

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Program

Dnr: 2009-00058-214

Detaljplan för

### Hall 4:3

inom Östertälje i Södertälje kommun

Upprättad 2013-11-11

#### Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade, 2008-09-02, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag, att upprätta ett program för fastigheten Hall 4:3 (Dnr: 008-884/260).

Syftet med programmet är att utreda möjligheterna för ny bostadsbebyggelse och ett nytt verksamhetsområde för båtvarv och båtvarvsrelaterad verksamhet. Det här dokumentet är en sammanställning av de synpunkter som kommit in då planprogram för Hall 4:3 var ute för samråd.

#### Hur samrådet bedrivits

Programsamrådet utgör det första av tre tillfällen i planprocessen då myndigheter och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.



Programhandlingen har varit ute för samråd 10 september - 31 oktober 2010. Remissinstanser och berörda fastighetsägare fick ta del av programhandlingarna för yttrande. Förslaget fanns att tillgå i stadshusets entré och på kommunens hemsida och den 21 september 2010 hölls ett samrådsmöte ute i området där information om projektet lämnades.

Under samrådstiden inkom 20 yttranden från myndigheter och organisationer. Från berörda fastighetsägare har 2 yttranden inkommit. Synpunkterna redovisas och kommenteras i programsamrådsredogörelsen

Vi har i denna redogörelse bara tagit upp frågor som berör programmet och eventuellt kommande planers utformning och utförande. Övriga frågor som rör kommunens verksamhet kommer att

skickas vidare till respektive förvaltning. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

## **Inkomna yttranden med kommentarer**

Länsstyrelsen

### Riskfrågor

Enligt programförslaget ska ett båtvarv etableras i anslutning till den plats där stambanan korsar Hallsfjärden på en hög bro. På stambanan får alla typer av farligt gods transporteras. Enligt Länsstyrelsen ska risksituationen bedömas och beskrivas när ny bebyggelse planeras inom 150 meter från riskkällor. Kommunen behöver utreda vilka risker som föreligger med järnvägen, både nu och i framtiden, och om riskreducerande åtgärder kan komma att behövas.

Det är även relevant att klargöra vilka risker som båtvarvet medför, inklusive tillkommande transporter till verksamheten, för järnvägen. Länsstyrelsen, som har tagit del av Trafikverkets yttrande över programförslaget, delar uppfattningen att kommunen måste utreda hur bron och järnvägstrafiken på bron kan komma att påverkas i händelse av en brand vid båtvarvet.

Länsstyrelsen anser vidare att båtvarvet måste utformas och placeras så att riskerna för bron minimeras.

Länsstyrelsen anser att det i den fortsatta planeringen även behöver redogöras för andra riskfrågor, t.ex. påverkan från trafiken på farleden, stabiliteten i strandområdet och för hur översvämning och eventuella framtida klimatförändringar kan påverka planområdet, t.ex. till följd av stigande havsnivåer. Bebyggelse och verksamheter som ligger inom område som riskerar att översvämmas måste utformas så att översvämningarna inte påverkar bebyggelsen negativt, men även så att vattenmiljön inte påverkas negativt, t.ex. som en följd av utspolning av föroreningar.

Även tekniskt känsliga anläggningar bör läggas på en sådan nivå att befarade risker kan hanteras.

Kommunen kan dra nytta av andra projekt där bl.a. påseglingsrisk diskuterats och bebyggelse varit aktuell längs transportled för farligt gods på vatten.

Riskaspekterna behandlas lämpligen i den kommande miljökonsekvensbeskrivningen utifrån perspektivet hälsa och säkerhet i enlighet med bestämmelserna i miljöbalken. För råd och riktlinjer om vilka skyddsavstånd som rekommenderas mellan riskkällor och ny bebyggelse hänvisar Länsstyrelsen till följande faktablad som går att ladda ned från Länsstyrelsens hemsida:

- Riskhantering i detaljplaneprocessen- Riskpolicy for markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006)
- Rapport 2000:01 Riskhänsyn vid ny bebyggelse- intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer

### Kulturmiljö

Som konstateras i programmet är programområdet av riksintresse för kulturmiljövården.

Riksintresset är främst baserat på den kustnära fornlämningsmiljön med bosättningskontinuitet

från yngre stenåldern fram till 1600-talet. Programområdet uppvisar en mycket rik fornlämningsbild. Inom området har även säteriet Halls bebyggelse höga kulturhistoriska värden.

I programmet konstateras att en utveckling av området medför såväl risker som möjligheter för kulturmiljön. Omfattningen och placering av tillkommande bebyggelse måste studeras noggrant i relation till områdets kulturvärden. En kulturhistorisk analys av området avses därför tas fram som underlag för det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett utvecklat kulturmiljöunderlag är nödvändigt för den fortsatta planeringen. Möjligheterna att vidareutveckla området, samt form och omfattning av tillkommande bebyggelse, bör diskuteras först när en sådan utredning föreligger. Anpassning till områdets kulturvärden är av stor betydelse för att inte områdets värden ska skadas.

I samband med att planarbetet drivs vidare krävs även en arkeologisk utredning för att konstatera om ytterligare, ännu inte kända, fornlämningar finns inom området. Utredningen bör genomföras så snart som möjligt så att resultatet kan arbetas in i kulturmiljöanalysen. Först när den fullständiga fornlämningsbilden är känd finns en möjlighet att ta ställning till hur en tänkt exploatering påverkar fornlämningsmiljön som helhet. Med anledning av detta måste kontakt tas i frågan med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

#### Tillstånd för vattenvattenverksamhet

Länsstyrelsen instämmer med uppfattningen att de planerade åtgärderna i vattenområdet kan komma att kräva tillstånd för vattenverksamhet. Med anledning av detta önskar Länsstyrelsen framföra följande:

Hallsfjärden är en farled av riksintresse vilket kan innebära begränsningar vad gäller framtida planer på flytande bostäder och småbåtshamnar. Det är något som måste belysas i en tillståndsansökan. Hänsyn behöver även tas till riksintresset när detaljplanen utformas.

Om en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för hamnen i planskedet och MKB:n även ska användas i en tillståndsansökan är det viktigt att alternativa placeringar av hamnen utreds samt att en konsekvensbedömning av de valda alternativen ur naturmiljösynpunkt redovisas.

Om muddringar kan komma utföras är det viktigt att sedimenten analyseras med utgångspunkt från idag kända föroreningsbelastningar liksom historiska. Likaså är det viktigt att det inom kommunen i sådant fall finns beredskap för omhändertagande av den beräknade mängden muddermassor i händelse av att massorna innehåller mycket föroreningar. Dumpning i havet medges sällan om muddermassorna är starkt påverkade.

Åtgärder som berör vattendraget i området är också vattenverksamhet (vattendraget passerar område B och mynnar i område C). Flytt och/eller omgrävning av vattendraget utgör sådan anmälningspliktig vattenverksamhet som ska anmälas till Länsstyrelsen.

### Övriga vattenfrågor

Vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och skydda och förbättra statusen hos vattnekosystem. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska MKN följas vid planläggning. Kommunen behöver därför hantera vattenkvalitetsfrågan (för grundvatten även vattenkvantitet) vid fortsatt planläggning.

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) anses Hallsfjärden ha måttlig ekologisk status men uppnår god kemisk status om man räknar bort kvicksilver. I övrigt har vattenförekomsten miljöproblem avseende tungmetaller, bekämpningsmedel, industriella föroreningar m.m.

MKN bör med fördel beskrivas under en egen rubrik där både MKN för vatten och luft behandlas samlat. Programmet och efterföljande detaljplaner bör ange hur MKN ska följas för att ge vägledning i fortsatt planarbete.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska behandla följande i planen:

1. Vilken recipient tar emot vattnet från planområdet?
2. Vilket/vilka avrinningsområde/n tillhör planområdet?
3. Vilken/vilka vattenförekomst/er enligt vattendirektivet är berörda av planen?
4. Vilken är statusen hos berörda vattenförekomster?
5. Vilka MKN är angivna för vattenförekomsten/erna, både för ekologisk och kemisk status samt för grundvatten kemisk och kvantitativ status?
6. Vilka är miljöproblemen relaterade till vatten i området/vattenförekomsten?
7. Hur påverkar planen miljö kvaliteten i vatten?
8. Vid behov, vilka skyddsåtgärder planerar kommunen?
9. Finns det förutsättningar för LOD?

Huvuddelen av information går att finna på [www.viss.lst.se](http://www.viss.lst.se).

För båtvarvet är det viktigt att det vid inrättandet av båtvätt också installeras korrekt omhändertagande/rening av rester, dvs. rester av båtfärger som potentiellt innehåller miljöfarliga ämnen. Båtbottenfärger påverkar miljön både när de långsamt frigör ämnen från skrovet i vattnet och när skrovet tvättas eller skrapas. Skrapning av båtbottnar där möjlighet till uppsamling och hantering av färgrester saknas bör därför undvikas.

### Strandskydd

Även om båtvarvet och den planerade småbåtshamnen utgör sådan verksamhet som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet (jfr. 7 kap. 18c första stycket 3 § miljöbalken) är det viktigt att välja en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för bl.a. miljön (jfr 2 kap. 6 § miljöbalken). Länsstyrelsen instämmer i uppfattningen att det är viktigt att belysa hur båtvarvet påverkar miljön i strandzonen. Inför den fortsatta planeringen behöver därför

naturvärdena i området inventeras, både på land och i den akvatiska miljön, för att bästa plats ska kunna väljas. Länsstyrelsen erinrar vidare om att de delar av verksamheten som för sin funktion inte måste ligga vid vattnet så långt möjligt bör förläggas utanför strandskyddsområdet.

### Betydande miljöpåverkan

Planprogrammet är otydligt i frågan om kommunen anser att ett genomförande av planprogrammet kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Däremot framgår att kommunen avser att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning "med fokus på den påverkan vattenverksamheten kan leda till". Länsstyrelsen anser att det inte är självklart att ett genomförande av planprogrammet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det därför är bra om kommunen genomför en frivillig miljöbedömning för efterföljande detaljplaner.

***Kommentar:** Eftersom det i dagsläget är osäkert om detaljplanen för Hall 4:3 kommer att medföra betydande miljöpåverkan eller ej kommer en miljökonsekvensbeskrivning ändå tas fram för båtvarvets verksamhet och småbåtshamnen. Den ska, förutom båtvarvets risk- och miljöpåverkan, även behandla risker förknippade med närheten till Grödingebanan/Igelstatron, sjöfarten, stigande havsnivåer och översvämning, ev saneringsbehov av bottensediment samt miljö kvalitetsnormer för vatten och luft. En särskild arkeologisk utredning och en kulturmiljöanalys tas fram som underlag för vilka områden inom programområdet som kan bebyggas. För område B bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan. En fördjupad kulturmiljöanalys behöver dock tas fram innan ställning kan tas till den tillkommande bebyggelsens omfattning och exploateringsgrad. Den ska också redovisa vilken volym och utformning av ny bebyggelse som krävs för anpassning till den värdefulla kulturmiljön.*

### Regionplanenämnden – Stockholms läns landsting

En viktig utgångspunkt i den nyligen antagna utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFSS 2010, är att klargöra förutsättningarna för en hållbar utveckling i regionen. Det innebär bland annat att bebyggelsen i första hand bör utvecklas inom eller i direkt anslutning till befintlig stadsbygd och infrastruktur för att bidra till ett resurseffektivt samhälle. Kollektivtrafiken bör samspela med bebyggelseutvecklingen så att förutsättningar för en konkurrenskraftig kollektivtrafik skapas och att bilberoendet minskar. Det innebär att ny bebyggelse bör lokaliseras i lägen som är tillgängliga med kollektivtrafik.

Nämnden har förståelse för kommunens behov att utveckla ett varierat boende inom kommunen och viljan att utnyttja attraktiva lägen för att bygga vid vatten. Det föreslagna programområdet ligger dock på ett avstånd på ca 3,5 km från befintlig bebyggelsestruktur med pendeltågstationen i Östertälje. Förslaget innehåller inte en utbyggnad av sådan omfattning att det ger underlag för en ny, bra kollektivtrafikförsörjning. Förslaget ligger således inte helt i linje med RUFSS 2010 och dess huvudinriktning mot en resurseffektiv, sammanhållen bebyggelsestruktur. Mot bakgrund av detta samt att det pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan, ser nämnden fördelar med

att pröva bebyggelseutvecklingen som helhet öster om Södertälje kanal i den nya översiktsplanen. Detta programområde skulle då ingå som en del av denna helhetssyn där även förutsättningarna för kollektivtrafikförsörjning öster om kanalen diskuteras. Nämnden förutsätter att förslaget prövas i fördjupad dialog med SL.

Nämnden ställer sig bakom kommunens ambition att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Nämnden påtalar betydelsen av att en sådan beskrivning även behandlar eventuella konsekvenser av att lokalisera nya bostäder utanför befintlig bebyggelsestruktur och effekterna för en god kollektivtrafikförsörjning, som nämnts ovan. Eventuell påverkan på den gröna kilens värden bör även behandlas. Dessa förutsättningar bör även tas med vid en tidig miljöbedömning, för att klargöra om en utbyggnad bidrar till att utveckla ett resurseffektivt och hållbart samhälle.

Nämnden stöder programmets förslag att binda ihop gång- och cykelnätet för nya bostadsområden med befintliga gång- och cykelstråk.

***Kommentar:** Den södra delen av område B finns utpekad som utredningsområde för bostäder i Översiktsplan 2004. Möjligheten att dra om befintlig busslinje (783) mellan Södertälje centrum och Nynäshamn så att den går igenom programområdet undersöks för närvarande. Enligt SL:s bedömning finns den möjligheten om underlaget blir tillräckligt stort. Området finns inte med som ett utvecklingsområde i den nya översiktsplanen som antogs 28 oktober 2013, men bedöms ändå kunna genomföras då arbetet påbörjades enligt riktlinjerna i den föregående översiktsplanen. Förslaget innebär förtätning av redan bebyggda områden som i och med förtätningen skulle kunna medföra bättre kollektivtrafikförsörjning för befintlig bebyggelse än i dagsläget. Samhällsbyggnadskontorets bedömer att programförslaget endast påverkar den gröna kilen i begränsad omfattning då området till stora delar redan är ianspråktaget för bebyggelse. Större delen av kilen kommer att finnas kvar söder och norr om programområdet. När det gäller innehållet i den miljökonsekvensbeskrivning som kommer att tas fram, se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen.*

## Miljönämnden

Miljökontoret anser:

Att en genomgång och redovisning av den samlade bilden över situationen vad gäller marinor/båtvarv i Södertälje bör föregå en nylokalisering av ett båtvarv. Speciellt då denna plats ligger inom ett område som har hög potential som rekreationsområde. Det kanske finns fler marinor/båtvarv i Södertälje som behöver flyttas.

Att utgångspunkten för utformning av bebyggelse/verksamhet måste vara att allmänhetens tillgänglighet till strandnära områden så långt möjligt främjas.

Att möjligheterna att tillämpa kommunens Kretsloppspolicy vad gäller avloppshantering skall bedömas.

Att behovet av att sanera bottensedimentet i anslutning till den plats där den tidigare sågen var lokaliserad bör bedömas under processen då eventuellt förslag till detaljplan tas fram. Att energieffektivt byggande skall eftersträvas.

Andra aspekter att belysa/kommentera i ett eventuellt planförslag är:

Om det finns risk för bullerstörningar från Sydhamnen.

Om planeringen skall beakta möjligheten för sjötrafik som ett alternativ att resa till och från denna del av Södertälje.

***Kommentar:** Programskedet i planprocessen handlar om att i stora drag pröva platsens lämplighet för ett föreslaget ändamål. Något krav på redovisa alternativa placeringar av en verksamhet finns inte i plan- och bygglagstiftningen. Däremot kommer en miljökonsekvensbeskrivning att tas fram för båtvarvets verksamhet m.m. och i den kommer alternativredovisning att ske.*

*Möjlig anslutningspunkt och kapacitet för anslutning till allmänt vatten- och avloppsnät ska utredas närmare. Om anslutning till allmänt VA-nät är möjlig bedöms en kretsloppsanpassad lösning inte utgöra ett alternativ i det här fallet. Behovet av sanering av bottensediment ska utredas om sådana områden bedöms bli berörda av åtgärder.*

*Eventuella bullerstörningar från sydhamnen ska utredas i den fortsatta planprocessen.*

## Kultur- och fritidsnämnden

Planområdet ligger i en naturskön miljö kännetecknad av närheten till vattnet, åkermark, promenadstråk och en varierande skogsmiljö. Området är riksintresse främst med anledning av det rika beståndet av fornlämningar, men också med hänsyn till säteriverksamheten med byggnader, park och brukad mark, samt senare tiders kriminalvård. Ett områdes status som riksintresse innebär att området ska skyddas mot ingrepp och åtgärder som kan innebära påtaglig skada. Området är också en miljö som pekats ut som kulturhistoriskt värdefull i kulturmiljöprogrammet Delar av bebyggelsen motsvarar PBL 3:12. Fornlämningarna är skyddade enligt 2 kap. Kulturminneslagen. Efter detta programsamråd föreslås det att planläggningen delas upp i två delar för att på så sätt komplettera delar av området med en utredning för att inte skada riksintresset. Flera träd inom området är skyddade genom naturminnesmärkning, en skyddsform som omfattar enskilda naturföremål. Strandzonen i området är skyddad genom 100 meter strandskydd.

Enligt handlingen ska en kulturmiljöutredning tas fram till planskedet vilket kultur- och fritidsnämnden vill poängtera vikten av. Planområdet bör till skillnad från förslaget ses som en helhet. Även inom området A finns fornlämningar och utredningen bör omfatta hela området (A och B).

Kulturmiljöutredningen bör innehålla följande delar:

- En precisering av innehållet i riksintresset.

- En bedömning av vilken exploateringsgrad som är möjlig utan att skada riksintresset
- En bedömning av var ny bebyggelse kan placeras utan att skada riksintresset
- Riktlinjer för ny tillkommande byggnaders utformning och placering

En väl utförd utredning kan skapa förutsättningar för en miljö där ny bebyggelse och riksintresse går hand i hand. Möjligheten för människor att fortsatt kunna röra sig i naturområdet och längs vattenkanten är viktigt då miljön erbjuder goda möjligheter till rekreation och naturupplevelser.

***Kommentar:*** Se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen i Stockholms län.

### Social- och omsorgsnämnden

Den kollektiva trafikförsörjningen består av en bussförbindelse mellan Södertälje centrum och Nynäshamn. Bussen passerar Hall och en busshållplats finns vid infarten från Nynäsvägen. Turtätheten är dock tämligen låg. På vardagar går bussen ca en gång i timmen utom i rusningstrafik då den går något oftare. Kvällar och helger är dåligt trafikerade. Social- och omsorgskontoret anser att den planerade bostadsbebyggelsen i Hall ska ha en bussförbindelse med hög turtäthet. Vägar och bebyggelse i området ska utformas på ett sådant sätt att de uppfyller kraven på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

***Kommentar:*** När det gäller kollektivtrafikförsörjning av programområdet, se kommentar till yttrande från Regionplanenämnden – Stockholms läns landsting. Tillgänglighetskraven för funktionshindrade ska uppfyllas.

### Telge Nät AB

#### Värme

Fjärrvärme erbjuds. Bebyggelsen ska vara möjlig att ansluta till fjärrvärme.

#### Bredband

Förutsättningarna för etablering av bredband i planområdet utreds av Telge nät.

#### Vatten

Det finns en leveranspunkt för vatten utanför infarten till Hall, norr om Halls Allevilla. För spillvatten finns möjlighet till anslutning till befintlig spillvattentunnel (SYVAB-tunneln). Inom Hall finns det interna ledningsnät för vatten och spillvatten. Vidare utredning om hur man ska ansluta det nya området behövs.

#### Elnät

Vi har önskemål om att 6 st e-områden förs in i planområdet. Se bifogad ritning.

2 st E-områden är för befintliga transformatorstationer med nr 3 och nr 4 som vi avser att ha kvar i befintliga lägen. 4 st nya E-områdesplaceringar för ny tillkommande byggnation.

Nr 1. Båtverksamhet m.m. Något indragen placering nära infartsväg.

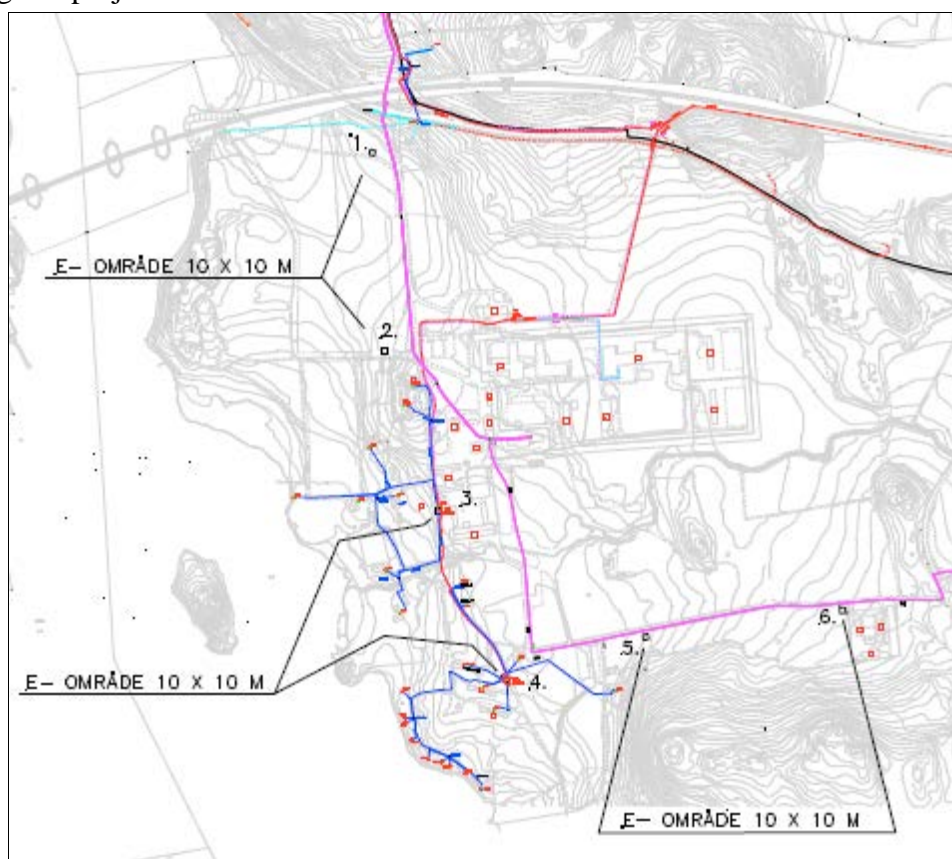
Nr 2. Öppen yta något indragen från väg (ev. framtida vägbräddning)

Nr 5 och 6. Indragen från väg för befintlig fjärrvärmeledning och ny högspänningsledning. Detta är ett förslag till placeringar om befintliga vägområden bevaras.

E-områdets yta bör vara 10x10 meter och vara åtkomliga med lastbil. Telge Nät AB ska kostnadsfritt disponera dessa områden.



Om- och utbyggnadskostnader för planområdets befintliga högspänningsledning kommer att belasta byggnadsprojektet.



**Kommentar:** Möjlig anslutningspunkt och kapacitet för anslutning till allmänt vatten- och avloppsnät ska utredas närmare.

Erforderliga E-områden kommer att redovisas på plankartan.

## Södertörns brandförsvarsförbund

### Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning

1. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.
2. Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (t ex enligt SBF-reglerna) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en s.k. Br1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse.

***Kommentar:*** Ovan nämnda PM ska beaktas i den fortsatta planeringen.

*Övriga frågor angående brandskydd som behov av sprinkler och andra åtgärder för att begränsa brandspridning tas upp under byggsamrådet dit brandförsvaret i förekommande fall blir kallade.*

## Sjöfartsverket

Trafikverket fattade i juli 2010 beslut om riksintressen för trafikslagets anläggningar. Detta innebär att Sjöfartsverkets tidigare utpekade riksintressen ersätts med nya riksintresseanspråk. Farled 511 är en mycket hårt trafikerad farled och är därför utpekad som riksintresse för sjöfarten. Även stora delar av programområdets vatten utpekade som riksintresse för Södertälje hamn. Dessa riksintresseklassade områden har viktiga funktioner för Sveriges sjötransportsystem och därmed landets ekonomi. I planarbetet skall hänsyn tas så att planerade åtgärder ej inkräktar på sjöfarten eller försämrar sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet.

Redovisning av riksintressen för hamn och sjöfarten saknas i handlingar och därför anser Sjöfartsverket att redovisning av riksintressen uppdateras och revideras samt att programmet granskas och vid behov revideras i enlighet med gällande bestämmelse.

Sjöfartsverket förutsätter att möjlighet att lämna synpunkter på förslaget även har givits Södertälje hamn samt att hamnens synpunkter beaktas.

I handlingarna på sidan 6 framförs bl.a. att "Med det här programmet vill kommunen undersöka möjligheterna att etablera ett nytt verksamhetsområde för båtvarv, nya bostäder och planlägga för en mindre småbåtshamn".

Kartmaterialet där de föreslagna områdena för bostadsbebyggelse samt båtvarvsverksamhet utvisas är inte så detaljerat att ett reservationslöst yttrande om eventuell påverkan för sjöfarten. De planerade lokaliseringarna av vattenanlagda eller strandnära byggnationer bör i senare samråd redovisas i en detaljerad sjökortsbild eller i shape-format för att relationen till sjöfartsstråk, farleder, kajer och sjösäkerhetsanordningar tydligt skall framgå.

Båtvarvsverksamheten planeras att byggas i omedelbar närhet till stora farleden. Påpekas bör att framtida anläggningar för verksamheten inte får sträcka sig så långt ut i vattnet att dessa kan påverka framkomligheten och säkerheten för sjöfarten. Fartygstrafiken i och i närheten av farleden får inte hindras eller inkräktas på något sätt när den passerar området eller manövrerar i hamnen.

Sjöfartsverket vill påpeka att verksamheten vid det planerade småbåtshamnet troligen är känslig för svallvågor och sug som genereras av förbipasserande fartyg. Dessa effekter påtalas nu på planeringsstadiet för att tydliggöra att Sjöfartsverket i framtiden kommer att avvisa alla eventuella krav på fartbegränsningar eller andra åtgärder som innebär inskränkningar för fartygstrafiken.

Hamnverksamhet genererar ofta störande buller. I samband med fartygs ankomster och avgångar genereras buller från fartygens huvudmotorer och från assisterande bogserbåtar samt vid eventuell isbrytning i hamnen. Även när fartyg ligger till kaj uppstår buller från lasthanteringsutrustning,

fartygens hjälpmotorer, lastbilar och lastmaskiner. Hantering av gods i bulk genererar normalt besvärande damm. Sjöfartsverket framhåller därför att det kan uppstå en situation där bostäder i närheten till hamnområdet eller farleder påverkas av störningar från sjötrafiken eller hamn verksamheten. Det bör övervägas om anpassning av bostäderna som kommer att ligga mot farleden och i närheten av hamnen bör utföras så att boendet inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten. Sjöfartsverket rekommenderar att bullerutredning genomförs för att kontrollera eventuell påverkan från hamnverksamheten.

Hänsyn bör också tas till att skydda strand- samt småbåtshamnsområdet mot påkänningar och svall från passerande sjötrafik. Brister i skyddet mot svall eller erosion skall inte kunna leda till krav på fartbegränsningar eller andra restriktioner för sjöfarten.

Om ett passerande fartyg skulle få manöverproblem föreligger risk för påsegling. Risker för skador på personer och anläggningar i händelse av påsegling bör beaktas vid utformningen av planområdet

I planarbete måste hänsyn tas till att eventuella byggnationer, anläggningar eller andra konstruktioner ej stör fartygens positioneringssystem eller radarövervakning i området samt att de ej stör eller hindrar sjöfartens fyrlyjus eller andra närbelägna sjösäkerhetsanordningar.

Sjöfartsverket påminner om att med stöd av sjötrafikförordningen 3 kap 4 § kan omedelbara åtgärder avkrävas att vidta om sjöfarten riskerar att vilseledas.

All belysning inom planområde som kan påverka sjöfarten bör anordnas så att den ej bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfasen. Vid utformningen av vägar och parkeringsplatser skall hänsyn tas så att strålkastare på fordon ej kan blända passerande sjöfart. Sjöfartsverket rekommenderar att nya bryggor eller kajer förses med reflexer och belysning för att göras synliga för båttrafiken. Bryggorna skall förankras på tillräckligt sätt för att försäkra dess fasta position oavsett den tunga sjötrafiken i farleden. Ett kontrollprogram bör upprättas där konstruktionernas position kontrolleras cykliskt.

***Kommentar:** Planhandlingarna ska redovisa riksintressen för sjöfarten i den fortsatta planeringen och risker som har med sjöfarten att göra så som påkörning, svallvågor m.m. kommer att utredas närmare. Eventuella bullerstörningar från sydhamnen ska också utredas i den fortsatta planprocessen.  
Södertälje Hamn har fått ärendet på remiss, men har avstått från att yttra sig.*

## Trafikverket

### Riksintressen

Både järnvägen, sjöfartens farled och Södertälje hamn är riksintressen som berörs av programhandlingarna. Handlingarna saknar en redovisning av dessa riksintressen samt hur de kan komma att påverkas av områdets utbyggnad. Trafikverket anser att det är av största vikt att dessa riksintressen tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet

### Buller

Trafikverket anser att riktvärdena, som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53, ska följas vid planering av ny bebyggelse. För att säkerställa att de

planerade bostäderna i området inte kommer att störas av trafikbuller från järnvägen, hamnverksamheten eller sjötrafiken bör en bullerutredning tas fram. Trafikverket vill ta del av denna bullerutredning.

#### Båtvarvet

Igelstabron, som är den järnvägsbro som korsar område A, ligger på ett stråk som är ett av de mest trafikintensiva i Sverige och utgör ett av nationens viktigaste infrastrukturobjekt. Över Igelstabron passerar idag ca 130 persontåg och ca 30 godståg per dygn. Föreslagen placering av ett båtvarv medför stora trafikala risker för järnvägstrafiken. En störning i form av trafikstopp medför stor påverkan för samhället. Riskerna avser framförallt brand under eller i närheten av bron. En brand med påverkan på bron skulle medföra stopp i trafiken och en utredning om huruvida brons bärighet har påverkats. En sådan händelse skulle medföra ett trafikstopp i uppskattningsvis minst 2 veckor innan utredningen har klarlagt huruvida brons bärighet har påverkats eller inte. En eventuell uppkommen skada som kräver åtgärd innan bron åter kan trafikeras kan medföra trafikstopp i en eller flera månader beroende på skadans art.

Föreslagen placering av byggnader i det område som benämns A försvårar även åtkomsten för inspektion samt vid behov av reparationer av bron. Trafikverket kan inte godta att byggnader placeras under eller i omedelbar närhet av Igelstabron. Exploatören skall påvisa vilket avstånd, vid brand, som måste föreligga mellan bro och byggnad för att inte bron, i det värsta scenariot, ska påverkas.

***Kommentar:** Berörda riksintressen samt en bedömning av hur dessa påverkas av planförslaget kommer att utredas närmare och redovisas i planhandlingarna. Gällande riktvärden för buller avses uppfyllas. Eventuella bullerstörningar från sydhamnen kommer att utredas närmare i den fortsatta planprocessen. Genomförd riskanalys visar att inga byggnader ska placeras inom 25 meter från Igelstabron eller dess pelare vilket kommer att följas i den fortsatta planeringen. Ytor för uppställning av båtar och annat kommer att lokaliseras till dessa områden i stället.*

#### AB Storstockholms lokaltrafik

Området är idag inte kollektivtrafikförsörjt. Kommunen bör kontakta SL för att diskutera kollektivtrafiken i området. Det finns olika alternativ beroende på hur många bostäder det planeras för samt hur infrastrukturen i övrigt byggs ut.

***Kommentar:** När det gäller kollektivtrafikförsörjning av programområdet, se kommentar till yttrande från Regionplanenämnden – Stockholms läns landsting.*

#### Svenska kraftnät

Öster om aktuellt område har Svenska Kraftnät två 400 kV ledningar (våra beteckningar CL11 S6-7 och FL8 S1). Svenska kraftnät har ledningsrätt för ledningarna och kraftledningarna är av betydelse för rikets elförsörjning. Ledningsrätten innebär att på fastigheter som belastas med

ledningsrätt får ingen verksamhet företas som på något sätt inskränker Svenska Kraftnäts verksamhet.

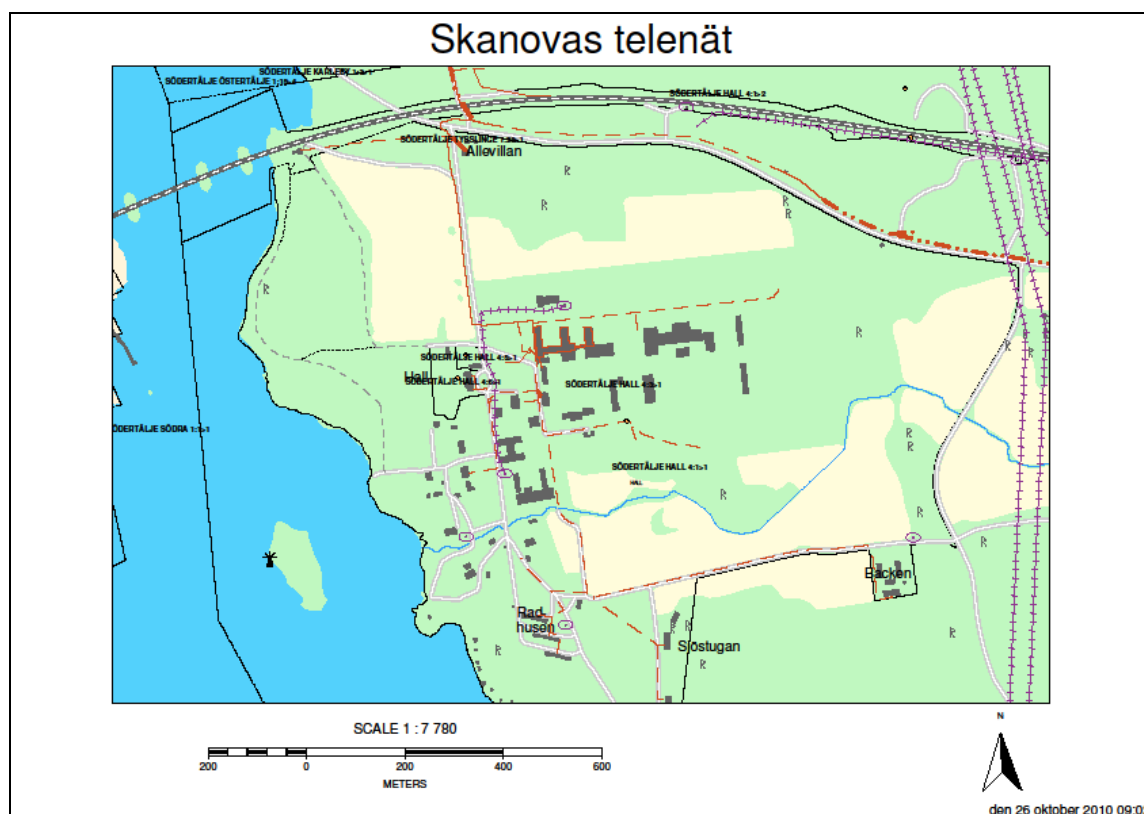
De planerade verksamheterna på området ligger på ett skäligt avstånd, cirka 200 meter som närmast från ledningarna. Svenska Kraftnät har därför bedömt att vi inte har någonting ytterligare att erinra.

Vi önskar dock bli kontaktade om ny bebyggelse planeras närmare än 130 meter från någon av våra 400 kV ledningar.

**Kommentar:** Ingen kommentar

### TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har teleanläggningar inom planområdet, se karta, där in mätt markförlagd ledning illustreras med heldragen linje och ledning i osäkert läge med streckad linje



Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintlig teleanläggning i sitt nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta flyttåtgärder förutsätts den part som initierar åtgärden även bekosta det och att det framgår i planhandlingarna.

**Kommentar:** Synpunkten kommer att beaktas i den fortsatta planeringen

LRF

Vi anser att så länge Södertälje kommun följer Agenda 21, vilket kommunen förbundit sig att göra, samt fortfarande (hemsidan idag) hävdar att man "Aktivt bedriver arbete med" behöver vi

knappt svara. Nu har det gått 16 år och Agenda 21 tenderar att falla i glömska. Det finns inte en rad om Agenda 21 i underlaget...

Vi gillar att åkermarken helgas, precis som ni skriver. Man bör dock vara observant då byggherren normalt anser åkermark vara någon slags upplagsplats. Vidare kan man tycka att antalet bostäder i förhållande till andelen utnyttjad åkermark är onödigt liten.

Vi funderar på marinans placering överhuvudtaget då dylik verksamhet brukar vara rätt miljöfarlig. Hallsfjärden har "god status" enligt Vattendirektivet och får inte försämrats!

Vem ansvarar för den grundstötning eller fartygsolycka, vilka skett här tidigare och som kommer att ske igen? Behövs ledverk eller bankar för att få stopp på skenande fartyg?

***Kommentar:** Vid framtagande av behovsbedömningen finns hänsyn tagen till Agenda 21 vilket inte framgår av handlingarna. Det ingår dock som en del i samhällsbyggnadskontorets bedömning. För övriga synpunkter se föregående kommentarer.*

## Naturskyddsföreningen

Vi är i princip positiva till att en detaljplan upprättas för Hall 4:3 i stort sett enligt programhandlingen. Mot bakgrund av att området är unikt, med till största delen obebyggd strandzon, öppna områden, skog och kulturmiljö som bör bevaras, ser vi med uppskattning på programmets ambitioner vad gäller strandskydd, skog och ädla lövträd, bevarande av odlingsmark, fornlämningar, tillgänglighet/rekreation och att anpassa bebyggelse till landskapsbilden, liksom att detta ses i ett större perspektiv.

Vår utgångspunkt är att befintlig fast bebyggelse ska bevaras. Nya bostäder inom utredningsområde B bör enbart förläggas till området öster om de befintliga radhusen. Det ger minsta möjliga utseende-, miljö- och kulturhistoriska påverkan och inskränker bara i liten grad allmänhetens tillgång till områdets unika miljö. Antalet bostäder ska vara kring den högre gräns som föreslås, dvs 80 st. Kommunens intresse av så många bostäder som möjligt nära vatten kan ändå uppnås genom "yteeffektiva" byggnader, t ex radhus i två plan. Detta ger också en utseendemässig balans gentemot de höga anstaltsmurarna och den söderut belägna skogen och bergen, samt är till fördel vad gäller att minimera klimatpåverkan. Byggnaderna bör förses med anordningar för att tillgodogöra sig solenergi. Generellt sett anser vi området lämpligt för bebyggelse av ekobykaraktär, varför sådan föreslås.

Flera bostäder ger också bättre förutsättningar för tätare bussförbindelser med Östertälje samt bättre cykel- och gångförbindelser med Östertälje. Vad gäller det senare vill vi dock framhålla den väg genom skogen dit, som med relativt enkla åtgärder skulle kunna bli ett gott alternativ för större delen av året.

Småbåtshamnen ska vara kvar. En eventuell utvidgning kan ske norrut och då en bit in på det oländiga område som bl a använts som tipp. Fler båtplatser kan åstadkommas genom en bättre disposition av bryggor och bryggplatser.

Vi är positiva till ett område för båtvarv eller annan jämförbar verksamhet i stort sett enligt förslaget och på föreslagen plats samt att en MKB upprättas. Vi anser det dock inte givet att området ska upplåtas just till Wasa Yachts. Albinhallen är också på jakt efter en ny lokalisering och har föreslagit Bränningeviken. En sådan placering ser vi mycket negativt på. Mot bakgrund av

den stora bristen på strand föreslår vi en studie av möjligheterna till en områdesmässig samordning av dessa företags småbåtsrelaterade verksamheter vid Hall. Vi instämmer i programförslagets syn på miljökrav på det föreslagna båtvarvsområdet och verksamheter där. Strandskydd om minst 100 m ska gälla överallt utom vid området för båtvarv, småbåtshamnen och vid de befintliga ”sportstugorna”, i enlighet med programförslaget. Vi är också positiva till en strandpromenad, i princip förlagd till och som kan utgöras av den nuvarande stigen/lilla vägen. Ett område vid den befintliga sandstranden bör avsättas för bad. Denna har under många år använts för bad utan rapporter om skador på människa eller djur. Vattenkvaliteten uppfattar vi inte skilja sig från den vid det välfrekventerade badet vid Näset/Glashyttan. En studie av ev. kontaminerad botten är ändå på sin plats.

Utöver de i programhandlingen nämnda skyddade träden finns ett antal potentiellt skyddsvärda träd, främst lövträd som ek, bok och alm, men även någon tall och lärkträd. Vi vill att en inventering av dessa sker inför nästa steg i samrådet, att ligga grund för en slutlig bedömning. Även en inventering av markfloran bör presenteras.

***Kommentar:** Se föregående kommentarer. En naturinventering bedöms inte tillföra ärendet något i nuläget.*

Hyresgästföreningen Södertälje/Nykvarn och Lokala hyresgästföreningen Hall Ny bebyggelse ger en annan karaktär åt området vilket måste beaktas. Eftersom området är av riksintresse föreslår vi att riksantikvarieämbetet tillfrågas förutom att en egen kulturmiljöutredning görs. Ny bebyggelse får inte försvåra för de boende i de befintliga radhusen att ta sig ut i skog och mark eller till stranden. Med ny bebyggelse kommer småbåtshamnen att växa. Med ökad trafik bör anslutande väg dit och parkeringsbehovet ses över.

Den befintliga garagelängan finns inte omnämnd i planprogrammet Det är av största vikt att dessa garage beaktas i planen så att platsen säkras just för detta ändamål. Endast en del av de boende har idag tillgång till garageplats varför behovet att bygga ut det är stort.

I den fortsatta planeringen bör barnperspektivet belysas, möjligheter till skolskjuts etc. Likaså bör framkomligheten för färdtjänst och räddningstjänst diskuteras. Om nya bostäder byggs borde det kunna finnas en återvinningsstation för förpackningsavfall i området. Alternativt det nya systemet med avfallskärl med behållare för olika sorters restprodukter.

En ökande godshantering i den näraliggande sydhamnen kan orsaka bullerproblem vilka man bör vara observant på. Kanske då speciellt containerhanteringen som kan orsaka mycket höga bullertoppar. Igelstabron borde förses med bullerskydd då många godståg slamrar förbi på natten. Vi har inga särskilda synpunkter på det planerade båtvarvet utan förutsätter att verksamheten regleras av miljöförvaltningens bestämmelser.

***Kommentar:** Berörda riksintressen samt en bedömning av hur dessa påverkas av planförslaget kommer att utredas närmare och redovisas i planhandlingarna. Som framgår av programmet områden av riksintresse skyddas mot ingrepp eller åtgärder som kan innebära ”påtaglig skada” (3 kap. 6 § Miljöbalken). Ett riksintresse ger även en signal om att Länsstyrelsen eller staten kan gå in och*

*upphäva kommunala beslut, om man inte anser att till exempel kulturvärdena, inom ett område av riksintresse för kulturmiljön, blivit tillräckligt beaktade. I den fortsatta planeringen kommer framkomlighet för räddningstjänsten, avfallshanteringen och trafikplaneringen att studeras vidare. Eventuella bullerstörningar från sydhamnen kommer att utredas närmare i den fortsatta planprocessen.*

## Stockholms Handelskammare

Handelskammaren tycker att det är bra att man utnyttjar ett attraktivt läge som detta för bostadsändamål. Positivt är även att det planeras för en verksamhet som går att integrera på ett lämpligt sätt. En invändning är att det kanske skulle gå att satsa på eventuellt större bostadsområde, eftersom det inte finns så många lämpliga ställen för villabebyggelse i närheten.

**Kommentar:** *För att skapa förutsättningar för en acceptabel kollektivtrafikförsörjning av området kan antalet nya bostäder inom område B bli något högre än det som föreslås i programhandlingen.*

## Bostadsrättsföreningen Halldalen

### 1. Fornminnen och kulturmiljö

Det finns fornminnen på många olika platser inom området Hall. Värdefulla kultur- och bebyggelsemiljöer av både riksintresse och för kulturmiljön i Södertälje. På Hall finns fornlämningsmiljö i kustnära läge som speglar bosättning och näringsfång, troligen från början yngre stenålder. Detta är av stor betydelse och bör därför noggrant utredas, med tanke på den större belastning på den lokala miljön som eventuell bebyggelse medför.

### 2. Tillfarten

Gällande vägsträckningen ska befintlig väg finnas kvar. Det blir stora negativa konsekvenser med något annat förslag. Servicen på området är redan idag dålig och blir ännu sämre med längre vägsträcka att köra. Ambulans och taxi har redan idag svårt att hitta inom området. Om befintlig tillfart begränsas till gång och cykelväg kommer även boende Norr om "bäcken" drabbas när de ska till den allmänna tvättstugan. Även trafiken till båtklubben blir begränsad. Så stor hänsyn bör tas till detta.

### 3. Båtvarvet

Det är av största vikt att det utreds ordentligt gällande miljön där ett eventuellt båtvarv är tänkt att byggas. På området där båtvarvet är planerat att byggas, finns det fridlysta växter och ett stort bokbestånd bland annat. Om det blir aktuellt med båtvarv bör man förlägga det så långt norrut som möjligt, fylla ut sankmark och delar av viken och vara lika rädd om träden som man var vid bygget av järnvägsbron.

### 4. Sydhamnen

Har Sydhamnen fått information om vad som är på gång gällande Hall4:3? De har vid tidigare tillfällen påtalat att deras verksamhet kan störa. Om nu deras verksamhet ska utökas kan de medföra mer störningar. De arbetar också från tidig morgon till sen kväll och även helger.

### 5. Strandskyddet



I översiktsplanen från 2003 föreslås att kommunen skall inta en restriktiv hållning inom strandskyddsområdet. Då det nu gäller värdefull natur-, kultur- och bebyggelsemiljö av riksintresse, är det befogat att ha längre strandskydd än 100meter. Detta är också välmotiverat med vad som skrivs under vår punkt 4 Sydhamnen. Bland inkomna synpunkter 2003 gav Naturskyddsföreningen exempel på hur regeringen ändrat på både kommunens och länsstyrelsens beslut om strandskyddet.

#### 6. Vatten och avlopp

Befintliga vattenledningar är gamla (antika) och ofta medför det avbrott i vattenleveranser. Avloppet är underdimensionerat redan nu, eftersom båda anstalterna (Hall och Håga) förutom bostäderna är anslutna till den lokala pumpstationen.

#### 7. Garage

Befintligt garage för hyresgästerna måste uppmärksammas så att det inte kommer bort som vid tidigare planprogram. De behövs snarare byggas till fler garage eftersom efterfrågan är stor.

#### 8. Eventuell utbyggnad av bostäder

De tidigare öppna avdelningarna tillhörande kriminalvårdsanstalten Hall och där byggnaderna står kvar, är väl de som skulle kunna komma ifråga för ombyggnad till bostäder. Men då det verkar som att nya mätvärden på radon är aktuella, bör detta observeras då dessa områden ligger i mittensskiktet

***Kommentar:** Kulturmiljövärdena i området är av riksintresse och underlag ska tas fram med riktlinjer för hur området ska utformas för att inte skada riksintresset. Ny bebyggelse och en tydligare struktur i området, med bättre anknytande gång och cykelförbindelser kan öppna upp området på ett positivt sätt. Länsstyrelsen genomför för närvarande en översyn av de områden som omfattas av utökat strandskydd om 300 meter i Stockholms län. Här aktuellt område har i det arbetet inte pekats ut som så särskilt värdefullt ur strandskyddssynpunkt att en utökning från 100 meter till 300 skulle vara aktuell. Det generella strandskyddet om 100 meter gäller och kommer enligt nuvarande förslag även att gälla framöver. Övriga frågor kommer att hanteras i den fortsatta planeringen.*

#### Ägare till fastigheten Hall 4:6

Jag vill att vägen till området dras med ändrad sträckning än idag med följande skäl:

- Det är inte så trevligt för besökande till området att som första intryck se ett stort fängelse, därför bör sträckningen av vägen ändras så att man ser mer av naturen istället.
- Vägen går väldigt nära mitt hus och om det blir ökande trafik så kommer vi att uppleva det som störande att ha en mer trafikerad väg så nära.

Om området mellan min fastighet (Hall 4:6) och kanalen kommer att bebyggas vill också jag bygga fler hus på min fastighet.

Vid eventuell byggnation mellan min fastighet och kanalen måste stor hänsyn tas till både utseende, antal och storlek på husen med tanke på närheten till herrgårdsbyggnaden.

***Kommentar:** Trafikförsörjningen av område A och B kommer att studeras närmare i den fortsatta planeringen. Det kan finnas en fördel med att separera trafiken till*

*Båtvarvet (A) och anstalten från trafiken till ny och viss befintlig bostadsbebyggelse inom område B.*

*Samhällsbyggnadskontorets bedömer att området mellan fastigheten Hall 4:6 och kanalen inte är möjlig att exploatera utan risk för att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövården. Med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön bör ny bebyggelse koncentreras till området kring de befintliga radhusen och söder samt öster om radhusen.*

Vattenfall, Villaägarna Södertälje-Nykvarn, Södertälje byggmästareförening,  
Företagarna Södertälje-Nykvarn

Ovanstående har inga synpunkter på förslaget

### **Ställningstagande/Sammanfattning**

Området finns inte med som ett utvecklingsområde i den nya **översiktsplanen** som antogs 28 oktober 2013, men bedöms ändå kunna genomföras då arbetet påbörjades enligt riktlinjerna i den föregående översiktsplanen från 2004. Förslaget innebär förtätning av redan bebyggda områden som i och med förtätningen skulle kunna medföra bättre **kollektivtrafikförsörjning** för befintlig bebyggelse. För att skapa förutsättningar för en acceptabel kollektivtrafikförsörjning av området kan antalet nya bostäder inom område B bli något högre än det som föreslås i programhandlingen. Möjligheten att dra om befintlig busslinje (783) mellan Södertälje centrum och Nynäshamn så att den går igenom programområdet undersöks för närvarande. Enligt SL:s bedömning finns den möjligheten om underlaget blir tillräckligt stort. Samhällsbyggnadskontorets bedömer vidare att programförslaget endast påverkar den **gröna kilen** i begränsad omfattning då området till stora delar redan är ianspråktaget för bebyggelse. Större delen av kilen kommer att finnas kvar söder och norr om programområdet.

Eftersom det i dagsläget är osäkert om detaljplanen för Hall 4:3 kommer att medföra betydande miljöpåverkan eller ej kommer en **miljökonsekvensbeskrivning** ändå tas fram för båtvarvets verksamhet (A) och småbåtshamnen. Den ska, förutom båtvarvets risk- och miljöpåverkan, även behandla risker förknippade med närheten till Grödingebanan/Igelstabron, sjöfarten, stigande havsnivåer och översvämning, ev saneringsbehov av bottensediment samt miljö kvalitetsnormer för vatten och luft för hela programområdet. Behovet av sanering av bottensediment ska utredas om sådana områden bedöms bli berörda av åtgärder.

Berörda **riksintressen (farled - Södertäljeleden, Södertälje hamn - Sydhamnen, Svealandsbanan – Grödingebanan, kraftledning)** samt en bedömning av hur dessa påverkas av planförslaget kommer att utredas närmare och redovisas i planhandlingarna. En särskild arkeologisk utredning och en fördjupad kulturmiljöanalys tas fram som underlag för vilka områden inom programområdet som kan bebyggas. Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock att området mellan fastigheten Hall 4:6 och kanalen inte är möjlig att exploatera utan risk för att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövården. Med hänsyn till den värdefulla kulturmiljön bör ny bebyggelse koncentreras till området kring de befintliga radhusen och söder samt öster om

radhusen. Den fördjupade kulturmiljöanalysen ska utgöra underlag för bedömning av den tillkommande bebyggelsens omfattning och exploateringsgrad. Den ska också redovisa vilken volym och utformning som krävs för att den nya bebyggelsen ska vara anpassad till den värdefulla kulturmiljön.

Länsstyrelsen genomför för närvarande en översyn av de områden som omfattas av utökat **strandskydd** om 300 meter i Stockholms län. Här aktuellt område har i det arbetet inte pekats ut som så särskilt värdefullt ur strandskyddssynpunkt att en utökning från 100 meter till 300 skulle vara aktuell. Det generella strandskyddet om 100 meter gäller och kommer enligt nuvarande förslag att gälla framöver.

Gällande riktvärden för **buller** avses uppfyllas. Eventuella bullerstörningar från sydhamnen kommer att utredas närmare i den fortsatta planprocessen. Genomförd **riskanalys** visar att inga byggnader ska placeras inom 25 meter från Igelstabron eller dess pelare vilket kommer att följas i den fortsatta planeringen. Ytor för uppställning av båtar och annat kommer att lokaliseras till dessa områden i stället. Planhandlingarna ska redovisa risker som har med sjöfarten att göra så som påkörning, svallvågor m.m. kommer att utredas närmare

**Trafikförsörjningen** och framkomligheten för **räddningstjänsten** i område A och B kommer att studeras närmare i den fortsatta planeringen. Det kan t.ex. finnas en fördel med att separera trafiken till Båtvarvet (A) och anstalten från trafiken till ny och viss befintlig bostadsbebyggelse inom område B.

Möjlig anslutningspunkt och kapacitet för anslutning till **allmänt vatten- och avloppsnät** ska utredas närmare. Om anslutning till allmänt VA-nät är möjlig bedöms en kretsloppsanpassad lösning inte utgöra ett alternativ i det här fallet. I den fortsatta planeringen kommer även **avfallshanteringen** m.m. att studeras vidare.

#### **Kvarstående synpunkter**

Det finns inga kvarstående synpunkter.

#### **Medverkande tjänstemän**

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Sara Olsson i samråd med planarkitekt Martin Mansell.

Urban Dahlberg  
Plan- och bygglovchef

Sara Olsson  
Planarkitekt