig.

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

Hallar B1-B3, som ligger närmast strandlinjen, grundläggs med platta på friktionsjord efter att flera meter jord schaktats bort. Markyta mot vatten sänks ner till cirka +1,0 meter. Hall B4 kommer att grundläggas med platta på mark efter urgrävning av lerlagret under planerad schaktbotten och återfyllning med packat friktions-/krossmaterial. Hallarna B5 - B8 grundläggs likaså med platta på mark efter urgrävning av ytliga otjänliga massor och återfyllning med packad friktions-/krossmaterial.

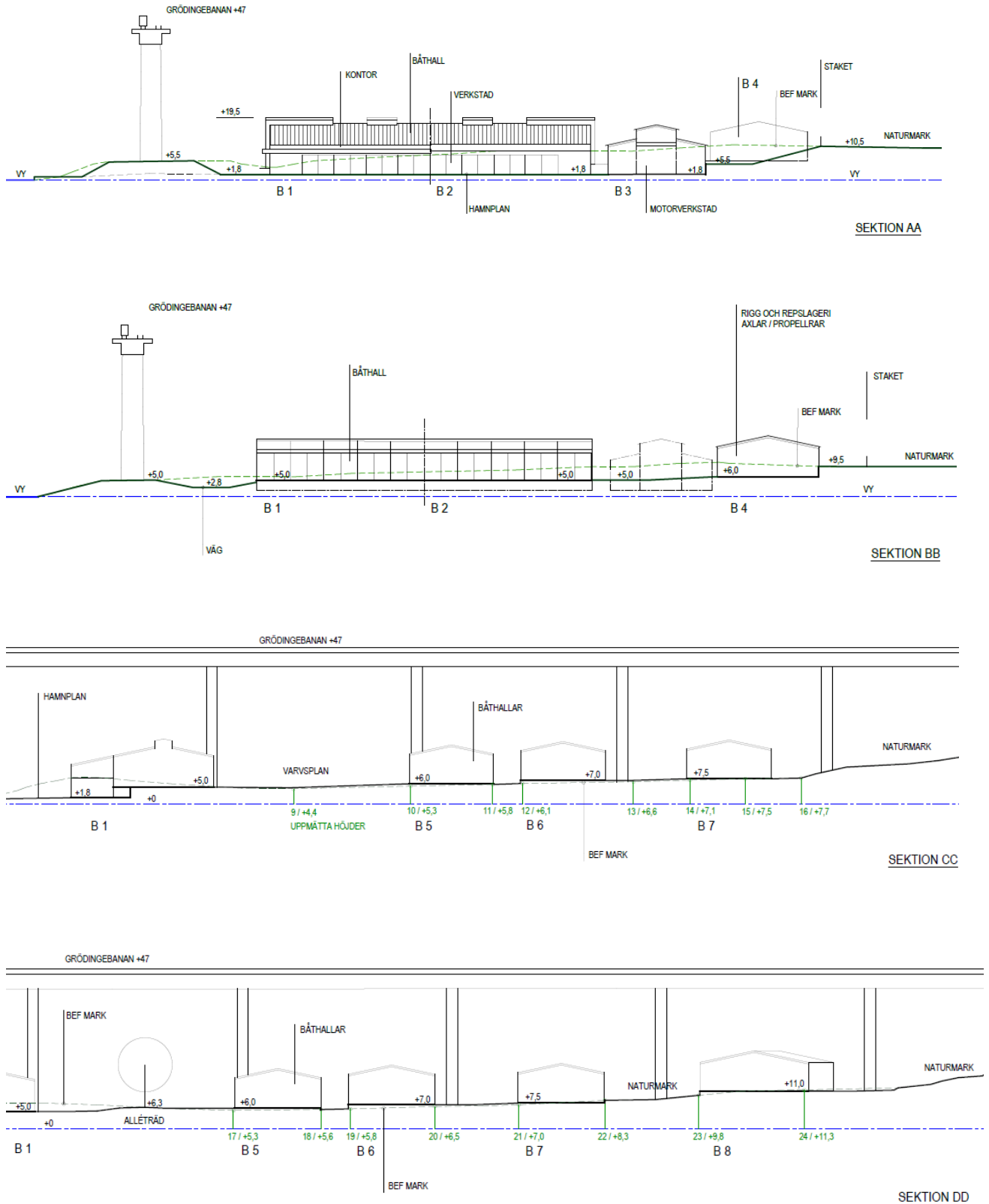
Bestämmelse på plankartan:

Ny bebyggelse kräver särskild grundläggning. Utlåtande från sakkunnig inom geoteknik krävs innan startbesked.



Figur 28. Illustrationsplan med sektionmarkeringar.

Detaljplan för del av Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl., Båtvarvet



Figur 29. Sektioner A-D genom planområdet.

Hantering av risker

Översvämningsrisker - höga vattenstånd

Förutom själva strandzonen ligger planområdet före genomförandet på en höjdnivå från +3 meter till +20 meter enligt RH2000.

En hamnplan etableras på +1,0 m, vilket understiger länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå på +3,0 meter. Verksamhetens art kräver att vissa delar av planområdet ligger under +3,0 meter för att hantering av båtar och service ska kunna ske. Det gäller hamnplan och de byggnader där marin service föreslås. En högre placering skulle omöjliggöra för verksamheten att bedrivas. Övriga delar av planområdet där byggrätter föreslås är placerade över rekommenderad grundläggningsnivå och klarar därmed de krav som ställs för att hantera framtida översvämningsrisker.

Verksamhetsutövaren är införstådd med ansvaret 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.

Planbestämmelse avseende störningsskydd (högt vattenstånd):

m₁: Ny bebyggelse ska utformas på ett sådant sätt att den inte skadas eller riskerar att påverkas negativt av högvatten upp till +3,0 meter över nollplanet (RH 2000).

Erosion

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

Planbestämmelse avseende störningsskydd (erosionsskydd):

m₂: Erosionsskydd i form av strandskoning eller liknande ska etableras.

Radon

Innan ny bebyggelse uppförs behöver radon mätas för att klargöra om särskilda krav ska ställas på exempelvis grundläggning och/eller ventilationssystem.

Risk från järnvägen

Båtvarvet ligger i anslutning till stambanan, Grödingebanan där farligt gods transporteras. På Igelstabron finns urspåringsräls som minskar urspåringsrisken i planområdet. Båtvarvets verksamhet bedöms inte vara personintensiv och utrymning kan ske i riktning från järnvägen. Varvets icke personintensiva, icke-känsliga markanvändning tillsammans med skyddsavståndet på 30 meter och möjlig utrymning bort från riskkällan bidrar till acceptabel risk i området.

Planbestämmelse avseende risk från järnvägen:

m₃: Skyddsområde för järnvägsbron. Schaktarbeten eller utfyllnader får inte utföras utan godkännande av huvudmannen för järnvägen.

Varvets påverkan på järnvägen

Vid utformningen av planförslaget har hänsyn tagits till riksintresset för kommunikation, järnväg. Planerad byggnation innebär arbeten i närheten av befintlig järnvägsbro och strandlinjen.

Arbetena som ska utföras är nedsänkning av markytan med flera meter, packning av krossmaterial för byggnader och hamnplanen samt installation av enstaka pålar för båt-upptagningsanordningar. Som särskilt viktiga risker har nämnts:

- Vibrationsalstrande arbeten invid brokonstruktionen och kontrollprogram
- Släntstabilitet, temporärt och i driftskede
- Påverkan på grundvatten

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

Ett kontrollprogram ska tas fram som ska innehålla antal mätpunkter, mätperiod och intervaller, noggrannhet mm. Som kontroll föreslås precisionsmätning av brostöden 7, 8 och 9. Mätning kan förslagsvis utföras på prismor/fixar installerade på bropelaren. Bedömningen är att mätning av spår inte behövs, delvis på grund av att rälsen kan röra sig av andra orsaker¹⁴.

Det planeras inga branta slänter. Temporära slänter rekommenderas att utföras med en lutning i 1:1,5 med 2 meter fritt utrymme från släntrön. Schaktbotten och temporära slänter ska besiktigas och godkännas av geo-tekniskt sakkunnig. Permanenta slänter planeras betydligt flackare än 1:1,5. I geoteknisk utredning¹⁵ bedöms att slänt-/erosionsskydd behövs för de permanenta jordslänterna. Med föreslagna släntlutningar och förekommande jordarter och efter urgrävning av lös lera förväntas inte ras eller skred.

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.

Bestämmelse på plankartan:

Ny bebyggelse kräver särskild grundläggning. Utlåtande från sakkunnig inom geoteknik krävs innan startbesked.

¹⁴ Geoteknisk utredning med riskanalys (Cowi, 2020-08-19).

¹⁵ Geoteknisk utredning med riskanalys (Cowi, 2020-08-19).

Med flera utredningar till grund samt dialog med Trafikverket har planförslaget utformats på ett sådant sätt att följande riktlinjer uppfylls:

- Planförslaget ska inte leda till någon förhöjd risk för påverkan på brokonstruktionen eller tågtrafiken.

Följande anpassningar har gjorts i planförslaget för att skydda Igelstabron och tågtrafiken:

- Ett område om minst 10 meter från pelarnas ytterkant utgörs av en skyddszon, vilken är Trafikverkets tillståndsgräns för schakt för säkerhetsavstånd till pelare. Planområdet ligger utanför denna skyddszon.
- Ett område om 15 meter från bropelare utgörs av skyddszon för att bryggor, båtplatser, båtar, bilar, bodar eller andra byggnader inte ska kunna tillåtas närmare. Avståndet behövs för att säkerställa att det i händelse av brand i bron närområde inte skadar brokonstruktionen.

Bestämmelse på plankartan:

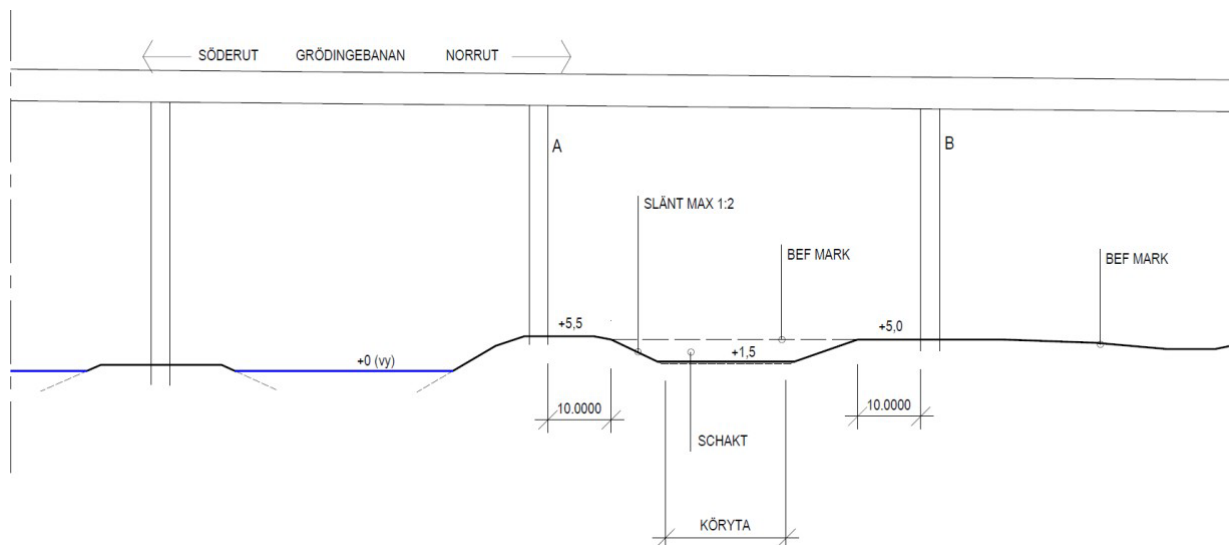
Prickmark – marken får inte försees med byggnad.

- För att båtvarvet inte ska riskera att påverka Igelstabron och Grödingebanan negativt krävs ett bebyggelsefritt avstånd (i horisontalplanet) på 30 meter från närmaste spår. Avståndet är anpassat bland annat efter hur långt ett urspårade tåg bedöms hamna utanför spårområdet. Avståndet ger också utrymme för en eventuell framtida utbyggnad av järnvägen.

Bestämmelse på plankartan:

m₃ - Skyddsområde för järnvägsbron. Schaktarbeten eller utfyllnader får inte utföras utan godkännande av huvudmannen för järnvägen.

- Vad gäller transportvägen på land under bron är bedömningen att denna inte medför någon risk med avseende på tågtrafiken på bron. Brostöden nr 7, 8 och 9 är på grundlagda och någon risk för sättning kommer därför inte att kunna bli aktuell. I samband med pågående utbyggnad av båtvarvet, med stöd av tidsbegränsat bygglov, har marknivån sänkts mellan brostöd 8 och 9 till den ursprungliga nivån som fanns innan Igelstabron byggdes. Ytterligare förändringar av marknivån mellan pelarna kommer inte att ske. Marken mellan brostöden ligger idag cirka 3,5 till 4 meter lägre än den marknivå som fanns där innan båtvarvet började med sin etablering. Förändringarna av marknivån har gjorts utanför skydds-zonen om 10 meter, vilken är Trafikverkets tillståndsgräns för schakt för säkerhetsavstånd till pelare. Med utgångspunkt från rådande jordlagerförhållanden samt de nu rådande markförhållandena, bedöms inte de förändrade marknivåerna ur geoteknisk synvinkel påverka bron. Körytan är cirka 18,5 meter bred.



Figur 30. Sektionen visar höjdnivåer mellan bropelare 9 (A) och 8 (B) där förändringar har gjorts mellan pelarna. Ett område om 10 meter som utgörs av en skyddszon från pelarna påverkas inte. Körytan är ca 18,5 meter bred.¹⁶

Risk från farleden

Sjöfarten på Södertälje kanal utgör en riskkälla för planområdet avseende olycka med farligt gods, men också svallvågor, påsegling och kollision med nya bryggor utgör risker i området. Även propellervattenström från bogserbåtar som assisterar stora fartyg har identifierats som möjlig riskkälla.

Sannolikheten för farligt godsolycka är låg, vidare är avståndet från farledens mittlinje och planområdets gräns cirka 120 meter. Avståndet till farleden i kombination med den låga sannolikheten för olycka samt båtvarvets låga persontäthet gör att riskreducerande åtgärder avseende farligt godsolycka på farleden inte behövs och att risknivån i planområdet är acceptabel.

Pågående och genomförda uppgraderingsåtgärder med syfte att öka kapacitet och säkerhet för sjötrafik i passerande farled och till/från bränslehamnen innebär att större fartyg och mer frekvent trafik väntas trafikera området under kommande år. För den passerande fartygstrafiken väntas exempelvis kapaciteten av bränsleförsörjning till Västerås stad öka genom att större tonnager kan användas. Södertälje hamn har kapacitet att öka sin hantering av oljeprodukter och är en av de hamnar som väntas ersätta den kapacitet som försvinner från regionen då oljehamnen vid Loudden i Stockholm läggs ned. Den maritima riskutredningen tar höjd med de pågående och redan genomförda uppgraderingarna¹⁷.

¹⁶ Geotekniskt utlåtande (Cowi, 2017-12-22)

¹⁷ Maritim riskanalys, SSPA 2020

Efter utställningen av detaljplanen har planområdet minskats i väst och nordväst så att avståndet till farledsytan och bränslehamnens vändbassäng ökat väsentligt. Planområdets västra gräns ligger öster om och utanför den begränsningslinje som Sjöfartsverket tidigare föreslagit. Förändringen innebär vidare att planen inte längre medger att flytbryggor anläggs i området norr om Igelstabron.

Förutsatt att föreslagen båthamn lokaliserar innanför det reviderade planområdets gräns, och dimensioneras för att motstå laster som kan uppstå från passerande fartyg och assisterande bogserbåtar propellerstrålar, visar analysresultaten att båthamnen kan uppfylla tillräcklig säkerhet för personal vid anläggningen.

Den planerade båthamnen, bestående av förankrade och sammankopplade bryggpontoner, är avsedd att användas för tillfällig förtöjning av båtar som ska lämnas för eller hämtas efter service hos verksamhetsutövaren. Förtöjning på bryggans utsida är ej tillåten och platser för permanent förtöjning eller för gästande båtar på bryggornas insida, ska inte anordnas. Härigenom säkerställs att endast ett begränsat antal personer kommer att visas på bryggorna och att inga båtar används för övernattning eller boende.



Figur 31. Sjökortsutdrag med avståndsangivelser mellan farledens mittlinje, farledsyntans östra gräns samt planområdets sydvästra hörn. Avstånden mellan bryggans position och farledslinjerna är uppmätta från Eniro-sjökort.¹⁸

¹⁸ Maritim riskanalys, SSPA 2020

Varvets påverkan på farleden och Södertälje hamn

Vid utformningen av planförslaget har hänsyn tagits till riksintresset för sjöfart samt Södertälje hamn. Resultaten från riskanalysen visar att planen inte begränsar förutsättningarna för säker navigation för passerande sjötrafik till och från Mälaren eller för passager med stora fartyg till och från Bränslehamnen. Föreslagen båthamn väntas inte heller inskränka möjlig utveckling av riksintressena för hamn och farled.

Med flera utredningar till grund samt dialog med Sjöfartsverket och Södertälje hamn har planförslaget utformats på ett sådant sätt att följande riktlinjer uppfylls:

- Hänsyn ska tas till farleden och planförslaget har utformats på ett sätt som inte utgör en risk för farleden.

Därför har följande anpassningar gjorts i planförslaget:

- Erosionsskydd säkerställs på plankartan.
- Bryggorna utgörs av flytbryggor som dimensioneras för att motstå laster som kan uppstå från passerade fartyg och assisterande bogserbåtars propellerstrålar.
- Kaj är utbytt mot hamnplan.
- Vidare har vattenområdet begränsats ytmässigt i enlighet med den riskanalys som tagits fram. Därmed anses planförslaget inte leda till förhöjd risk för påverkan på sjöfarten.
- En reglering gällande störningsskydd har förts in i planen med krav på att den belysning som anordnas, ska utformas på ett sådant sätt att den inte är bländande för sjöfarten. Inga bländande eller vilseledande ljuskällor får förekomma. Eventuell parkering placeras och utformas så billyktor inte bländar farkoster på sjön.
- Brygganläggningarnas koordinater positionsbestämms och rapporteras till Sjöfartsverket.
- Nya bryggor och kajer förses med reflexer och belysning.

Upplysning respektive bestämmelse på plankartan:

m₁: Inom hela planområdet får inga för sjöfarten bländande eller vilseledande ljuskällor förekomma.

m₂: Erosionsskydd i form av strandskoning eller liknande ska etableras.

Trafik och kommunikationer

Planförslaget leder till en viss ökning av trafik till och från verksamhetsområdet. En del av dessa trafikrörelser består av tunga fordon. Den största delen av transporterna av de båtar som kommer att hanteras inom verksamhetsområdet sker dock vattenvägen.

Antalet tillkommande trafikrörelser anses inte vara av sådan kvantitet att det påverkar Nynäsvägen på något betydande sätt. Viktigt är dock att infarten till verksamhetsområdet utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till fordonsrörelser som krävs för större lastfordon. Parkering sker inom den egna fastigheten.

Tillgänglighet

Den planerade körbanan ner till hamnplan kommer ha en maximal lutning på 1/20. Kraven på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning regleras i bygglovet. Utanför planområdet finns planer att anlägga en gång- och cykelväg, vilken skulle ge ökad tillgänglighet till området.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsnätet. Planområdet ansluts till Specialfastigheter AB:s spillvattenledning. Exploatören borrar egen brunn för dricksvatten.

Båtbottentvätt

Där båtar spolats och tvättas ska särskilda spolplattor avsedda för spolning och tvättning av båtbottnar anläggas enligt riktlinjer från Havs- och vattenmyndigheten (HaV) eftersom det finns risk att båtbottnfärg kan innehålla TBT. I linje med HaV:s rekommendationer ska spolplattorna utrustas med tvåstegsrening. Tvåstegsrening innebär att spolvatten ska genomgå rening i slamavskiljare och därefter filterrening eller kemisk fällning. Efter att spolvattnet genomgått rening kan det infiltreras i mark eller släppas ut i recipient om innehållet av förorenande ämnen underskrider HaVs riktvärden. För att undersöka och fastställa att reningen är tillräcklig ska provtagning av renat spolvatten ske minst en gång årligen. Om provtagning visar på halter över riktvärdena ska det reade spolvattnet enligt dagvattenutredningen i stället hanteras som förorenat spillvatten och kan då inte släppas ut till mark.

Avloppsvatten från båtbottentvätt får inte avledas till Telge Näts avloppsanläggning. Ansvar för kontroll, utförande och korrekt hantering åligger verksamhetsutövaren. Avloppsanläggning kräver tillstånd som söks av verksamhetsutövaren.

TBT (Tributyltenn)

Avseende TBT ställer kommunen krav på att båtbottentvättar ska utformas enligt Havs- och vattenmyndighetens rekommendationer. I Södertälje kommuns vattenplan¹⁹ görs en helhetsbedömning och prioritering av åtgärder för att förbättra vattenresurserna utifrån avrinningsområdenas avgränsningar. Där beskrivs bland annat tre åtgärdsförslag för att minska förekomsten av TBT i ytvatten:

- Provtagning/screening/miljöövervakning.
- Kartläggning av behovet av båtbottentvättar.
- Tillsyn/ samarbetsprojekt med båtklubbar.

Dagvatten

Hantering av dagvatten inom området utformas 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.

¹⁹ Södertälje kommuns vattenplan, miljökontoret (KF, 2018-12-17).

För att minska påverkan på Igelstaviken och Södertäljeåsen-Igelsta får inte:

- förorenat vatten släppas ut i Igelstaviken,
- förorenat vatten infiltrera marken.

Vid anläggning och utformning av bryggor samt erosionskydd ska:

- hänsyn tas till morfologin i strandkanten,
- ytor där kemikalier och drivmedel hanteras göras täta.

Enligt Södertälje kommuns VA-plan och VA-policy 2017–2030²⁰ är målet att allt dagvatten i första hand hanteras utifrån naturliga avrinningsområden och de ekosystemtjänster som finns på platsen. Dagvatten ska fördröjas och omhändertags lokalt på kvartersmark och allmän mark så långt som möjligt innan det går vidare till samlad avledning från platsen. Föroreningar i dagvattnet ska begränsas vid källan i första hand med tröga system. Trög avledning kan ske genom att ytvatten leds sakta över gräsbevuxen mark eller genom grunda och gräsbevuxna svackdiken samt makadamfyllda infiltrationsdiken. Ett ytterligare sätt att minska dagvattenmängden är att öka andelen vegetation inom planområdet. Andelen vegetationsytor kan ökas genom att plantera träd, anlägga gräsmatta på lämpliga grusade ytor, anlägga vegetationsbäddar och/eller gröna tak.

Exploateringen innebär att del av skog och enstaka träd bibehålls samt nya träd planteras längs grönstråket i planområdets sydöstra del. Genom trädens upptag av dagvatten via rötter, avdunstning och transpiration minskas dagvattenmängden.

Därutöver kommer det inom planområdet vara goda förutsättningar för infiltration eftersom stora delar av varvsområdet kommer att vara grusade. Dagvatten från takytor utgör den största delen av det ökade dagvattenflödet och det mesta av reningen bedöms kunna ske genom infiltration. Som tumregel bör infiltrationsytan vara 1–2 gånger så stor som den hårdgjorda ytan för att kunna ta emot dagvatten från ett normalregn²¹. För de tre byggnaderna inom områdets västra del bedöms infiltration till mark vara ett tillräckligt omhändertagande vid normalregn. För att undvika stående vatten vid lokala lågpunkter eller okontrollerad avrinning vid större regn bör en sekundär avrinningsväg finnas. För det aktuella området bör den naturliga topografin utnyttjas och svackdiken anläggas för att fungera som avrinningsstråk och infiltrationsyta. Det gäller även de fyra byggnaderna i områdets östra del där marken består av lerjord och möjligheten till infiltration är begränsad.

Planbestämmelse avseende dagvatten:

- n₁: *Mark och markytor där byggnader inte uppförs ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Genomsläppliga ytor ska anläggas. Vatten som inte kan infiltrera marken ska fördröjas exempelvis genom svackdiken.*
- n₅: *Grönstråket ska trädplanteras.*

²⁰ Södertälje kommuns VA-plan med bilaga VA-policy 2017–2030, samhällsbyggnadskontoret (KF, 2017-12-18).

²¹ Dagvattenutredning (Bjerking 2017-05-04)

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vattenförsörjning sker med enskild brunn inom planområdet. För avloppet ska en gemensamhetsanläggning upprättas tillsammans med Specialfastigheter AB för anslutning via enskilda ledningar till kommunalt avloppsnät.

Kemikalier

Lagring och hantering av kemikalier inomhus och utomhus ska ske så att spill eller läckage inte kan nå spill- eller dagvattennätet och förorena mark. Oljeavskiljare installeras i enlighet med kommunens riktlinjer där det förekommer risk för utsläpp eller spill av olja till natur eller spillvattennät.

Ledningar

Tele- och bredbandsnät

Skanovas tele- och bredbandsnät, samt el- och fjärrvärmeledningar, ligger i planområdets östra del i nord-sydlig riktning.

Utloppsledning med ankringsförbud

En utloppsledning från Astrazeneca är belägen 50 meter från planområdets nordvästra gräns. Ankringsförbud råder 50 meter från ledningen. Ledningen finns inritad och följande upplysning finns på plankartan:

Utloppsledningen i vattnet strax utanför planområdet ska beaktas med försiktighet vid exploatering och hamnverksamhet. Ledningen ligger på 5 meters djup, se akten för nyttjanderätt (A181K-30/2010).

Fjärrvärme

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

Elförsörjning

Möjlighet att ansluta till elnätet finns. En nätstation placeras i planområdets östra del, i närheten av infarten. E-området upptar ett område på ca 10x10 m och är utmärkt på plankartan. Planbestämmelse avseende Teknisk anläggning:

E: *Teknisk anläggning*

Avfall och återvinning

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 m (inklusive svepradie).

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Paula Rönnbäck	Planarkitekt
Bouzo Eleftheria	Exploateringsingenjör
Liselotte Löthagen	Miljöplanerare
Carolina Hillerdal Ljungqvist	Kommunekolog
Anders Eklind	Utredningsingenjör
Farid Ruhani	Gatu- och trafikingenjör
Eva Ryblad	Miljöinspektör
Pia Nixholm	Bygglovshandläggare
Agata Salo	Den kommunala lantmäterimyndigheten

Medverkande konsulter

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Christina Svartsjö
Tf Planchef

Paula Rönnbäck
Planarkitekt