

PLANROGRAM

Dnr 2009-00058-214

Detaljplan för

HALL 4:3

inom Östertälje i Södertälje

Upprättad 2010-06-09

PROGRAMSAMRÅDSHANDLING



Vad är kommunal planering?

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och mer lokalt genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att förändras eller bevaras. Det är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Programsamråd

Arbetet börjar med att samhällsbyggnadskontoret samlar in information om området. Man tittar bland annat på grönområden, kommunikationer, karaktären på befintlig bebyggelse, mark och vatten samt teknisk försörjning som vatten och avlopp. Samhällsbyggnadskontoret tittar också över de behov som finns inom kommunen och det aktuella området, exempelvis elevunderlag för skolor och förskolor eller vägar och tekniska system, lokaler för industri och handel, bostäder och annat som kan vara intressant. Samtidigt tittar man också igenom de riktlinjer och beslut som finns inom kommunen som berör planering, exempelvis skydd av natur, tillgänglighet för funktionshindrade och säkerhet.

Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen ett första och mer översiktligt förslag, detalj-

planprogram, för hur området skulle kunna användas. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de tankar och kommentarer (yttranden) som kommit in till kontoret i en samrådsredogörelse. Efter den sammanställningen bearbetar kommunen planförslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras.

Plansamråd

I den här fasen finns det ett mer genomarbetat och detaljerat förslag. En viktig del av förslaget är den plankarta med bestämmelser som kommer att reglera markanvändningen. Planförslaget ska precis som programhandlingarna skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de nya tankar och kommentarer som kommit in i en ny samrådshandling.

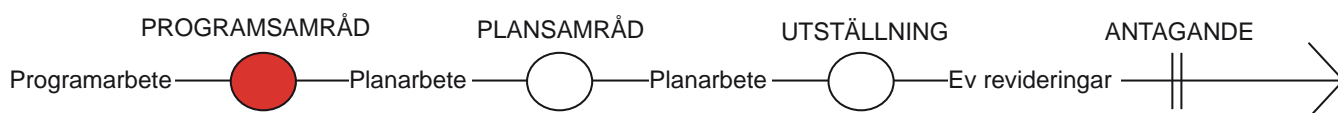
Utställning

Kommunen bearbetar återigen igenom planförslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Utställningstiden ska vara minst fyra veckor. Samrådsretsen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter och de sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

Antagande & Laga kraft

För att detaljplanen ska börja gälla måste Stadsbyggnadsnämnden ta ett formellt beslut om att planen ska antas. Tre veckor efter att Stadsbyggnadsnämnden beslutat att anta planen börjar den gälla (vinner laga kraft) och det blir till exempel möjligt att ansöka om bygglov.

Efter varje skede i planprocessen behandlas planen politisk i berörd nämnd (stadsbyggnadsnämnd eller kommundelsnämnd).



Syftet

Syftet med programmet är att utreda möjligheterna för ny bostadsbebyggelse och ett nytt verksamhetsområde för båtvarv och båtvarvsrelaterad verksamhet.

Allmänhetens möjlighet att lättare kunna ta del av områdets kulturmiljö och stranzon ska också undersökas.

Att skapa förutsättningar att bygga fler bostäder till kommunens invånare är en viktig målsättning för kommunens arbete. Särskilt intressant är områden med närhet till vatten. Viktigt är också att skapa bra möjligheter för näringslivet att utvecklas i kommunen. Samtidigt ska den här typen av utveckling ske med hänsyn till den omkringliggande miljön och landskapsbilden.

Centrala frågeställningar

Förutom de generella frågeställningarna som är viktiga vid planläggning (exempelvis vatten och avlopp, risker, terräng mm) så finns särskilda frågor som är centrala för planläggning av Hall 4:3.

- Fornlämningar och kulturmiljö
- Strandskydd
- Tillgänglighet och rekreation
- Båtvarvets miljöpåverkan

De här frågorna kommer att beskrivas utförligt längre fram i den här programhandlingen.

Beslut om att utreda Hall 4:3

Fastighetsägaren för Hall 4:3 inkom sommaren 2008 med en förfrågan till kommunen att utreda möjligheterna för ny bostadsbebyggelse på delar av fastigheten.

Wasa Yacht, som har båtverksamhet och båtuppläggning i Pershagen idag, har visat intresse för att kunna utöka sin verksamhet. För att kunna göra det krävs ett större verksamhetsområde än de har idag och Hall ses som en möjlig och intressant ny placering.

För att utreda om det är lämpligt att planlägga området för nya bostäder och båtvarvsverksamhet beslutade stads-

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

Tidigare beslut och utredningar

Hall har även tidigare varit ett intressant utredningsområde för nya bostäder. Redan 1996 inkom den dåvarande fastighetsägaren med en förfrågan till kommunen om att utreda möjligheterna till ny bostadsbebyggelse. Beslut om att upprätta ett planprogram togs av stadsbyggnadsnämnden men arbetet sköts upp på grund av ytterligare utredningsbehov och lades sedan på is.

År 2000 beslutade man om att återuppta ärendet och skickade ut programförslaget på samråd. På grund av behovet att fokusera på andra utbyggnadsområden inom kommunen avskrevs ärendet.

Övergripande planer och policys

Här nedan sammanfattas de kommunala riktlinjer som är centrala för utredningen av nya bostäder

Översiktsplanen

Hall utpekas i Södertälje Översiktsplan (2004) som ett utredningsområde för bostäder. I Översiktsplanen uttrycks även målsättningen att planera för attraktiva boenden i närheten till vatten.

I kapitlet om näringsliv och arbete poängteras också vikten av att det finns företagsområden i attraktiva lägen. Kommunen ska också sträva efter att antalet arbetstillfällen ökar genom tillväxt av befintliga företag och genom nyetablering.

Hall är även markerat som ett riksintresse genom den värdefulla fornlämningssmiljön och det kustanknutna odlingslandskapet med starka historiska kopplingar.

Viktigt är också att beakta värdet och kvalitén av den odlingsmark som ligger inom programområdet vid avvägning mot annan markanvändning.

Gällande detaljplaner

Området är idag inte planlagt. För att kunna uppföra ny sammanhängande bebyggelse krävs enligt lag att området är planlagt med detaljplan.

Folkhälsoplan för Södertälje

I Folkhälsoplanen, antagen av kommunfullmäktige, uppmärksammas betydelsen av att skapa en bra fysisk miljö. Vikten av att bevara och utveckla grönområden och att göra dem tillgängliga för rekreation och fysisk aktivitet finns med som en central målsättning.

Dagvattenpolicy

För att motverka att regn och smältvatten (dagvatten), som av olika orsaker blivit förorenat, släpps ut i Södertälje vattendrag har kommunen antagit en dagvattenpolicy (2001). Den ska användas som underlag vid frågor som rör hantering av hur dagvatten ska ske.

Planeringprocess i två delar

Hall är utpekad som ett riksintresse för kulturmiljövård på grund av den värdefulla fornlämningsmiljön i kustnära läge samt det kustanknutna odlingslandskapet med starka historiska koppling. Därför är det viktigt att planläggningen av området hanterar både fornlämningsfrågan och kulturmiljöfrågan på ett genomarbetat sätt.

För att kunna göra det föreslår kontoret att man efter programmet delar upp programområdet i två detaljplaner. En stor plan, för alla de delar av programområdet där det finns fornlämningar och en mindre plan i nordvästra hörnet där båtvarvsverksamheten är tänkt att placeras (se kartan nästa sida).

Det här gör det möjligt att mer djupgående utreda vilka konsekvenser planläggning av de centrala delarna av Hall leder till när gäller fornlämningar och kulturmiljö. Det är viktigt att konsekvensanalysen görs ur ett helhetsperspektiv, att man lyfter blicken från de enskilda fornlämningarna och ser dem som en del av ett större fornlämningsområde. För att kunna göra det får område B inte vara för litet.

Område A

I det här området föreslås att ett verksamhetsområde för båtvarv upprättas. Utbyggnad är tänkt att ske i två etapper. I första utbyggnadsetappen beräknas ca 34.000 kvm vatten och ca 16.000 kvm markyta tas i anspråk. Fullt utbyggt kan verksamhetsområdet uppta ca 65.000 kvm vatten och 55.000 kvm markyta.

Programsamråd	3:e kvartalet	2010
Plansamråd	2:e kvartalet	2011
Utställning	4:e kvartalet	2011
Antagande	1:a kvartalet	2012

Område B

Ungefär en tredjedel av område B är utredningsområde för nya bostäder (se karta sid 7). Det är inom det här området som vi undersöker om det är möjligt att komplettera med ny bebyggelse.

Kommunen vill även i programmet undersöka möjligheterna att planlägga för att den befintliga småbåtshamnen ska kunna ligga kvar.

Programsamråd	3:a kvartalet	2010
Plansamråd	2:a kvartalet	2011
Utställning	4:e kvartalet	2011
Antagande	1:a kvartalet	2012

Förutsättningar och förslag

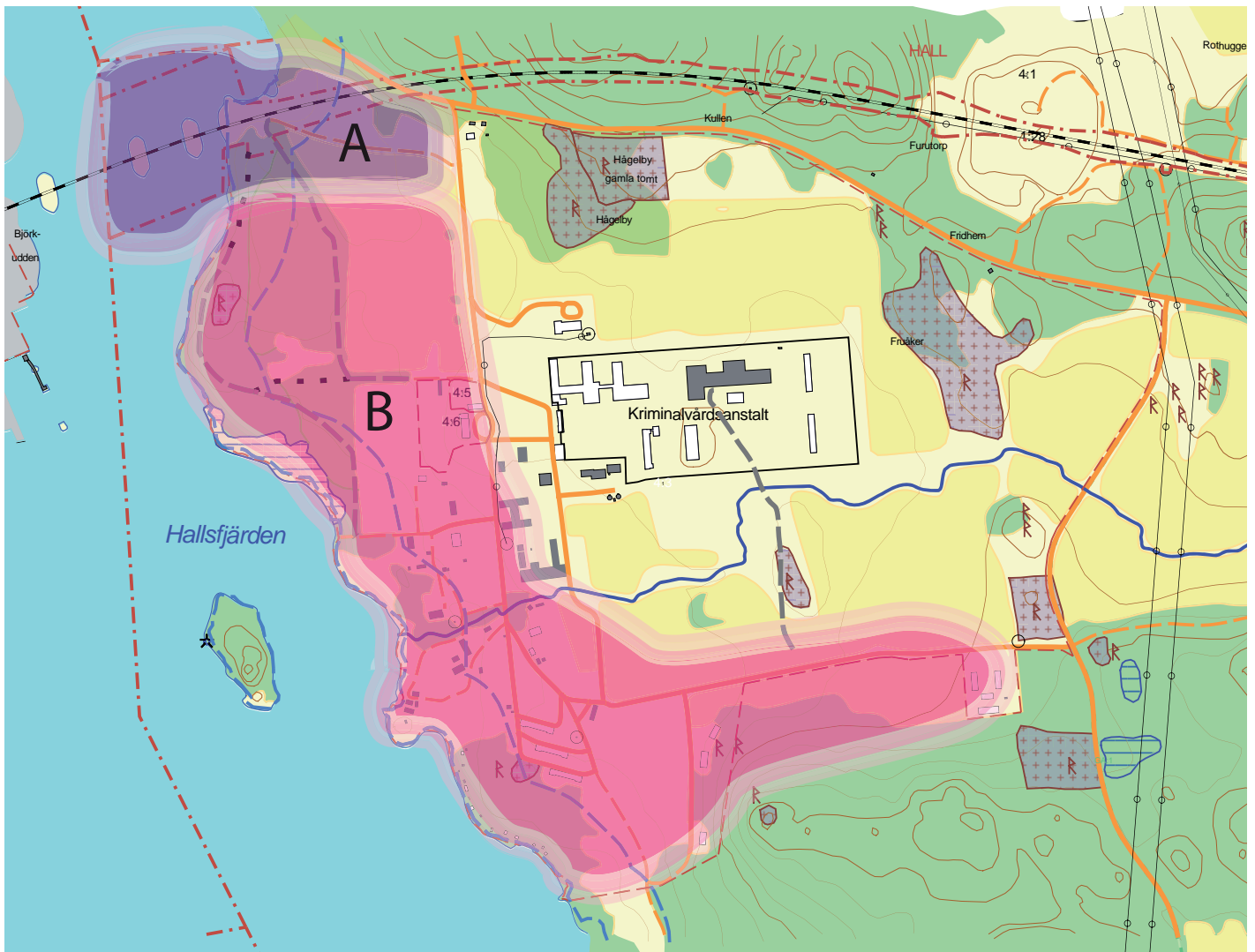
I den här delen av programmet följer en beskrivning av områdets karaktär och historia. Därefter beskrivs de utbyggnadsförslag av båtvarv, bostäder och småbåtshamn som finns för området.

Lägesbestämning och areal

Hela programområdet är ca 65 hektar stort. Utredningsområdet för bostäder är ca 25 hektar och utredningsområdet för båtvarvsverksamhet ca 15 hektar. Stora delar av programområdet kommer med andra ord att fortsätta vara antingen åkermark eller skogsmark.

Platsens historia

Södertälje kommun täcker ett område som historiskt sett har



Skiss: Föreslagen indelning av området efter programsamrådet (se "Planeringsprocess i två delar").

haft ett strategiskt läge intill farleden mellan Mälaren och Östersjön. Den bördiga jorden och den strategiska placeringen längsmed farleden, vilket var mycket fördelaktigt för handelsutbyten, gjorde att området tidigt bosattes av människor.

Arkeologiska fynd som gjorts väster om Håga är daterade till stenåldern och vittnar om miljöns betydelse som boplats. I området kan man även hitta gravrösen och boplatsslämningar från bronsåldern liksom spår från den bebyggelse som fanns här under medeltiden. Första gången Hall omnämns i skrift är 1331 då byn bestod av tre hemman (gårdar med tillhörande jordbruksfastighet och boende).

Under stormaktstiden på 1600-talet var kontanta pengar en bristvara i Sverige på grund av de kostnadskrävande krigen. För att klara av krigen erbjöds de adelsmän som

antingen gjorde krigstjänst eller arbetade inom ämbetena stora jordegendomar (säterier). Ofta uppfördes även stora och praktfulla gårdar. Många av de tidigare självägande bönder på platsen blev ofta arrendatorer eller bortkörda från sina gårdar.

Under 1660-talet uppförde Lars Sparre säteriet i Hall. Ett av hemmanen kom att ingå i säteribildningen medan de två andra låg kvar på sina ursprungliga platser och kallades Bondehall. 1719 brändes Hall ned av ryssarna men gården byggdes upp under den nya ägaren, von Schewen. Den timrade kvarnbyggnaden som uppfördes under den här tiden finns fortfarande kvar idag och är i gott skick. Fram till 1920-talet var Hall en av de fem stora gårdarna som dominerade stadsdelen Östertälje.

I slutet av 1800-talet öppnades en uppfostringsanstalt för så kallade "vanartiga" barn i området. Den utvidgades

under början på 1900-talet och 1940 ovandlades det till fängelse. Anstalten har sedan, i olika omgångar, byggts ut och renoverats.

Natur och landskap

Hall ligger i en dalgång angränsande till Hallsfjärden i öster. Det omkringliggande landskapet är typiskt för Södermanland; ett sprickdalslandskap med förkastningsbranter, omväxlande långsträcka dalgångar och odlingsmarker som breder ut sig mot vattnet (i det här fallet Hallsfjärden).

Planområdet avgränsas i norr av Nynäsvägen som slingrar sig fram på en hög brant. I söder avgränsas planområdet av ett stort sammanhängande skogsområde.

För att begränsa utbyggnaden på åkermark, som är en viktig naturresurs, är utbyggnadsområdet för nya bostäder till störst del lokaliserat till det område där det redan idag finns bostäder. Det föreslagna verksamhetsområdet för båtvarvet tar en del av jordbruksmarken vid infarten i anspråk.

Vägen som går genom området, från avfarten till radhusområdet, är kantad av en fin allé. De stora ekarna vid infarten och allén ger tillsammans en fin karaktär till området. Den nya bebyggelsen bör på ett bra sätt ta till vara på de här två elementen i landskapet.

Markägoförhållanden och boende

Specialfastigheter AB äger fastigheten Hall 4:3 och deras största hyresgästen är kriminalvårdsanstalten. Tidigare utnyttjade anstalten även marken runt utanför själva anstaltsområdet men numera sker all verksamhet inom anstaltens väggar. Fastighetsägaren är därför intresserad av att undersöka möjligheterna att använda de andra delarna av fastigheten till bostäder.

De bostäder som finns inom fastigheten, fristående villor och radhus, hyrs ut fastighetsägaren. De små sommarhusen längsmed vattnet arrenderas ut. Totalt bor idag cirka 40 personer inom planområdet (interner på anstalten inte inräknade).

Inom programområdet finns en fastighet som avstyckats från Hall 4:3.

Befintlig bebyggelse

Anstaltens bebyggelse och anläggningar dominerar idag området när man kommer in i via infarten från Nynäsvägen. Det beror dels på att anstalten i sig är stor men även på att terrängen runt omkring består flack mark utan någon högre vegetation.

I de västra delarna av planområdet finns ett antal bostadshus i form villabebyggelse och i den södra delen av planområdet finns radhusbebyggelse som uppfördes som arbetarbostäder för de som arbetade på anstalten.

Det finns även bebyggelse kvar från den period när det bedrevs jordbruksverksamhet i anstaltens regi.

Utredningsområden för båtvarv, nya bostäder och småbåtshamn

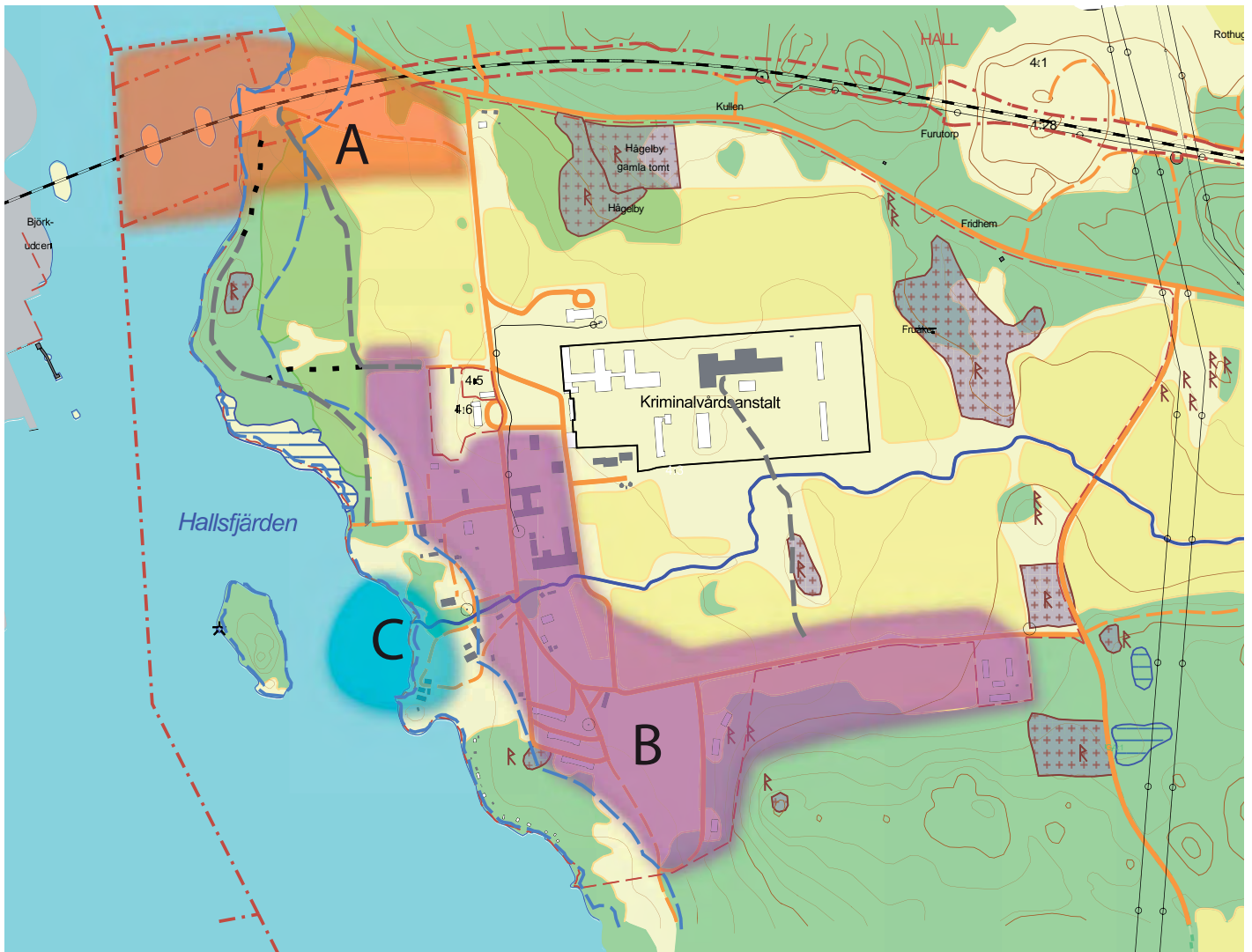
Med det här programmet vill kommunen undersöka möjligheterna att etablera ett verksamhetsområde för båtvarv, nya bostäder och planlägga för en mindre småbåtshamn (se karta sid 7).

Båtvarvsverksamhet (A)

Verksamhetsområdet för båtvarv är placerat i den nordvästra delen av Hall 4:3 för inte påverka kulturmiljövärdena, samt för att minimera omfattande markarbeten.

Huvudverksamheten kommer bestå av vinterförvaring av båtar i stora hallar. Utöver det tillkommer verksamheter i form av motorverkstad, båtreparationer, båttvätt samt försäljning av båtar och båttillbehör. Visst arbete med glasfiber kommer att ske. Förbrukningen av polyester förväntas ligga på max 800 kilo per år. Ingen bränslehantering eller fullskalig båtproduktion är planerad. Uppförande av kaj och bryggor för båtplatser behövs samt lyftanläggningar för iläggning och upptagning av båtar.

Första utbyggnadsetappen beräknas uppta ungefär 34.000 kvadratmeter vattenyta och 16.000 kvadratmeter markyta. Fullt utbyggt kan verksamhetsområdet maximalt uppta



Skiss: Utredningsområden för A) båtvarv B) bostäder C) småbåtshamn

65.000 kvadratmeter vatten och 55.000 kvadratmeter markyta.

Det är idag svårt att avgöra hur stor vattenyta respektive markyta som är möjligt att planlägga för båtvarvsverksamhet. Men räknat med den yta som krävs för att klara full utbyggnad bör en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Ny bostadsbebyggelse (B)

Med programmet önskar kommunen även utreda möjligheterna att etablera ny bostadsbebyggelse i Hall. Det område som kan vara möjligt att antingen förtäta och/eller bygga ut är markerat på kartan ovan med ett B.

Utredningsområdet för nya bostäder ligger inom ett område med högt kulturmiljövärde och riksintresse. Därför ska en kulturmiljöutredning tas fram till planskedet.

I utredningen ska framgå vart, inom utredningsområdet, det är möjligt att placera ny bebyggelse och hur stor exploatering som är möjlig. Utredningen ska även ge riktlinjer för placering och utformning av ny bebyggelse.

Innan kulturmiljöutredningen är gjord så är det svårt att avgöra exakt hur många nya bostäder det kan handla om. Men ett rimligt antagande är att det rör sig om cirka 40-80 nya bostäder.

Planlägga för befintlig småbåtshamn (C)

Inom programområdet finns idag en liten småbåtshamn och programmets inriktning är att den ska kunna ligga kvar även i framtiden. Om det är möjligt bör man även se över möjligheterna att utöka småbåtshamnen något för att kunna erbjuda båtplatser även till de nya boende.

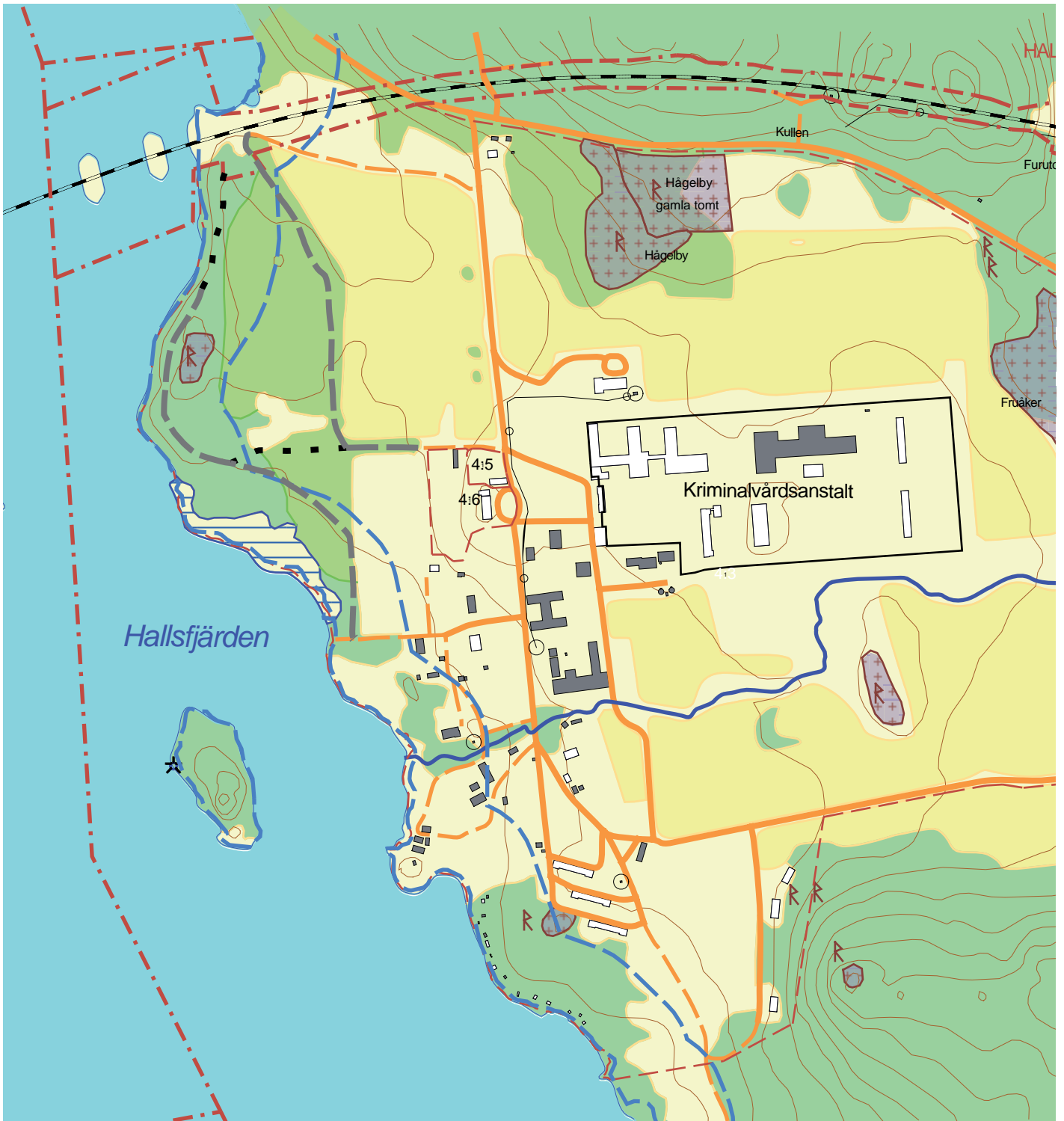
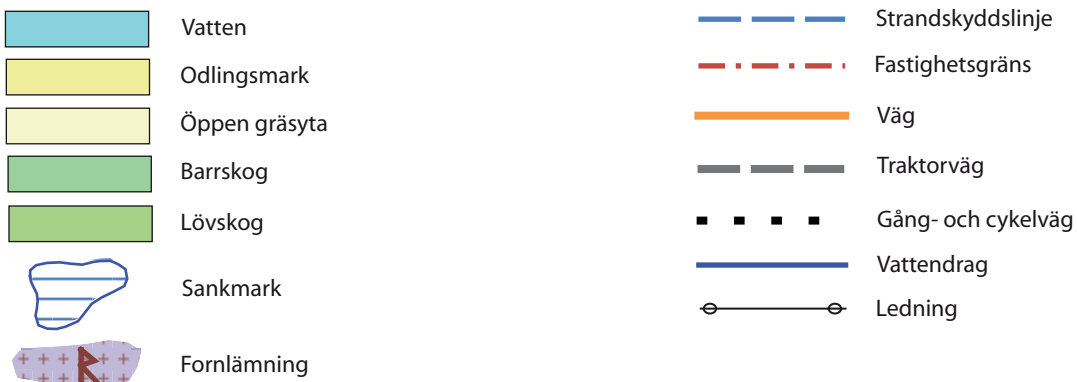


Bild: Utdrag ur kommunens kartdatabas 2010-05-24



Fornlämningar, riksintressen och kulturmiljö

Hall är utpekad som ett riksintresse för kulturmiljövård genom den kustnära fornlämningsmiljö som finns i området. I området finns bronsålderslämningar och flera järnåldersgravfält. Från mer modern tid är det säteri- verksamheten och de lämningar som finns kvar från åkerbrukskolonin som är viktiga delar av riksintresset och kulturmiljön.

Att området är markerade som riksintresse betyder att platsen ska 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 kulturvärdena blivit tillräckligt beaktade.

Inom programområdet finns även 5 ekar, 2 bokar och en tall som skyddas genom naturminnesmärkning. Denna skyddsform liknar naturreservat men omfattar normalt bara vissa naturföremål eller mycket små områden.

Det här betyder att det är viktigt att man i planeringsarbetet aktivt analyserar vilka positiva och negativa effekter en utbyggnad kan ha på fornlämningarna i området och den kulturmiljö som platsen utgör. För att på ett bra sätt kunna göra det föreslår kontoret att planläggningen delas upp i två delar efter programsamrådet (dvs två olika detaljplaner) samt att planen för del B (se karta) kompletteras med en utredning som ger underlag och riktlinjer för hur området ska utformas för att inte skada riksintresset.

Det är viktigt att poängtera att en utbyggnad av Hallområdet kan vara positiv ur kulturmiljösynpunkt, men att det måste ske på ett lämpligt sätt. Genom att utveckla området och öka tillgängligheten för allmänheten vilket också ökar möjligheterna för fler att ta del av Halls och Södertäljes historiska utveckling och den fina miljön som finns i området. Ny bebyggelse och en tydligare struktur i området, med bättre ankytande gång och cykelförbindelser kan öppna upp området på ett positivt sätt.

Strandskydd

Strandzonen längsmed Hallsfjärden är idag skyddad

genom 100 meter strandskydd. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens möjligheter till friluftsliv och bevara livsmiljön för det djur- och växtliv. Strandskyddet är fastställt av Länsstyrelsen.

Att planera för ny båtvarvsverksamhet inom strandzonen medför en inskränkning av allmänhetens tillgång till den delen av strandzonen där den föreslås ligga. Att Södertälje kommun ändå anser att planläggning för ett nytt verksamhetsområde är rimligt grundar sig på att båtvarvsverksamhet måste ligga vid vatten och att det idag inte finns någon annan bra lokalisering vid vatten i kommunen. Verksamhetsområdet är också placerat så nära järnvägsbron som möjligt för att minimera störningarna.

En utveckling och utbyggnad av Hall-området, med nya bostäder och verksamhetsområde, gör det möjligt att förbättra och bygga ut vägar samt gång- och cykelstråk. Så även om just området för båtvarvet inte kommer vara tillgängligt för allmänheten så kommer de andra delarna av strandzonen öppnas upp mer för allmänheten vid ny etablering.

Syftet med strandskyddet är inte bara att trygga allmänhetens möjligheter till friluftsliv utan finns även till för att bevara en bra livsmiljö för djur- och växtlivet. Därför är det viktigt att även belysa hur båtvarvet påverkar miljön i strandzonen.

Att flytta båtvarvet från Pershagen till Hall har två viktiga miljövinster. Dels blir det möjliggör att sanera den förorenade marken där båtvarvet ligger idag och det blir även möjligt att etablera ett nytt område för båtvarv enligt de riktlinjer och miljöpolicy som finns idag. Även om man planerar för ett nytt verksamhetsområde i strandskyddad zon, vilket leder till miljöpåverkan, så leder omlokaliseringen till en förbättring för djur- och växtlivet i stort.

Enligt lag är det inte nödvändigt att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning för båtvarvsverksamhet. Däremot finns det goda skäl att tro att ett betydande vattenområde kommer att tas i anspråk för bryggor och liknande vatten-

verksamhet. Därför bör en miljökonsekvensbeskrivning upprättas med fokus på den miljöpåverkan vattenverksamheten kan leda till.

Eftersom det finns indikationer på att sjöbottnen i Hallsfjärden är förorenad så är det också lämpligt att det ingår en analys av hur sjöbottnen påverkas vid nyetablering av ett båtvarv.

Planområdets värde som rekreationsområde

Med sin lantliga karaktär och vattennära läge har planområdet bra möjligheter att bli ett kvalitativt rekreationsområde både för de boende i området och södertäljebor i allmänhet. För att göra området attraktivt som rekreationsområde krävs att området utvecklas och görs mer tillgängligt.

En utbyggnad av området kan göra den här delen av Södertäljes stadsnära natur mer tillgängliga både för de boende i området och för allmänheten. Viktigast är att göra det mer inbjudande och enkelt att röra sig i strandzonen samt att knyta ihop områdets promenad- och cykelstråk med de stråk som leder in mot Södertälje. Mer exakt var gångstråk ska gå och hur det ska ansluta till befintliga gång- och cykelvägar ska utarbetas i planförslaget (nästa steg i planprocessen).

Odlingslandskap och jordbruksmark

Enligt de nationella miljömålen som antagits av Sveriges riksdags är det viktigt att odlingslandskapet och jordbruksmarkens värde skyddas.

För att följa ovanstående miljömål, samt att ta hänsyn till kulturmiljölandskapet, är det föreslagna utbyggnadsområdet placerat så att endast en begränsad odlingsmark tas i anspråk.

Närhet till handel och skolor

I Östertälje, cirka 3,5 kilometer från Hall, finns tillgång till såväl dagligvaruhandel, vårdcentral, förskola och skola. Södertälje stadskärna ligger 5,5 kilometer från Hall.

Kommunikationer

Närmaste pendeltågsstation ligger i Östertälje. Därifrån

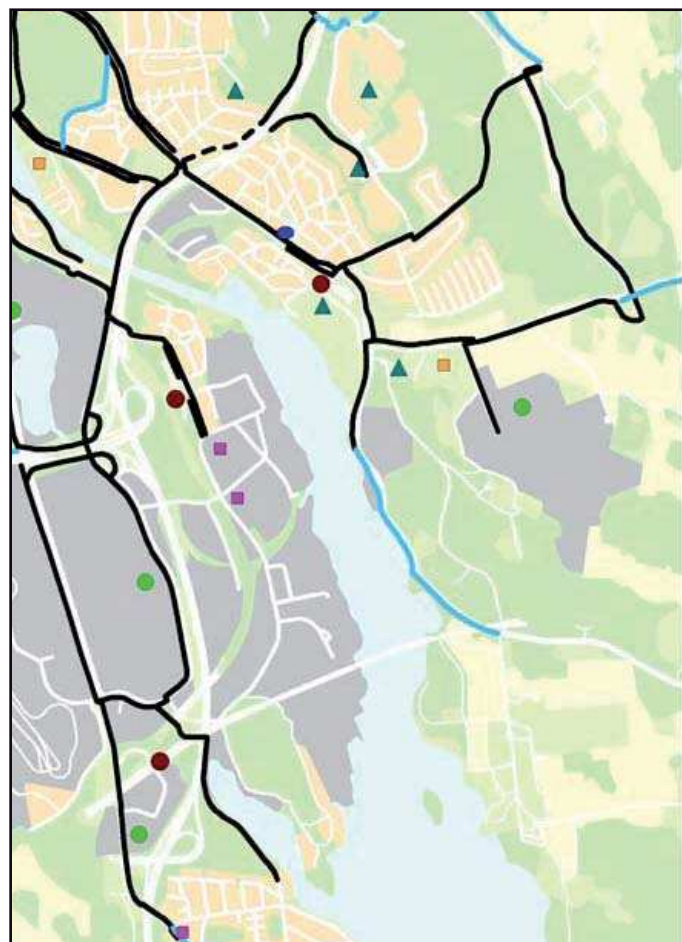


Bild: Utdrag ur kommunens cykelplan (2007)

- Stadsdelscentrum
- ▲ Skola
- Idrott/fritid
- Handel
- Järnvägsstation
- Cykel i blandtrafik
- Större cykelstråk
- Förslag till utbyggnad

går även bussar mot Södertälje centrum och de övriga stadsdelarna i kommunen samt till andra destinationer som Nykvarn, Botkyrka och Liljeholmen.

Det finns även en busshållplats vid infarten från Nynäsvägen men turtätheten är tämligen låg. Där passerar linje 783 (Södertälje centrum - Nynäshamn). Turtätheten ligger på cirka en buss i timmen under vardagar, förutom under rusningstrafik när det är något fler. Kvällar och helger är dåligt trafikerade.

Förbindelserna med cykel till och från Östertälje är brist-

fälliga. Den sista biten av cykelstråken mot Hall saknar cykelbana som är separerad från bilvägen. I kommunens cykelplan från 2007 finns förslag på att bygga ut den sista biten som saknas bort till Hall (se karta nästa sida). Möjligheterna att anknyta strandpromenaden med de gång- och cykelvägar som leder in mot Södertälje ska utredas noga i planförslaget (nästa steg i planeringsprocessen).

Jordarter och geotekniska förhållanden

I de tilltänka utbyggnadsområdena är sand, lera och isälvssediment dominerande. På vissa platser finns även inslag av morän och berg.

Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning som i höga doser har skadlig inverkan på människor. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller i källaren. I områden med höga mängder radon krävs därför åtgärder för att man ska klara de riktvärden som har tagits fram. Vanliga åtgärder är bättre tätning av husgrunden och förbättrad ventilation.

Den delen av Hall som utreds för ny bebyggelse ligger inom ett lågrisk- respektive normalriskområde vad gäller radon. Därmed behövs inga särskilda åtgärder inom det området. Däremot ligger utredningsområdet för båtvarvet inom ett lokalt högriskområde vilket ska uppmärksammas i det fortsatta planarbetet.

Teknisk försörjning




Idag finns fjärrvärme utbyggt till anstalten men inte till den övriga bebyggelsen i området. Möjligheten att bygga ut fjärrvärme även till den omgivande bebyggelsen ska utredas till planskedet.

En analys ska även göras för att se var lämpliga anslutningen för avlopp kan göras till det kommunala VA-nätet samt vilken kapacitet det befintliga nätet har. Det finns även en önskan om att se över möjligheten att ha separata system för anstalten och den omgivande bebyggelsen.

Planläggningen av Hall ska göras på ett sådant sätt att



Bild: Utdrag ur kommunens radonutredning (1990)

	Normalriskområde (morän, salt och silt)
	Lågriskområde (lera eller silt)
	Högradonmark lokalt (isälvssediment)

det är möjligt att ta hand om regn- och smältvatten följer de målsättningar som finns i kommunens policy kring dagvattenhantering (se sid 4).

Buller och föroreningar

Det föreslagna området för ny bostadsbebyggelse anses inte ligga inom riskzonen för att överskrida de riktvärden kring buller som socialstyrelsen har tagit fram.

Verksamhetsområdet för båtvarvet är en arbetsplats och

ska därför kunna följa de riktvärden som naturvårdsverket har tagit fram. Den verksamhet som planeras inom området är framförallt av den typen där bullrande maskiner och utrustning används, vilket ger ett riktvärde på 80 dBA i ekvivalent ljudnivå (dvs medelljudnivå under en arbetsdag).

Verksamhetsområdet ligger nära en järnväg som alstrar buller, vilket ska beaktas. Men även om verksamhetsområdet är placerat väldigt nära järnvägen så beräknas placeringen klara de riktvärden som finns uppsatta. Verksamhet som kräver en lägre ekvivalent ljudnivå (klass 2 eller klass 1) på 60 respektive 40 dBA går också att placera inom verksamhetsområdet men kräver en god placering av byggnaderna.

Det buller som verksamhetsområdet själva skapar beräknas inte hamna på de nivåer att det skulle vara en risk för omgivande verksamheter eller bostäder.

Området där sågen tidigare låg är idag sanerad och kan bebyggas. Däremot är bottensedimentet i vattnet, utanför sågens tidigare placering, fortfarande förorenat. Det är därför viktigt att den nya utbyggnaden av området inte uppmuntrar till bad på den platsen.

Behovsbedömning

Det är i dagsläget osäkert om detaljplanen för Hall 4:3 kommer att medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Detta på grund av att det är svårt att avgöra exakt placering och utbredning av båtvarvets verksamhetsområde. De övriga delarna i programmet bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Båtvarvsverksamheten i sig bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Däremot finns det goda skäl att tro att ett betydande vattenområde kommer att tas i anspråk för bryggor och liknande vattenverksamhet. Vilket kräver att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas med fokus på den påverkan vattenverksamheten kan leda till. Det ställningstagande är beräknat på den vattenyta som kan tänkas tas i anspråk vid full utbyggnad av verksamhetsområdet.

Frågan om eventuella föroreningar i den delen av Hallsfjärden som berörs av utbyggnaden av verksamhetsområdet ska beaktas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Behovsbedömningen är gjord enligt den praxis som tillämpas av samhällsbyggnadskontoret i Södertälje kommun. Samhällsbyggnadskontoret har även haft ett tidigt samråd med Länsstyrelsen kring behovsbedömningen och hur ett eventuellt upphävande av strandskyddet kan komma att gå till.

Vid behovsbedömningen bedömts att:

a) Riksintresse, fornlämningar och landskapsbild (s 7-9)

Hall är utpekad som ett riksintresse för kulturmiljövård genom den kustnära fornlämningsmiljö som finns i området. I området finns bronsålderslämningar och flera järnåldersgravfält. Från mer modern tid är det säteri-verksamheten och de lämningar som finns kvar från åkerbrukskolonin som är viktiga delar av riksintresset och kulturmiljön.

Vårt ställningstagande är att det är möjligt att utveckla området utan att riksintressets skadas. Men för att det ska vara möjligt krävs en kulturmiljöutredning. Den utredningen ska ge riktlinjer om vart i området det är lämpligt med ny bebyggelse samt ange riktlinjer för placering, utformning och gestaltning av ny bebyggelse. En väl anpassad bebyggelse anses kunna stärka riksintresset och öka allmänhetens tillgänglighet till området.

b) Strandskydd och vattenmiljö (s 9)

Ett verksamhetsområde för båtvarvsverksamhet kräver att Länsstyrelsen ger strandskyddsdispens för de delar av verksamhetsområdet som ligger inom skyddszonen.

Båtvarv kräver närhet till vatten. Ingen annan lämplig placering, utan strandskydd, finns för den här typen av verksamhet inom kommunen. Därför anses det rimligt att planlägga för verksamhet i det här området. Detta till trots att viss inskränkning kommer att ske av allmänhetens tillgänglighet i just den här delen av strandkanten.

Flytt av båtvarvet från Pershagen till Hall leder med stor

sannolikhet till miljövinster för djur och växter i Hallsfjärden. Marken i Pershagen kan saneras och risken för spridningar av markföreningar ut i vattnet minskar. Vidare kommer planläggning och upprättande av nytt båtvarv på Hallsidan följa dagens riktlinjer och utformningsbestämmelser som rör miljön.

c) Buller (s. 11)

Det föreslagna området för ny bostadsbebyggelse anses inte ligga inom riskzonen för att överskrida de riktvärden kring buller som socialstyrelsen har tagit fram.

Det buller som kan uppkomma inom båtvarvet beräknas inte hamna på de nivåer att det skulle utgöra en risk för omgivande verksamheter eller bostadsbebyggelse.

Radon

Delar av programområdet (båtvarvet) ligger inom ett lokalt högriskområde för radon. Det här ska uppmärksammas i det fortsatta planarbetet och kan eventuellt kräva bestämmelser kring ventiltätning och grundläggning.

Medverkande tjänstemän

Nils Rundqvist	Planarkitekt
Åsa Hansson	Exploateringsingenjör
Anna Persson	Landskapsarkitekt
Aila Vuorio-Strid	Bygglovsarkitekt
Thomas Örn	Vik. Stadsantikvarie
Anders Eklind	Utredningsingenjör
Bo Ljungberg	Kommunekolog
Tuuli Kivimäki	Miljöinspektör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Urban Dahlberg	Planchef
----------------	----------

Isak Ericsson	Planarkitekt
---------------	--------------