

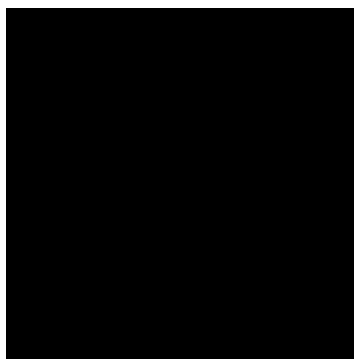
## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

P 2013–01741-214

Detaljplan för  
Hall 4:3, del av, m fl. (Bostäder)  
inom Södertälje  
i Södertälje

Upprättad 2015-09-10

SAMRÅDSHANDLING



## Innehållsförteckning

<b>Bakgrund planarbete Hall .....</b>	<b>3</b>
Avgränsning miljöbedömning.....	3
<b>Beskrivning av platsen .....</b>	<b>3</b>
<b>De tre alternativen .....</b>	<b>5</b>
Nollalternativet .....	5
Föreslagen exploatering (samrådsförslaget).....	6
Ursprungligt/tidigare exploateringsförslag .....	7
<b>Påverkan och konsekvenser .....</b>	<b>8</b>
Påverkan kulturmiljö .....	8
Påverkan natur .....	14
Påverkan strandskydd .....	16
Påverkan klimat .....	18
Påverkan markresurser .....	20
<b>Sammanvägd bedömning .....</b>	<b>21</b>
<b>Miljö kvalitetsmålen.....</b>	<b>24</b>
De 16 nationella miljö kvalitetsmålen.....	24
Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft .....	25
Levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet och hav i balans samt levande kust och skärgård:.....	25
Levande skogar, rikt odlingslandskap och ett rikt växt och djurliv .....	26
God bebyggd miljö .....	26

## **Bakgrund planarbete Hall**

Hall är ett område i ett natur- och vattennära läge med en strandkant som vetter mot sydväst och som pekades ut som intressant för bostadsutveckling i en mindre skala i kommunens översiktsplan från 2004. Efter en förfrågan om att starta planarbete från en av fastighetsägarna år 2008, inleddes ett programarbete, i linje med översiktsplanens intentioner. Kommunen valde att avgränsa områdets utveckling till ett båtvarv, en småbåtshamn och en bostadsutveckling på ca 40-60 bostäder. I remissyttranden framkom bland annat att en sådan bostadsutveckling är alldeles för liten för att skapa förutsättningar för ett kollektivtrafikförsörjt bostadsområde och att det därmed inte följer riktlinjerna i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010). Därefter kom en av fastighetsägarna med ett förslag där en utveckling om 500-600 bostäder föreslogs.

En kulturmiljöanalys upprättades år 2012. För att ta hänsyn till kulturmiljön på plats har planområdets gränser därefter minskats och med gränserna har även antalet bostäder minskats.

Nu har ett planarbete inletts i syfte att pröva områdets lämplighet för 400-450 bostäder. Området för båtvarv och småbåtshamn har lämnats utanför detta planarbete och bedrivs i separata detaljplaner. Kommunen antog 2013 en ny översiktsplan där det geografiska området i Hall inte pekades ut som ett utvecklingsområde. Däremot är bostäder i attraktiva lägen fortsatt prioriterat i kommunen. Denna miljökonsekvensbeskrivning ska beskriva den nu pågående detaljplanens konsekvenser och sätta dem i relation till ett nollalternativ och ett annat tänkbart utvecklingsförslag.

## **Avgränsning miljöbedömning**

Om en plan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, vars innehåll styrs av en behovsbedömning framtagna av kommunen. Södertälje kommun har inte beslutat att planen innebär betydande miljöpåverkan, men däremot identifierat att flera frågor får stora konsekvenser, varför dessa ska redogöras för separat i denna MKB. Dessa frågor är kulturmiljö, natur, strandskydd, klimatpåverkan och markresurser. Innehållet i en MKB regleras i miljöbalken. I dessa bestämmelser ställs krav på rimliga alternativ samt att nollalternativ ska redovisas för planen. Den geografiska avgränsningen för MKBn fokuserar på planområdet som föreslås i och med samrådsförslaget för Hall 4:3 m fl. Det alternativa utvecklingsförslaget omfattar även en utveckling väst och nordväst om anstalten samt breder ut sig något mer i alla riktningar. Nollalternativet har samma geografiska avgränsning som planförslaget.

## **Beskrivning av platsen**

Hall ligger längs med kanalen strax söder om Södertälje och är del av en dalgång, angränsande till Hallsfjärden i öster. Hall ligger i ett sprickdalslandskap typiskt för

Mälardalen. Här finns höjdryggar i form av rullstensåsar med företrädesvis tall- och granskog. Dessa omger den långsträckt dalgång i öst-västlig riktning som hyst de medeltida byarna Hall (senare Bondehall), Hagaby (senare Hågelby) och Håga. Dalgångens mark är idag till stora delar uppodlad och består av bördiga lerjordar som bildades när isen drog sig tillbaka. Dalgången sluttar ner mot Hallsfjärden i väster. Landskapet kring Hall upplevs idag som starkt kulturpåverkat och herrgårdspräglat med gamla ekar, bokar och askar. Utmed vägen norr om säteribyggnaden – i det som under 1700- och 1800-tal kallas för Mossängen – står en rad av minnesmärkta ekar. Säteriets huvudbyggnad med tillhörande ekonomibyggnad, några bostadshus och kvarnen finns kvar i området och är samtliga uppförda under 1700-1800-tal och utgör kvarlevor från det Säteri som bedrivits på platsen. Fornlämningar från både brons- och järnåldern finns i området i form av bland annat gravfält, kolmila och boplats.

Området ingår i riksintresset Hall (K:AB 8) . Riksintressets motivering behandlar lämningar från järn- och bronsålder samt utvecklingen av säteriet Hall som via åkerbrukskoloni för vanartiga barn nu står som modernt fängelse. Sydöstra delen av planområdet med en yta av cirka 7,5 ha mark är klassificerad som högproduktiv åkermark av den värdefullaste klassen som finns i Södertälje och Stockholms län (klass 5 av 10 i landet som helhet).

## De tre alternativen

### Nollalternativet

I ett nollalternativ förutsätts att de förutsättningar som finns idag i form av arrenden, skötsel och ägarstruktur fortsätter att vara densamma. Den pågående markanvändningen fortgår med jordbruk, ängs- och skogsmark.



*Flygfoto över aktuellt område*

De värden som finns i den kulturhistoriskt intressanta miljön idag förväntas bli intakta. Utifrån antagandet att nuvarande skötselnivå gäller i nollalternativet riskerar befintliga byggnader med koppling till säteriet att förblir allt mer eftersatta. Risk att den öppna marken blir allt mer igenväxt finns också. Den tidigare jordbruksmarken söder om vägen i planområdets östra del brukas sedan några år tillbaka och kommer mer stor sannolikhet att förslyas allt mer. Fornlämningarnas status kommer troligen att vara intakt.



### Föreslagen exploatering (samrådsförslaget)

Området utvecklas med 400-450 bostäder som i huvudsak placeras utmed områdets befintliga gatunät, tillika huvudaxlar. Bebyggelsestrukturen är anpassad för att bibehålla det lantliga intrycket och läsbarheten av områdets kulturmiljö samtidigt som en attraktiv kontakt med vattnet kan skapas.

Bostadsutvecklingen som föreslås består av gruppbyggda småhus (rad-/kedjehus), friliggande hus för en- och två familjer samt flerfamiljshus och förskola. Det huvudsakliga vägnätet utgörs av de befintliga vägarna i området och kompletteras med kvartersgator. Kollektivtrafik möjliggörs i området med hållplatslägen och tillräcklig vägbredd på huvudgatorna. En för allmänheten tillgänglig gång- och cykelväg leder genom området ner mot det stora skogsområdet i söder.



*Aktuellt utvecklingsförslag innehållandes 400-450 nya bostäder*

Utvecklingen innebär ianspråktagande av ca 3,6 ha åkermark enligt Länsstyrelsens WebbGIS tjänst (ca 4,5 ha åkermark enligt gradering av åkermark i Stockholms län 1976), ca 2,5 ha ängsmark, ca 1,6 ha skogsbryn samt del av Halls trädgårdspark (inräknat i ängsmarken). Av den ianspråktagna jordbruksmarken är det 0,9 ha som brukas idag. I förslaget bevaras den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen och dess närmaste omgivning/sammanhang genom varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser, rivningsförbud och bebyggelsefria zoner. En ekonomibyggnad som tillhör säteriet och är belägen norr om Hallbäcken bevaras ej på grund

av dess dåliga skick. Det finns tre biotopskyddade alléer och några värdefulla större träd vilka alla bevaras genom planbestämmelser. En husgrund från 1800-talet inom detaljplaneområdet kommer att tas bort efter undersökning. Alla andra fornlämningar inom planförslaget bevaras och inbegrips inom park- eller naturmark i plankartan för att få ett stärkt skydd. Befintlig bebyggelse (radhus och byggnader i skogsbrynet) i områdets södra delar som tillkommit under modern tid bedöms inte besitta något högt bevarandevärde och föreslås rivas i och med utbyggnadsförslaget. Bebyggelsen ligger i huvudsak utanför strandskyddad område, så när som på ett par ställen inom vilka upphävande av strandskydd motiveras med att det redan finns befintlig bebyggelse och vägar.

### Ursprungligt/tidigare exploateringsförslag

Utvecklingen innebär ca 500-600 bostäder i form av friliggande hus, rad-kedjehus och flerbostadshus samt serviceanläggningar och mindre handel och en småbåtshamn. Strukturen följer i huvudsak området huvudaxlar och kvartersgatorna har en böljande karaktär. Längs med vattnet föreslås en gång- och cykelväg.



*Tidigare exploateringsförslag med ca 500-600 bostäder*

Utvecklingen innebär en omfattande bostadsutveckling i och runt omkring kulturhistoriska miljöer och ianspråkta ca 6,7 ha jordbruksmark, ca 2,7 ha äng, ca 0,8 ha skogsbyn och ca 4 ha av Halls trädgårdspark.

Förslaget innebär att flertalet fornlämningar, bevarandevärda byggnader, träd och alléer tas bort eller flyttas medan byggnader som är utpekade landmärken bevaras. Bebyggelsen i de södra delarna föreslås rivas. Bebyggelsen ligger i huvudsak utanför strandskyddad område.

## **Påverkan och konsekvenser**

I detta avsnitt sammanfattas konsekvenserna för de tre alternativen utifrån kulturmiljö, natur, klimat och markresurser.

### **Påverkan kulturmiljö**

Kulturmiljön i Hall omfattas av landskapet och dess topografi samt byggnader och fornlämningar. För att kunna avläsa och förstå kulturhistoriska värden behövs kulturhistoriska objekt bevaras men också det sammanhang som objektet befinner sig i. Därför är sambanden mellan olika kulturhistoriska värdefulla objekt och omgivningar viktiga att beakta när en utveckling ska ske i ett kulturlandskap.

### *Riksintresse*

Hela detaljplaneområdet ingår i riksintresseområdet Hall (K:AB 8) som fornlämningsmiljö i kustnära läge som speglar bosättning och näringsfång med trolig början under yngre stenåldern och fram till 1600-talet, då tre byar avhystes i samband med att säteriet Hall bildades. Uttryck för riksintresset beskrivs som följer: Bronsålderslämningar i form av rösen, stensättningar, boplatser och skålgrops-förekomster. Flera järnåldersgravfält samt tomterna till byarna Hall, Håga och Hågelby.

Från mer modern tid är det säteriverksamheten och de lämningar som finns kvar från åkerbrukskolonin som är viktiga delar av riksintresset och kulturmiljön. Säteriets huvudbyggnad och flygel, kvarnen samt två anstaltsflyglar från slutet av 1800-talet bedöms i kommunens inventering av kulturmiljöer ha högt kulturhistoriskt värde. För mer information om kulturmiljön i området hänvisas till "Kulturmiljöanalys Hall 4:3 Södertälje" som togs fram år 2012 i samband med planarbetet av Tyréns.

Sedan området pekades ut som ett riksintresse för kulturmiljövården, har ett utökat perimeterskydd anlagts omkring kriminalvårdsanstalten. När beslutet om denna utvidgning togs gjorde aldrig länsstyrelsens kulturmiljöenhet någon bedömning av hur utvidgningen skulle komma att påverka riksintresset. Nämnvärt är också att det mitt i riksintresseområdet



och det kulturhistoriska landskapet har uppförts ett högriskfängelse, Hallanstalten, som till stor del har inverkat på området ursprungliga kulturhistoriska läsbarhet.



Avgränsning för riksintresseområdet Hall. Ett större område än planområdet omfattas.

### *Odlingslandskap*

Odlingslandskapet är också en del av kulturmiljön. Nästan all odlings- och betesmark inom detaljplaneområdet är klassificerad som högproduktiv åkermark av den värdefullaste klassen (klass 5) som finns i Södertälje och Stockholms län, enligt gradering av åkermark i Stockholms län 1976 (se karta nedan). Det handlar sammanlagt om cirka 4,5 hektar. Ytterligare cirka 0,3 hektar åkermark av huvudsakligen klass 4 tas i anspråk för breddning av vägen. Cirka 0,9 hektar mark brukas aktivt idag.



Länstyrelsens kartering av åkermark från 1976

Marken som är identifierad som åkermark är idag dels aktivjordbruksmark och dels ängsmark. Åkermarken som brukas idag är belägen nord och nordväst om "Backen" i mitten av det utmärkta området. För mer detaljerad beskrivning av åkermarkens funktionsindelning hänvisas till detaljplanen under avsnittet Jordbruk.

Den öppna åkermarken är ett viktigt karaktärsdrag i området. De öppna landskapsrummen är relativt små och därmed känsliga för förändringar som bygger igen öppenheten. Kriminalvårdsanstalten Hall är ett storskaligt objekt som fyller stora delar av dalgången vilket ger kvarvarande odlade markytor en ännu viktigare roll för upplevelsen av det historiska landskapet. Marken runt bytomterna har brukats sedan 1600-talet, och kanske även medeltiden medan större delar av området började brukas under 1800- talets agrara revolution.

### *Halls trädgårdspark*

Halls trädgårdspark ligger i områdets norra del och dess omfattning är markerad i rött på kartan nedan. En del av Halls trädgårdspark kommer att ingå i planområdet och att tas i anspråk för bebyggelse. I parkområdet ligger två av områdets tre alléer samt spridda grova träd. Asp, ek och bok förekommer i området, men någon förnygring pågår ej. Parken är idag av blandad karaktär innehållandes byggnader från säteriverksamheten från 1700-1800 talet, mer modern bostadsbebyggelse och enkla lagerbyggnader, ängsmark och skogsbyn.



*Halls trädgårdspark är skrafferad i rött*

### *Landmärken (Tyréns kulturmiljöanalys)*

I Tyréns kulturmiljöanalys har landmärken för bebyggelseperioden för åkerbrukskolonin 1870-1940-tal identifierats. En av dessa är en ekonomibyggning (ladugård tillkommen i början

av 1900-talet). Byggnaden har en tidstypisk utformning med bottenvåning med ladugårdsdel i murat tegel och med en hög påbyggnad i trä och brutet tak. Den utgör ett riktmärke i sin stora volym och tillhör en av de största ekonomibygnaderna i kommunen. Dess kulturhistoriska värde är av miljöskapande betydelse, byggnadshistoriskt och som en del av åkerbrukskolonins verksamhet av samhällshistorisk betydelse.

Att ekonomibygnaderna ligger samlade som en miljö på andra sidan allén från mangården har ett kulturvärde av pedagogisk betydelse. Det ger en förståelse för hur säteriverksamheten och åkerbrukskolonin organiserades och bedrevs. Sambanden mellan säteriets huvudbyggnad, ekonomibygnader, tydliga axlar i nord-sydlig respektive ost-västlig riktning, alléer, trädgård, jordbruksmark och Hallsfjärden har ett högt kulturvärde.



*Bild på ekonomibygnaden (ladugården) från början av 1900-talet.*

### *Nollalternativet*

I ett nollalternativ förutsätts att de förutsättningar som finns idag i form av arrenden, skötsel och ägarstruktur fortsätter att vara densamma. Vid utebliven exploatering kommer de kulturhistoriskt intressanta byggnader som finns idag tills vidare att stå kvar. Standarden riskerar dock att sjunka då någon skötsel-/bevarandeplan inte finns framtagen och vissa av byggnaderna är tomställda och saknar varaktigt användningsområde. Ekonomibygnaden har bedömts av fastighetsägaren som i mycket dåligt skick och dess framtid i nollalternativet är svårbedömd. Jordbruks- och ängsmarkens hävd styrs av arrendeavtal. Den befintliga jordbruksmarken närmast bytomten hall riskerar att växa igenom med sly då ytan bedöms som en liten enhet belägen i norrslutning och oekonomisk att bruka. Sammantaget bedöms Hall fortsätta vara en avskild plats och de avläsbara sambanden och enskilda kulturhistoriska objekt kommer tills vidare att finnas kvar i ungefär samma utsträckning som idag. Jordbruket i den skala den bedrivs idag väntas fortgå och Halls trädgårdspark finns kvar i befintligt skick med främst en prägel av ängsmark.

## *Föreslagen exploatering*

Det är främst två följder av föreslagen exploatering som bedöms påverka kulturmiljön. Dels bevaras inte säteriets ekonomibyggnad, som är utsett till landmärke i Tyréns kulturmiljöanalys och dels kommer den förhistoriska markanvändningen inte att vara intakt och därmed blir mer svårsläst. Sambanden mellan ladugården, huvudbyggnaden och jordbruksmarken i öster (utanför planområdet) bedöms kunna berätta historien om det åkerbruk som idkats på platsen. Ekonomibyggnaden bedöms i dagsläget vara i så pass dåligt skick att den inte är ekonomiskt försvarbar att behålla och restaurera för att innehålla ny användning.

Efter den förhistoriska markanvändningen har nya epoker/anpassningar skett. Först till herrgårdsmiljö/säteri, åkerbrukskoloni och säkerhetsanstalt. Utvecklingsförslaget innebär en ytterligare ändrad markanvändning för de delar som enligt detaljplanen föreslås bebyggas och detta utgör en ny epok i områdets utveckling.

Läsbarheten av tidigare markanvändning liksom de funktionella och visuella sambanden mellan säteriet och ekonomibyggnaden (ladugården) bedöms som en följd av detta att till viss grad försvåras. Övriga objekt som omnämns i kulturmiljöanalysen avseende vad som påverkar läsbarheten kulturmiljön är säteriets huvudbyggnad och kvarnen, förhistoriska landmärken i form av gravfält och bytomter, fornlämningar, tydliga axlar i nord-syd och öst-väst, alléer, historisk vägsträckning, trädgård, jordbruksmark och Hallsfjärden. Med undantag för jordbruksmarken kommer samtliga av dessa objekt att förbli intakta eller i och med exploateringen i vissa fall att få en än mer framträdande roll som bidrar till en ökad läsbarhet av områdets kulturhistoria. Kulturhistoriskt intressanta byggnader och fornlämningarna skyddas med planbestämmelser som säkerställer att de bevaras och inte förvanskas. Planens norra del skyddas helt från bebyggelse och planläggs som prickad kvartersmark för att värna viktiga siktlinjer och en sammanhållen kulturhistorisk miljö.

Föreslagen exploateringen stärker de nord-sydliga och öst-västliga sambanden/axlarna genom att områdets huvudsakliga vägstruktur behålls och ytterligare förstärks genom att bebyggelsemönstret i stor grad även följer denna struktur. Bebyggelsemönstret har utformats med respektavstånd mot befintliga kulturhistoriska bebyggelsegrupper och anpassats så att de inte inkräktar på deras inbördes visuella samband. Detta säkerställs även genom att marken inte får bebyggas enligt plankartan. En komplettering av bebyggelse i närheten men inte direkt anslutning kan medföra att de äldre byggnadernas värde framhävs tydligare när de kontrasteras mot mer modern arkitektur. Gravfält, bytomter, fornlämningar och Halls trädgård



tillgängliggörs i och med exploateringen för fler människor som kommer att vistas i området och stora möjligheter att synliggöra dem ytterligare finns.

Halls trädgårdspark är ett utbrett område som idag är präglad av ängsmark, tomtmark och hårdgjorda ytor och inte anlagd eller skött park. Dess högsta värden bedöms finnas i de mellersta och nordligaste delarna samt i sambanden mellan parken, kvarnen, alléerna och säteribygnaderna. Genom bestämmelser och mark som inte får bebyggas samt bevarande- och varsamhetsbestämmelser anses parkens värde tillvaratas och den föreslagna exploateringen endast utgöra ett mindre intrång.

Andel åkermark minskar i och med exploateringsförslaget, främst de delar som idag har karaktären av ängsmark. Ca 0,9 ha jordbruksmark som aktivt brukas idag ianspråkats av bebyggelse. För att värna kulturmiljön som är kopplad till jordbrukshistorien i området bevaras siktlinjer som berättar hur stort område som tidigare brukats. Jordbruk kommer att fortgå i till planområdet angränsade område.



*T.v. Vy norr ut från befintlig vägkorsning. Ca 0,6 ha av den närmaste jordbruksmarken på höger sida om vägen inbegrips i planområdet i föreslagna exploateringen. Hallanstalten i bakgrunden.*

*T.h. Området långt öster ut i planområdet, närmast Halls gamla bytomt. Bebyggelsen föreslås ej bevaras och den öppna marken har sedan lång tid tillbaka hållits öppen för bland annat jordbrukshävd, men den brukas ej längre idag då den anses vara för orationell i sitt läge och storlek. I nollalternativet riskerar marken att på sikt förslyas och i exploateringsförslagen föreslås den bebyggas. Något som delvis minskar läsbarheten av tidigare markanvändning.*





*T.v. Vy norr ut mot Hallbäcken som föreslås bevaras genom bestämmelser i plankartan.*

*Th. Vy väster ut i trädgårdsparken. Som föreslås bevaras genom bestämmelser i plankartan.*

### *Ursprungligt/tidigare exploateringsalternativ*

Förslaget innebär att flera fornlämningar tas bort eller flyttas. Ett respektavstånd från säteriets huvudbyggnad med ekonomibygnader upprätthålls och de kulturhistoriska sambanden i säterimiljön bibehålls. Området är format kring den befintliga vägstrukturen i både öst-västlig och nord-sydlig riktning och framhäver områdets historiska struktur. I detta alternativ behålls ekonomibygnaden men nästan 4 ha av Halls trädgårdspark i anspråkstas för bebyggelse.

### Påverkan natur

#### *Spridningskorridor för grön kil*

Planområdets södra spets berörs av en spridningskorridor för den gröna kil som kopplar ihop ett stort sammanhängande naturområde med Hallsfjärden. Enligt kommunens översiktsplan ska värdet av de gröna kilarna i Södertälje beaktas vid ny bebyggelse. Spridningskorridorer är särskilt viktiga att skydda. Kilarna som sammanhängande yta har dock inget formellt skydd.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUF2010, anges att de gröna kilarna ska bevaras, utvecklas och göras tillgängliga för invånarna. Eftersom kilarna ofta spänner över flera kommuner är det ett mellankommunalt planeringsområde och konsekvenser av förändringar i en kil bör beskrivas avseende kilen som helhet, landskapsperspektivet och olika tidsperspektiv. De sociala, ekologiska och samhällsekonomiska aspekterna bör också beskrivas.

#### *Ängsmark och skogsbryn*

Ca 2,5 ha ängsmark och 1,6 ha skogsbryn inryms inom planområdet. Hittills har ingen värdefull vegetation identifierats men delar av ängsmarken söder om de befintliga radhusen och väster om jordbruksmarken kan hysa hotade och/eller sällsynta växtarter. Inför

granskningskedet ska en naturinventering tas fram där bland annat kärlväxter och biodiversiteten kopplat till ängsmarken utreds vidare.

### *Alléer*

Tre alléer finns i detaljplaneområdet idag. I den ena som går längs Halldalen, är lövträden planterade i dubbel rad. Allén börjar vis Säteriet och slutar vid Hallbäcken innan kvarnen. Flera av träden längs allén har drabbats av sjukdom. I den andra allén är lövträden planterade i enkel rad längs vad som tidigare utgjort en väg. Allén går parallellt med den första, ca 70 m väster ut. Den börjar strax söder om smedjan och slutar vid vägen som går parallellt med Hallbäcken. I områdets södra del finns en enkelsidig allé bestående av björkar.

Utmed Halldalen, norr om planområdet står 5 ekar och 2 bokar som skyddas genom naturminnesmärkning. De är rester av en tidigare lövängsvegetation. Två naturminnesmärkta tallar finns också i närheten. En naturminnesmärkt gran står söder om planområdet.



*Dubbelsidig allé vid huvudentrén och enkelsidig allé vid Smedjan*

### *Nollalternativet*

Nollalternativet innebär inga större förändringar. Ängen riskerar att växa igen och bli till skog över tid vilket medför en oönskad homogen natur i grönkilens spridningskorridor. Områdets rekreativa värden bedöms inte tas tillvara då Hall är svårtillgängligt med förhållandevis okända rekreativa värden. Den biologiska mångfalden i området och spridningskorridoren förblir intakt.

### *Föreslagen exploatering*

#### *Spridningskorridor för grön kil*

Den del som kommer att tas i anspråk utgörs i huvudsak av äng, skogsbryn, väg och bebyggelse. Spridningskorridorens utbredning är grovt markerad i kartan och berör en mindre del som inte bedöms påverka kilens sammanhängande struktur eller helhet, dess landskaps-

eller tidsaspekt. Negativa konsekvenser ur sociala, ekologiska och samhällsekonomiska aspekter bedöms inte heller uppstå i och med anspråkstagandet av området.

Av vikt för en spridningskorridorers funktion är bl.a. dess bredd och inslag av olika naturtyper. Spridningskorridoren som ligger inom detaljplanens gräns lämnas obebyggd och markeras som prickad kvartersmark som förhindrar uppförande av byggnader. Området tillgängliggörs för allmänheten med kopplingar till och från området via gång- och cykelväg.

Den del av spridningskorridoren som ingår i planförslaget ligger inte inom någon av kilens värdekärnor som är särskilt värdefulla för växt- och djurlivet. Kontakten med stranden bibehålls och planens genomförande anses bidra till att den gröna kilen blir mer tillgänglig för allmänheten. Att människor i regionen har god tillgång till gröna kilar bidrar till uppfyllning av ett av planeringsmålen i Regionala utvecklingsplanen för Stockholmregionen 2010 (RUFS).

#### *Alléer*

Ett par alléträd längs Halldalen kommer att behöva fällas för att göra plats åt vägen. Samtliga av områdets alléer och minnesmärkta träd bevaras i planen. Däremot är flera av träden i allén längs Halldalen drabbade av sjukdom. Om det behövs ersätts den sjuka allén genom plantering av nya träd.

#### *Ängsmark och skogsmark*

I och med förslaget ianspråk tas stora delar av ängsmarken i de södra delarna och ett skogsbryn i planens östra del. Framtida naturinventering får vidare bedöma konsekvenserna av intrånget som sker i planens södra delar.

#### *Ursprungligt/tidigare exploateringsalternativ*

Naturvärden i området påverkas genom att ängsmark, skogsbryn och högvärdig jordbruksmark tas i anspråk till förmån för bostadsbebyggelse. Grönkilen går i områdets sydligaste del och bebyggelse i form av småhus och flerbostadshus uppförs inom kilens avgränsning. Områdets alléer behöver tas ned i och med planförslaget.

#### **Påverkan strandskydd**

Strandskyddet ska långsiktigt trygga medborgares tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att tillgodose syftena är det enligt huvudregeln förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder, bl.a. att uppföra nya byggnader. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet. I Miljöbalkens 7 kap §18c. Som

särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Från Igelstaviken råder strandskydd på 100 meter.

Från Marsjön rinner vattnet via Hallbäcken ut i Igelstaviken. Bäckens rinner genom åkermark och annan öppen mark för att sedan passera genom planområdets norra del i öst-västlig riktning.

Beslut om införande av generellt strandskydd i Södertälje kommun fattades den 28 februari 1980. Hallbäcken omfattas inte av detta generella strandskydd. Kommunens bedömning är att eftersom strandskyddet inte har upphävts så återinträder inte heller strandskyddet enligt 7 kap. 18 g § Miljöbalken.

Omedelbart väster om detaljplaneområdet och söder om smedjan finns ett mindre avvattningsdike. Enligt bedömning omfattas inte diket av strandskydd på grund av dess ringa utbredning.

### *Nollalternativet*

Nollalternativet innebär inga förändringar i förhållande till strandskyddszonen.

Föreslagen exploatering

En mindre del av strandskyddet föreslås upphävas till förmån för bostadsbebyggelse med hänsyn till punkt 2 MB kap 7 § 18c. Det vill säga att marken är redan avskild från området närmast strandlinjen genom befintlig bebyggelse.



Område där strandskyddet upphävs

### *Föreslagen exploatering*

En liten del av strandsskyddszon tas i anspråk som tomtmark. Detaljplanen upphäver här strandskyddet men planbestämmelser införs för att behålla strandsskyddszonskaraktären: marken får inte förses med byggnad, inte hårdgöras och nivåer får inte förändras. Lov krävs för samtliga byggnadsverk. Området är så litet att livsvillkoren för djur eller växtarter inte anses förändras väsentligt. Åtgärden bedöms inte strida mot strandskyddets syften eller påverka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet negativt. Detaljplanen bedöms tvärtom påverka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet positivt i och med att en allmän väg, en gång- och cykelväg och allmänt tillgängliga passager anläggs. Schaktmassorna längs stranden utreds och tas omhand på lämpligt sätt i samband med detaljplanen.

### *Ursprungligt/tidigare exploateringsalternativ*

Bebyggelse förläggs utanför strandsskyddszon.

### Påverkan klimat

En bostadsutveckling genererar ett ökat transportbehov och i sin tur mer utsläpp och klimatpåverkan. Hall ligger med ca 5,5 km till den kommersiella servicen i Södertälje centrum och ca 2,5 km till pendeltåget och Östertälje station. Från stationen går bussar mot Södertälje centrum och de övriga stadsdelarna i kommunen samt till andra destinationer som Nykvarn, Botkyrka och Liljeholmen. Buss 783 trafikerar sträckan Hall – Östertälje station med en till en halvtimmestrafik beroende av veckodag och rusningstider. Med ett tillskott av 400-450 bostäder är det sannolikt att trafikmängden kommer att öka markant i området och så även trafikbelastningen på Nynäsvägen som beräknas öka med ca 1 000 bilrörelser/dygn. Det



är även troligt att kollektivtrafikförsörjningen till området ökar med det utökade befolkningsunderlaget.

Idag är förbindelserna till Hall bristfälliga och området är svårtillgängligt för gång- och cykeltrafik. Mellan Östertälje station och Hall går Nynäsvägen som i aktuell sträckning saknar trafikseparerad gång- och cykelväg. I kommunens cykelplan från 2013 finns förslag på att bygga ut gång- och cykelväg mellan Hall och Östertälje station.

#### *Nollalternativet*

Ingen förändring i antal fordonrörelse i området kan påvisas och området fortsätter att vara otillgängligt med gång- och cykel och med ett begränsat antal bussavgångar till och från Hallanstalten.

#### *Föreslagen exploatering*

Detaljplanen utformas så att bussförbindelse kan trafikera området. Vägbredder, svängradier och utfartsförbud på huvudgatan etc. anpassas så att en buss både kan vända inne i området/alternativt vid Hallanstaltens entré och så att den kan passera igenom området. Det utökade underlaget av personer bedöms ge goda möjligheter för att en utökad turtäthet, mellan framförallt Hall och Östertälje station, och en eller flera nya hållplatser inom området ska kunna komma till stånd. Turtätheten är avhängig befolkningsunderlaget i området och med en attraktiv bussförbindelse kommer en större andel av de boende att välja kollektiva transportmedel.

Den utökade bostadsexploateringen leder till en ökad trafikmängd i området och det ökade transportbehovet kommer att generera mer utsläpp trots att bilarna i framtiden spås vara mer fossilbränslefria. Utsläppen och därmed klimatpåverkan, bedöms öka i samband med föreslagen exploatering. Förslaget skapar förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter genom GC-vägar inom området och är anpassad efter kommunens målsättning att bebygga en trafikseparerad GC-väg längs Nynäsvägen som beskrivs i den antagna cykelplanen från 2013.

#### *Ursprungligt/tidigare exploateringsalternativ*

Den alternativa utbyggnaden av området omfattar ca 500-600 bostäder och kommer att bidra till fler bilrörelser, ökade utsläpp och således påverkan på klimatet. Omfattningen av bostäder ger ett större underlag för kollektivtrafiken och skapar bra förutsättningar för SL att dra en busslinje genom området. Närhet till hållplatser är en attraktivitetsfaktor för kollektivtrafiken och det ursprungliga förslaget erbjuder kortare avstånd till busshållplatser för fler bostäder än planförslaget. Underlaget för övrig service är också större men bedöms inte vara stort nog för lokal handel som annars kan bidra till färre resor i området. Däremot kan underlaget ge förutsättningar för kommunal service i form av både skola och förskola inom området.

## Påverkan markresurser

Sydöstra delen av planområdet med en yta av cirka 6,3 ha mark är klassificerad som högproduktiv åkermark av den värdefullaste klassen som finns i Södertälje och Stockholms län (klass 5 av 10) i landet som helhet, enligt gradering av åkermark i Stockholms län 1976. Cirka 0,6 ha av ytan ligger på åkern norr om vägen mellan säteriet och den gamla bytomten och används för jordbruk idag.

Ytterligare cirka 0,3 ha åkermark kommer att tas i anspråk för vägbreddning.

Behovet av lokal- eller närodlat mat kommer med all sannolikhet att öka i framtiden. Det är viktigt att värna om jordbruksmarken så att beroendet av att importera livsmedel inte ökar. Ett rikt odlingslandskap är även en resurs för ekologiska värden som är viktiga för ett hållbart samhälle. Det är därför mycket viktigt att bibehålla jordbruksmark i konkurrens med annan markanvändning och Miljöbalkens hänsynsregler poängterar att jordbruk är av nationell betydelse. I både miljöbalken och i Översiktsplanen står att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

### *Nollalternativet*

Med förutsättningen att gällande arrendeavtal fortlöper kommer marken i huvudsak att användas på samma sätt som idag. Jordbruksmarken söder om vägen i öst-västlig riktning befaras växa igenom med sly då området anses vara olönsamt att odla av nuvarande markägare.

### *Föreslagen exploatering*

Kvartersmarken inom förslaget förläggs på ca 6,3 ha jordbruksmark varav 0,6 ha aktivt brukas idag. Den föreslagna exploateringen innebär att andelen jordbruksmark i området minskar till förmån för bostäder. I förslaget har den omfattande kulturmiljön och värdet av jordbruksmark balanserats mot behovet av att komma upp i en kritisk massa för bostäder som skapar underlag för kollektivtrafik och ett hållbart bostadsområde ur ett koldioxidutsläppshänseende. Bostadsbebyggelsen är till största del belägen på mark som inte odlas idag och en omfattande del har karaktär av äng snarare än jordbruksmark.

### *Ursprungligt/tidigare exploateringsalternativ*

Förslaget innebär att ytterligare jordbruksmark tas i anspråk för bostäder. Den befintliga vägen i öst-västlig riktning justeras norr ut och förläggs på jordbruksmark och inskränker på en stor sammanhållen jordbruksenhet som brukas idag. En större jordbruksenhet som brukas idag ianspråk tas för bostadsutveckling i områdets norra del.

## Sammanvägd bedömning

### *Region*

Södertälje är en del av den snabbt växande Stockholmsregionen där behovet av bostäder är stort och ständigt ökande. Enligt RUFSS (regional utvecklingsplan för Stockholm) ska bostadsområden beläggas i kollektivtrafikhöga lägen och koncentreras till redan ianspråktagen mark för att spara gröna värden och hålla nere utsläppen. Hall ligger inom cykelavstånd till Östertälje station och har goda möjligheter att försörjas med kollektivtrafik. Bostadsområdet planeras i en rik kulturmiljö där det redan i dag finns bostadsbebyggelse men området som helhet är starkt präglad av Hall anstalten. En bostadsutveckling i Hall bidrar med ett sjönära boende i sydvästläge som bidrar till ett attraktivt och varierat bostadsutbud i regionen och kommunen och bedöms därför som viktigt ur ett regionalt perspektiv. Södertälje är en utsedd värdekärna i Stockholms län där det är uttalat att en större del av den tillkommande bostadsbebyggelsen samt arbetsplatser ska beläggas.

### *Kulturmiljö*

Hall är ett riksintresse och mycket intressant ur ett kulturhistoriskt perspektiv. För att områdets historiska funktion och betydelse ska kunna avläsas behöver så många komponenter som möjligt sparas och samband mellan viktiga enheter bevaras. Förslaget är i stor utsträckning anpassat för att bevara sambanden i området både vad gäller bebyggelse och vägstruktur och för att framhålla de kulturhistoriska miljöerna och deras läsbarhet. I och med förslaget rivs en ekonomibyggnad (ladugård) då den bedöms allt för svår att bevara och rusta ur ett ekonomiskt perspektiv och öppen, tidigare brukad odlingsmark, byggs på vissa delar igen. Bedömningen är att de stora sambanden och tillräckligt många komponenter bevaras för att området fortsatt ska vara en rik kulturmiljö som förmedlar kunskap om Halls historia. Komponenternas skydd förstärks i och med detaljplanen då fornlämningar planläggs som natur eller park och den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen får varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud samt omges av mark som inte får bebyggas.

### *Natur*

Planområdet består av en varierad natur som innefattar bebyggelse, jordbruksmark, skogsbryn och äng. Hittills har ingen extra värdefull vegetation identifierats undantaget tre alléer och några värdefulla större äldre träd. Alla dessa får bevarandebestämmelser i planen. En kompletterande naturinventering ska göras inför granskningsskedet. Konsekvenserna för naturvärdena kan beskrivas mer ingående efter att inventeringen är gjord. En del av planen ingår i en utkant av en spridningskorridor för en grön kil. Påverkan på grönkilen anses vara ringa då en mycket liten del av spridningskorridoren berörs av planen och denna mark i sin tur planläggs som kvartersmark som inte får bebyggas. Utifrån den kunskap som finns om

områdets förutsättningar idag står en bostadsutveckling inte i strid med naturintresset i området.

### *Strandskydd*

Föreslagen bebyggelse ligger till allra största del utom strandskyddet för Igelstaviken. Vissa mindre delar av strandskyddet föreslås upphävas med hänvisning till att marken redan är avskild av befintlig bebyggelse pkt 2 MB 6 kap 18§C. En liten del av strandsskyddszon tas i anspråk som tomtmark. Detaljplanen upphäver här strandskyddet men planbestämmelser införs för att behålla strandskyddszonskaraktären: marken får inte förses med byggnad, inte hårdgöras och nivåer får inte förändras. Lov krävs för samtliga byggnadsverk. Området är så litet att livsvillkoren för djur eller växtarter inte anses förändras väsentligt. Åtgärdet bedöms inte strida mot strandskyddets syften eller påverka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet negativt. Detaljplanen bedöms tvärtom påverka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet positivt i och med att en allmän väg, en gång- och cykelväg och allmänt tillgängliga passager anläggs. Schaktmassorna längs stranden utreds och tas omhand på lämpligt sätt i samband med detaljplanen.

### *Klimat*

Nya bostäder innebär per automatik en ökad trafikmängd oavsett var den tillkommer. I planförslaget är vägstrukturen anpassad för att möjliggöra flera olika lösningar för kollektivtrafiken att trafikera området. Planförslaget möjliggör för 400-450 nya bostäder vilket utgör ett bra underlag för busstrafik och som motiverar en ökad turtäthet. Förslaget bedöms därför leva upp till både regionala och kommunala mål om att bostäder bör uppföras där förutsättningar för god kollektivtrafik finns.

### *Markresurser*

I området finns högvärdig jordbruksmark med den högsta klassningen (5 av 10) i stockholmsregionen. De högst klassade åkermarkerna (8-10/10) återfinns i Skåne. I övrigt anses Skåne och Blekinge samt Sörmland och Mälardalen vara av högre bördighet än resterande Sverige med några undantag för kommuner söder om Vänern. Södertälje är i sin tur en av Stockholms läns största jordbrukskommuner samtidigt som den är en regional utvecklingskärna(utsedd i RUFSS regional utvecklingsplan för Stockholm) dit bostadsbebyggelse och arbetsplatser ska centreras. I kommunens översiktsplan beskrivs att den största delen av den mest värdefulla åkermarken ligger i kommunens södra delar. Vidare beskriver planen att jordbruket ska bibehållas i konkurrens med annan markanvändning för att motverka behovet av import och skapa förutsättningar för lokal- och närodlat. Hall är beläget i ett förhållandevis centrurnära läge och bedöms i denna MKB och i planarbetet kunna övervägas för bostadsbebyggelse, och bidra till RUFSS vision, i sammanhanget att

jordbruksvärdena tillvaratas och utvecklas på landsbygden i kommunens övriga delar. Av de delar som brukas idag ianspråkta ca 0,6 ha för att bostadsutvecklingen ska nå en kritisk massa som utgör ett tillräckligt underlag för kollektivtrafiken att trafikera området. Medan 0,3 ha tas i anspråk för breddning av vägen. De resterande ytorna som är utsedda som åkermark brukas inte aktivt idag då de har bedömts som svårbrukade och olönsamma på grund av norrläge och för små enheter, men är utpekade som jordbruksmark i länsstyrelsens kartering från 1976.



## Miljökvalitetsmålen

Riksdagen har beslutat om en samlad miljöpolitik för ett hållbart Sverige. Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Utöver generationsmålet finns 16 nationella miljökvalitetsmål med preciseringar samt etappmål.

### De 16 nationella miljökvalitetsmålen

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. Giftfri miljö
5. Skyddande ozonskikt
6. Säker strålmiljö
7. Ingen övergödning
8. Levande sjöar och vattendrag
9. Grundvatten av god kvalitet
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård
11. Myllrande våtmarker
12. Levande skogar
13. Ett rikt odlingslandskap
14. Storslagen fjällmiljö
15. God bebyggd miljö
16. Ett rikt växt- och djurliv

### Länets prioriterade miljömål

Inom ramen för den regionala miljömålsdialogen har sex av de 16 nationella miljömålen som ska nås till år 2020 valts ut för prioriterade insatser i länet.

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Giftfri miljö
- Ingen övergödning
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

I detta underlag till MKB behandlas miljömål 1, 2, 8, 9,10, 12, 13,15.

## Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft

*”..Halten av växthusgaser i atmosfären ska stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturmiljövärden inte skadas”.*

Exploateringen skapar förutsättningar för kollektivtrafik att försörja området genom ett tillräckligt bostadsunderlag och infrastrukturella förutsättningar som hållplatslägen och vägbredd. Området planeras för småhus och flerbostadshus och bilanvändningen kommer att öka i området och så även utsläpp av växthusgaser som kommer påverka det lokala klimatet negativt. I den fortsatta planeringen kan även åtgärder som energieffektiva hus, klimatsmarta energilösningar och gemensamma transporter så som bilpooler belysas för att begränsa klimatpåverkan och bidra till en frisk luft.

Levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet och hav i balans samt levande kust och skärgård:

*Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas... Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag... Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur och kulturvärden. Näringar, rekreation och annat nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling främjas.*

Planen verkar för ovanstående mål genom att tillgängliggöra Hall och dess friluftskvaliteter i anslutning till Igelstaviken för både boende och besökare. Föreslagen bebyggelse ligger till allra största del utom strandskyddet för Igelstaviken som i övrigt inte ingår i avgränsningen för planen men som påverkas ändå på olika sätt. Vissa mindre delar av strandskyddet föreslås upphävas med hänvisning till att marken redan är avskild av befintlig bebyggelse. Genom att i stor utsträckning bibehålla strandskyddet värnas både växt- och djurliv som lever i anslutning till vattnet.

Vid en hård bedömning av målet om levande sjöar och vattendrag kan upphävandet av strandskyddet anses verka mot måluppfyllelsen.

Södertälje och stockholmsregionen befinner sig i stark tillväxt och bostadsutveckling i attraktiva lägen är starkt efterfrågat i regionen. Sjönära boende i ett område med tillgång till

kollektivtrafik är ett bra komplement till de bostadsutbud som Södertälje idag erbjuder sina invånare och kan bidra till en större mångfald i kommunen.

Levande skogar, rikt odlingslandskap och ett rikt växt och djurliv

*"Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas... Den biologiska mångfalden skall bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt. Arternas livsmiljöer och ekosystemen ska värnas...Människor skall ha tillgång till en god natur och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd...Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks".*

Planområdet inbegriper en del skog, men å andra sidan gränsar det till både skogsmark och en grönkil med varierad natur. Planförslaget verkar varken för eller emot målet om levande skogar. Däremot tillgängliggörs skogen för fler personer och dess rekreativa värde ökar i och med att fler kan ta sig dit både med bil och via gång- och cykelvägar. Planförslaget ianspråktagande av skogsbyn bedöms inte påverka skogen och dess växt- och djurliv. Stora delar av planområdet är jordbruksmark och ängsmark varav ca 4,5 ha jordbruksmark (enligt länsstyrelsens gradering av åkermark från 1976). 0,9 ha brukas idag, 3 ha ligger i träda medan resten används som betesmark. Att bebygga nämnda mark går emot målet om ett rikt växt- och djurliv men hittills har ingen unik flora eller djurliv identifierats på platsen. En naturinventering ska göras för att vidare undersöka växt och djurlivet. På platsen sparas stora delar av sammanhållen jordbruksmark och delar av ängsmark utspritt i området som gör att djur och växtliv som lever i dessa sorts marker kommer att kunna vara kvar i området och att den biologiska mångfalden i Hall inte inskränks i lika stor utsträckning.

God bebyggd miljö

*"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas".*

Den föreslagna exploateringen går till viss del emot men verkar framför allt för miljömålet för en god bebyggd miljö. Platsen är belägen 2,5 km från Östertälje pendeltågsstation och ligger i anslutning till Hallanstalten och Igelstaverket samt andra större arbetsplatser i Södertälje. Ur ett regionalt perspektiv bedöms platsen vara lämplig för bostäder då det ligger i ett attraktivt vattennära läge med förutsättningar för god kollektivtrafik. Södertälje är en av sju utpekade regionala kärnor där bostäder och arbetsplatser ska förläggas i regionen.

De boende på platsen får tillgång till rekreation, naturupplevelser och ett boende i en vacker kulturmiljö. Området tillgängliggörs även för besökare genom att gång- och cykelvägar inom planområdet och till den regionala grönkilen upprättas. För att gång- och cykelvägen ska fylla sin funktion krävs att kommunen anlägger en trafikseparerad gång- och cykelväg i enlighet med cykelplan 2013, så att Hall kopplas ihop med övriga Södertälje. Förslaget skapar förutsättningar för kollektivtrafik med ett tillräckligt stort antal bostäder och med infrastruktur som är anpassad för flera olika lösningar för bussar i området.

Kulturmiljön i området värnas då samtliga fornlämningar av vikt för kulturmiljön planläggs inom detaljplaneområdet som park eller natur med syfte att öka det juridiska skyddet. Byggnaderna får varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser, rivningsförbud och omges av mark som inte får bebyggas. Detta gäller all kulturhistoriskt intressanta bebyggelse med undantag för ekonomibyggnaden (ladugården) som av ekonomiska skäl, inte bedöms kunna bevaras. Ladugården är ett av två utpekade landmärken i området och valet att ej bevara denna kan anses gå emot målet om god bebyggd miljö. En mindre del av ett äldre öppet odlingslandskap avses även att bebyggas, vilket kan försvåra läsbarheten av det kulturhistoriska landskapet.

Alla övriga kulturhistoriska komponenter bevaras och de intressanta sambanden som visar på platsens tidigare funktion sparas och förstärks i och med planens bebyggelsestruktur med tydliga axlar i nord-syd och öst-väst.

Förslaget innebär en målkonflikt där nya bostäder i attraktiva lägen som medför en god och hälsosam miljö ställs mot biologisk mångfald och andra gröna värden. Förslaget ianspråkar jordbruksmark som inte brukas idag då de anses vara för små och skuggiga enheter, ängsmark och en del skogsbryn. Strandskyddet förslås upphävas i begränsad omfattning kring Igelstaviken. De rekreativa, sociala och naturliga värdena kring vattnet sparas och tillgängliggörs för flera att upptäcka och uppleva i och med exploateringen.

**Medverkande konsulter:**

Linda Sjögren, NAI Svefa

Kristina Sandberg, NAI Svefa

Bilderna är tagna av Linda Sjögren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg

Plan- och Bygglovschef

Alvin Mielli

Planarkitekt