

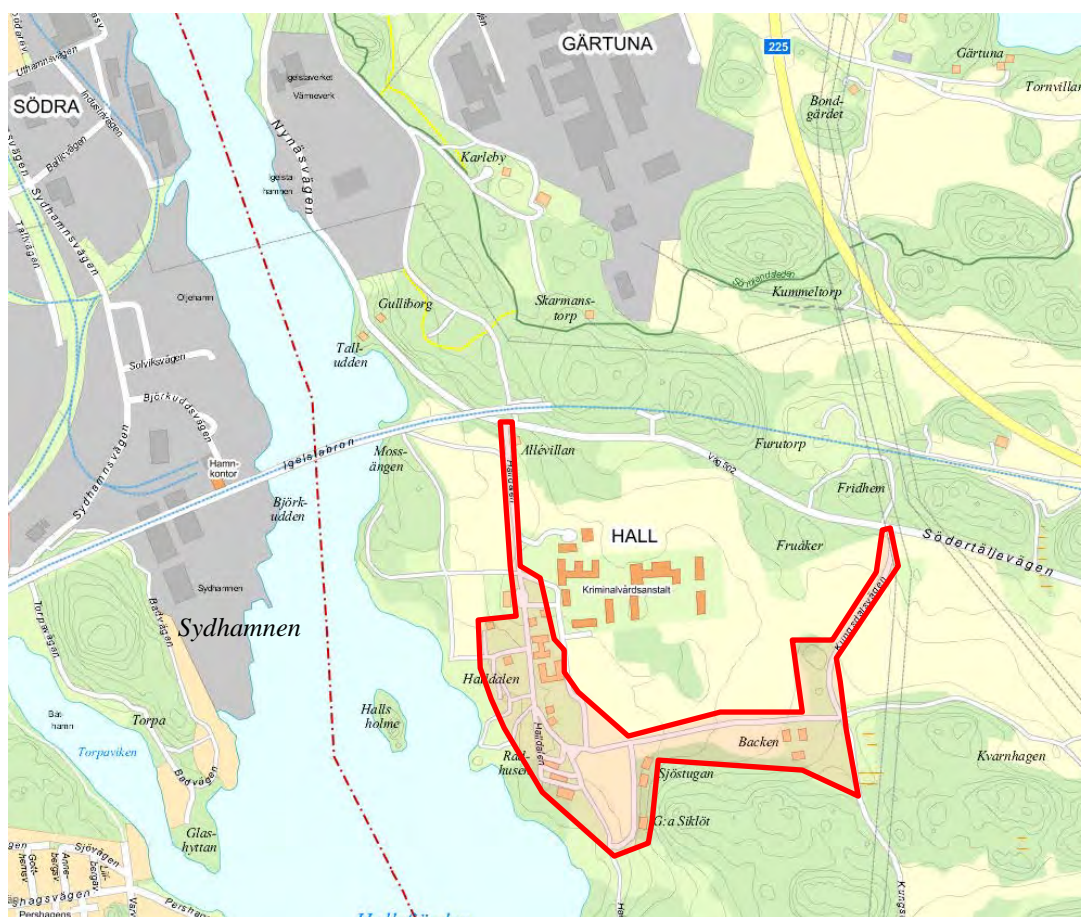
PLANBESKRIVNING

P 2013–01741-214

Detaljplan för
del av HALL 4:3 och del av HALL 4:1 (Bostäder)
inom Södertälje
i Södertälje

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad 2015-09-10



Till planen hör dessa handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser samt tillhörande grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
- Miljökonsekvensbeskrivning

Innehåll

Övrigt planeringsunderlag.....	4
Om detaljplanen.....	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Miljöpåverkan	5
Allmänt	5
Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB	5
Behovsbedömning.....	9
Miljöbedömning	9
Plandata	9
Lägesbestämning och areal.....	9
Markägoförhållanden.....	9
Tidigare ställningstaganden	10
Tidigare beslut och utredningar	10
Översiktliga planer	10
Gällande planer	11
Strandskydd.....	11
Program för planområdet	11
Förutsättningar och förändringar	12
Naturmark och friytor	12
Markbeskaffenhet.....	20
Bebyggelseområden.....	23
Vattenområden	30
Gator och trafik	31
Störningar.....	34
Teknisk försörjning	36
Administrativa frågor	38
Konsekvenser	38
Kulturmiljö.....	39
Miljö och hälsa	40
Strandskydd.....	40
Säkerhet och trygghet	41
Barn och ungdomar	41
Naturmiljö och friluftsliv	41

Kommunikationer, infrastruktur och teknisk försörjning	42
Nationella Miljömål.....	43
Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft	43
Levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet och hav i balans samt levande kust och skärgård:.....	43
Levande skogar, rikt odlingslandskap och ett rikt växt och djurliv	43
God bebyggd miljö	44
Genomförandebeskrivning	45
Organisatoriska frågor.....	45
Fastighetsrättsliga frågor	46
Ekonomi.....	46
Tekniska frågor	47
Medverkande tjänstemän	48
Kommunen	48
Medverkande konsulter	48

Övrigt planeringsunderlag

- Planprogram för detaljplan för Hall 4:3, 2010-06-09
- Samrådsredogörelse för planprogram för detaljplan för Hall 4:3, 2013-11-11
- Kulturmiljöanalys Hall 4:3 Södertälje, Rapport, reviderad 2012-10-02
- Arkeologisk utredning Hall. Särskild arkeologisk utredning, etapp I och II, Hall 4:3, Östertälje socken, Södertälje kommun, Rapport nr 2011:59, Stockholms läns museum, 2012-02-06
- Mätning av bullerimmission, Sydhamnen, Södertälje, LN Akustikmiljö AB, 2012-09-21
- Beräkning av externt buller från täktverksamhet inom fastigheten Hall 4:1 i Södertälje kommun samt Snäckstavik 3:110 i Botkyrka kommun, Rapport: R130277-1, Tunemalm Akustik, 2013-05-28

Om detaljplanen

Plan- och bygglagen styr kommunernas fysiska planering. Det finns tre typer av kommunala fysiska planer: översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Detaljplanen reglerar mer i detalj hur mark och vattenområden bör användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. Den ger byggrätt och är bindande. Det som anges i detaljplanen är också det som blir en laglig rättighet att bygga.

Den 2 maj 2011 började en ny Plan- och bygglag (2010:900) att gälla.

Den 1 januari 2015 skedde ändringar i plan- och bygglagen. Detaljplaneprocessen kan nu ske genom begränsat-, standard - eller utökat förfarande.

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas.

Aktuell detaljplan anses vara av betydande intresse för allmänheten då bland annat hela detaljplaneområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i sin lydelse från 2 januari 2015, genom utökad förfarande (PBL 5 kap. 7§). Förfarandet består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnad av bostäder inom fastigheterna Hall 4:3 och Hall 4:1. Huvuddelen av marken som tas i anspråk för bebyggelse har tidigare nyttjats av anstalten. Numera sker all verksamhet inom anstaltens väggar, varför den största fastighetsägaren, Specialfastigheter, är intresserad av att undersöka möjligheterna att använda de andra delarna av fastigheten till bostäder.

Ett planprogram för detaljplanen finns. Där har ställning tagits utifrån översiktsplanen från 2004 där området föreslogs bebyggas med betydligt lägre exploateringsgrad. För att skapa förutsättningar för ett kollektivtrafikförsörjt område innefattar nuvarande förslag 400-450 enheter.

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården med anledning av den värdefulla fornlämningsmiljön och det kustanknutna odlingslandskapet med starka historiska kopplingar. En arkeologisk utredning samt en kulturmiljöanalys har tagits fram i samband med programmet. En del gammal, högklassad åkermark samt delar av strandskyddsområde från Igelstaviken kommer att tas i anspråk för bebyggelse.

Nybyggnad av bostadshus inom planområdet kommer att utgöra en ny fas i Halls historiska utveckling genom att erbjuda utrymme för modern arkitektur på landsbygden i ett vattennära läge. Detaljplanens utförande har anpassats med stor respekt för kulturmiljön på platsen och omgivande landskap för att bidra till att säkerställa värden och samtidigt öka tillgängligheten till områdets kulturmiljö och strandområde.

Detaljplanen innebär ökade skötselkostnader för kommunen i och med att kommunen tar över huvudmannskapet för vägen inom planområdet, VA-nätet samt ett mindre område med en fornlämning (park).

Miljöpåverkan

Allmänt

Förenlighet med 3,4 och 5 kap MB

Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts.

Kulturmiljö

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. Ett större område än planområdet omfattas i riksintresset.



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

Från perioden från och med etablering av säteriet till utveckling till åkerbrukskoloni, består de höga kulturvärdena i sambandet mellan säteriets huvudbyggnad, ekonomibyggnader och annan samtida bebyggelse, tydliga axlar i nord-sydlig respektive ost-västlig riktning, alléer, trädgård, jordbruksmark. 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.

Kulturmiljöfrågan behandlas i MKB. Följande slutsats har dragits:

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. Genom att utveckla området och öka tillgängligheten för allmänheten ökar möjligheterna för fler att ta del av Halls och Södertäljes historiska utveckling.

Markresurser

I området finns högvärdig jordbruksmark med den högsta klassningen i stockholmsregionen. Södertälje är en av Stockholms läns största jordbrukskommuner samtidigt som den är en regional utvecklingskärna (utsedd i RUFs 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 centrumnära läge och bedöms kunna övervägas för bostadsbebyggelse och bidra till RUFSS vision, i sammanhanget att jordbruksvärdena tillvaratas och utvecklas på landsbygden i kommunens övriga delar. För att bostadsutvecklingen ska nå en kritisk massa som utgör ett tillräckligt underlag för kollektivtrafiken att trafikera området samt för anpassning av väg till kollektivtrafikstandard ianspråk tas totalt ca 0,9 ha jordbruksmark. 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.

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. Ett par alléträd längs Halldalen kommer att behöva fällas för att göra plats åt vägen. Alléerna ges 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 upphävs med hänvisning till att marken redan är avskild av befintlig bebyggelse. En liten del av strandsskyddszon tas i anspråk som tomtmark. Detaljplanen upphäver här strandskyddet men planbestämmelser införs för att behålla strandskyddsområdeskaraktären (se rubriken Administrativa frågor). Genom att i stor utsträckning bibehålla strandskyddet värnas både växt- och djurliv som lever i anslutning till vattnet. Området bedöms även bli mer tillgängligt för allmänheten i och med föreslagen exploatering.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet tillhör delavrinningsområdet Östersjö kust-Södertörn som omfattar endast Marsjön och Hallbäcken.

Planområdet berör vattenförekomsterna Igelstaviken (SE590990-174015) och Hallsfjärden (SE590740-174135).

Recipient för dagvattnet är Hallbäcken som från Marsjön rinner till Igelstaviken och därefter via Hallsfjärden ut i Östersjön.



Hallbäcken rinner genom åkermark och annan öppen mark.

Bäcken är ofta torr sommartid trots ett 7,6 km² stort avrinningsområde.

Närsalthalter bedömdes vara mycket höga vid en inventering 1973.

Enligt Länsstyrelsens WebbGIS, juli 2015, har Igelstaviken och Hallsfjärden måttlig ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). I övrigt har dessa vattenförekomster miljöproblem avseende tungmetaller, bekämpningsmedel, industriella föroreningar med mera. Miljö kvalitetsnormerna för båda förekomsterna är fastställda till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning. Genomförandet av detaljplanen innebär att fler ytor hårdgörs som leder till sämre infiltrationsförmåga i området och att större mängder vatten riskerar rinna ut oinfiltrerat i Hallbäcken.

Detaljplanen reglerar en buffertzonen mot Hallbäcken. Buffertzonen agerar även som filter för att skydda vattenkvalitet och vattenlevande organismer.

Dagvatten som genereras i området kan vara en förorenings källa till Hallbäcken eller Igelstaviken. Enligt uppskattning som utgår ifrån markanvändningen kommer dagvattnet i området att innehålla låga halter av förorening. Frågan behandlas närmare i samband med hantering av dagvatten vid nästa skede, granskning.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en bedömning att planens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) har upprättas.

I MKB har behandlats frågor kring kulturmiljö, natur, odlingslandskap, kommunikationer och klimatpåverkan. Fokusen har lagts på:

- riksintresse med fornlämningar, skyddsvärd trädmiljö (Halls trädgårdspark), äldre kulturlandskap, landskapsbildskydd och landmärken
- gröna kilar och ianspråktagande av ängsmark och skog
- areella näringar
- kollektivtrafikförsörjning och närhet till service
- lokalisering

Miljöbedömning

Kommunen har utifrån framtagna miljökonsekvensbeskrivning vidtagit åtgärder för att anpassa planförslaget och gjort bedömningen att planens genomförande inte medför sådan betydande miljöpåverkan som kunde antas i behovsbedömningen.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Hall, söder om stadsdelen Östertälje och om Nynäsvägen. Det avgränsas i nordväst av säteriets Hall huvudbyggnad med trädgården medan i nordost av åkermark och kriminalvården. I söder avgränsas planområdet av ett stort sammanhängande skogsområde medan i väst av strandområdet längs med Igelstaviken. Detaljplaneområdet omfattar cirka 30 hektar mark varav 8 hektar säkerställs som naturmark i planen, 0,2 hektar säkerställs som parkmark, cirka 18 hektar är kvartermark medan utrymmet för vägnätet tar cirka 4 hektar.

Sydhamnen ligger cirka 700 m väster om detaljplanegränsen, på andra sidan av Södertälje kanal. I vattenområdet där emellan ligger Halls holme.

Markägoförhållanden

Berörda fastigheter är Hall 4:3, Hall 4:15 och Hall 4:1. Specialfastigheter AB äger fastigheterna Hall 4:3 och Hall 4:15. Fastigheten Hall 4:3 utgör den största delen av planområdet. Marken söder om anstalten, mellan Hallbäcken och byvägen, arrenderas för bete och för odling av olika grödor.

Fastigheten Hall 4:1 som utgör huvudsakligen sydöstra delen av planområdet är i privat ägo.

Hall-kungsdalens samfällighetsförening är delägare i gemensamhetsanläggningen för Kungsdalsvägen.

Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut och utredningar

Fastighetsägaren för Hall 4:3 inkom sommaren 2008 med en förfrågan till kommunen om planläggning för ny bostadsbebyggelse på delar av fastigheten. För att utreda om det är lämpligt att planlägga området för nya bostäder och båtvarvsverksamhet beslutade stadsbyggnadsnämnden 2008-09-02 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett program för fastigheten 4:3 (Dnr: 08-884/260).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-02-05 att godkänna programsamrådet och programsamrådsredogörelsen och gav samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta planhandlingar för bostäder i delar av fastigheterna Hall 4:3 och Hall 4:1. För att skapa förutsättningar för ett kollektivtrafikförsörjt bostadsområde kom en av fastighetsägarna med ett förslag där en utveckling med 500-600 bostäder föreslogs. En kulturmiljöanalys upprättades år 2012. För att ta hänsyn till kulturmiljön på platsen har planområdets gränser därefter minskats och med gränserna har även antalet bostäder minskats. Nu gör detaljplanen möjligt för cirka 400-450 bostäder.

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 återupptogs ärendet men på grund av behovet att fokusera på andra utbyggnadsområden inom kommunen avskrevs ärendet.

Översiktliga planer

Översiktsplan 2013-2030 – Framtid Södertälje

Detaljplanen anses vara överens med kommunens gällande översiktsplan i följande frågor:

- Detaljplanen möjliggör för ett attraktivt och varierat bostadsutbud med närhet till vattnet
- Utrymme ges för nytt tänkande och modern arkitektur på landsbygden med stor respekt för befintlig kulturmiljö på plats och omgivande landskap. Stora krav har ställts på lokalisering av ny bebyggelse.
- Den nya bebyggelsen är av sådan skala att den ensamt, eller tillsammans med befintlig bebyggelse, ger underlag för en god tillgänglighet till kollektivtrafik inom rimlig tid.
- Allmänhetens tillgång till strandskyddade områden ökar.

Detaljplanen avviker från gällande översiktsplan i följande frågor:

- En del åkermark som också är av intresse för kulturmiljön tas i anspråk för bebyggelse. I översiktplanen står det att jordbruksmarkens värden ska beaktas vid avvägning mot annan markanvändning med avseende på hushållnings-, kultur- och naturvårdshänsyn. I enlighet med miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast 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. Frågan bemöts i miljökonsekvensbeskrivningen.
- Området i Hall är inte utpekat som ett utvecklingsområde i nuvarande översiktsplan.

Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun

Hall utpekades i tidigare Översiktsplan 2004 som ett utredningsområde för bostäder. Där föreslogs att området byggs med cirka 50 bostäder. I översiktsplanen uttrycktes även målsättningen att planera för attraktiva boenden i närheten till vatten.

Gällande planer

Området är inte planlagt idag.

Strandskydd

Delar av detaljplaneområdet omfattas idag av strandskydd på 100 meter från Igelstaviken.

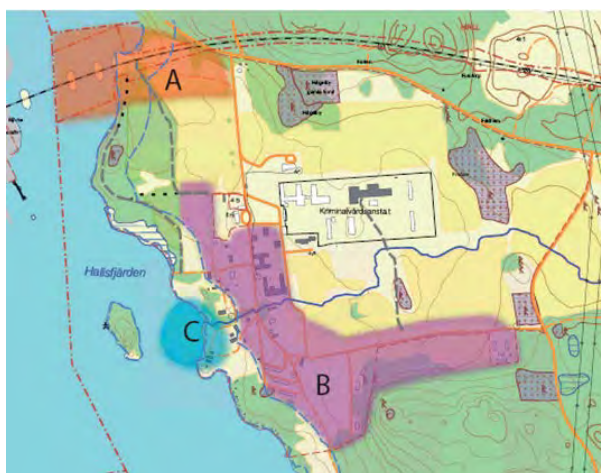
Beslut om införande av generellt strandskydd i Södertälje kommun fattades den 28 februari 1980. Hallbäcken omfattas inte av detta generella strandskydd. Kommunens bedömning är att eftersom strandskyddet inte har upphävts så återinträder inte heller strandskyddet enligt 7 kap. 18 g § Miljöbalken.

Program för planområdet

Av byggnadsnämnden godkänt planprogram finns för Hall (dnr 2009-00058-214).

I programmet har tagits ställning utifrån dåvarande översiktsplan från 2004 för att bland annat utreda möjligheterna att etablera 40-80 bostäder inom område markerat med ett B i kartan.

Av 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).

Efter programsamråd utökades antalet bostäder rejält till 500-600. Medan efter upprättning av kulturmiljöanalysen har område B för etablering av bostäder minskat och på så sätt bevaras den största delen av Halls trädgårdspark. Nuvarande förslag inbegriper cirka 400-450 bostäder.

Området markerat med A planläggs för båtvarv medan område C avses planläggas för småbåtshamn.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Hall ligger i ett sprickdalslandskap som är typiskt för Mälardalen med förkastningsbranter, omväxlande långsträcka dalgångar och odlingsmarker som breder ut sig mot vattnet (Igelstaviken). Här finns höjdryggar i form av rullstensåsar med företrädesvis tall- och granskog. Dessa omger den långsträckta dalgång i östvästlig 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 Igestaviken i väster.

Planområdet är vidsträckt och i stora delar öppet, men består även av skogspartier av blandad karaktär. Topografin är huvudsakligen flack, men sluttar mot vattnet och ganska kraftigt i skogsbrynet i tomtgräns.

Sydöstra delen av planområdet utgörs av ett skogsbryn tillhörande den privatägda fastigheten Hall 4:1. Cirka 1,6 ha av denna mark kommer att tas i anspråk för bebyggelse.

Där, på en bergshöjd med vid utsikt finns 3 stycken jättegrytor (Östertälje 298:1) ca 1,1–1,5 m i diameter, liggande intill varandra med olika nivåer. Dessa har ursprungligen haft vattensamband. Grytorna är igenfyllda med jord, gräs och annan växtlighet. Den nederst belägna grytan är beväxt med en tall och sälg samt ormbuskar. 8 meter söder om översta grytan finns ytterligare en vågrätare jättegrytsbildning. Området där dessa objekt ligger ges bestämmelsen **NATUR** i planen.



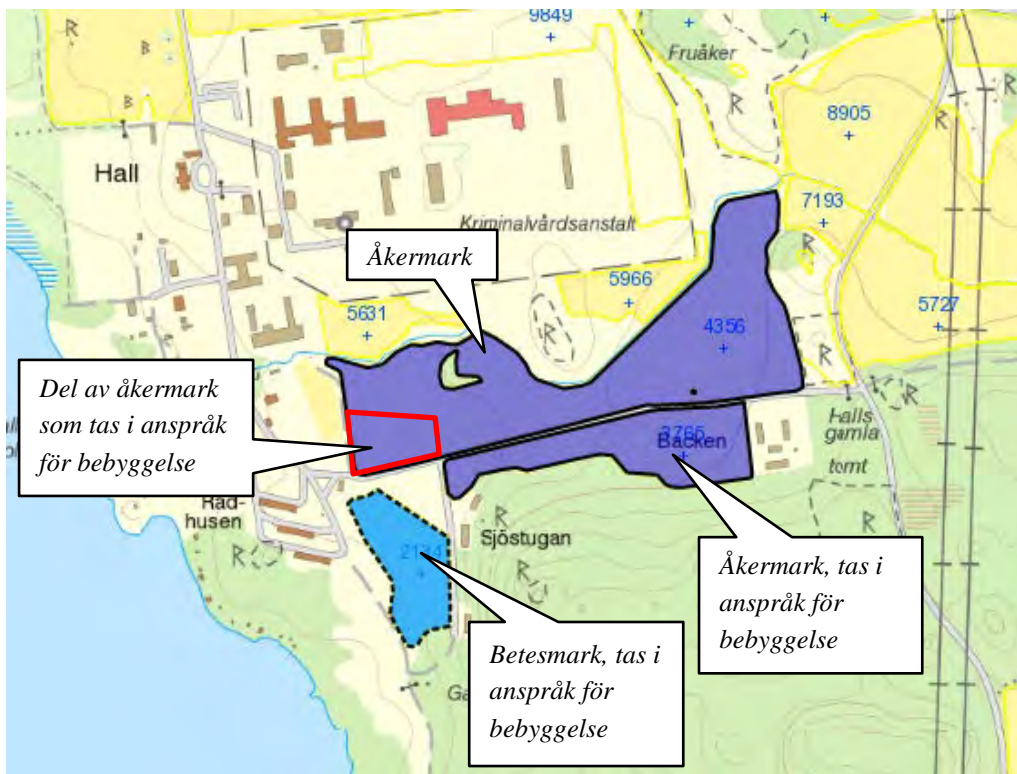
Stora träd och värdefull vegetation finns inom planområdet längs Hallbäcken. Dessa bevaras i planen genom att området planläggs som natur. Området övergår till kommunalt huvudmannaskap så att allmänheten ska kunna få tillgång till detta. Detaljplanen säkerställer sammanlagt cirka 8 hektar mark som naturmark.

Jordbruk

Av Länsstyrelsen klassificerad som högproduktiv åkermark tas i anspråk för bebyggelse. Frågan behandlas i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Marken söder om anstalten ända ner till byvägen används för bete och för odling av olika grödor. En del av odlingsmarken, cirka 0,6 hektar kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Medan cirka 0,3 hektar åkermark längs vägen kommer att tas i anspråk för breddning av vägen.

Länsstyrelsens WebbGIS tjänst (augusti 2015) redovisar följande markindelning.



Åkermarken söder om byvägen som ligger i fastigheten Hall 4:1, cirka 3 ha, tas i anspråk för bebyggelse. Marken ligger för närvarande i träda.



Gulmarkerad mark på bilden till vänster visar ungefärlig utsträckning av åkermark år 1630. Längre ut fanns ängsmarker. I samband med 1800-talets agrara revolution, då industriellt framställt konstgödsel blev tillgängligt, odlades delar av de äldre ängsmarkerna upp och började brukas som åkermark.

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. Det handlar sammanlagt om cirka 4,5 hektar.

Planen medger lägre bebyggelse vid gränsen till återstående jordbruksmark för att inte negativt påverka solförhållandena för jordbruksmarken.

Betesmark

I planområdets södra delar finns, från strandområdet bakom sommarstugorna ända till paviljongerna betesmark och igenväxande betesmark. Den igenväxande betesmarken söder om radhuslängorna och närmast vattnet har störst naturvärden och ingår ej i planområdet.

Denna mark som inte har varit odlingsmark har också potential att hysa en fin betesmarksflora. Här avses att utföras en naturartsinventering i samband med nästa skede, granskning.

Marken inom detaljplaneområdet som ligger söder om byvägen och tillhör fastigheten Hall 4:3, redovisas som betesmark i Länsstyrelsens WebbGIS tjänst (se rubriken ovan). Denna betesmark av en yta på cirka 1.9 hektar, tas i anspråk för bebyggelse.

Fornlämningar

I samband med detaljplanen har Stockholms läns museum genomfört en särskild arkeologisk utredning år 2011 av delar av fastigheten Hall 4:3.

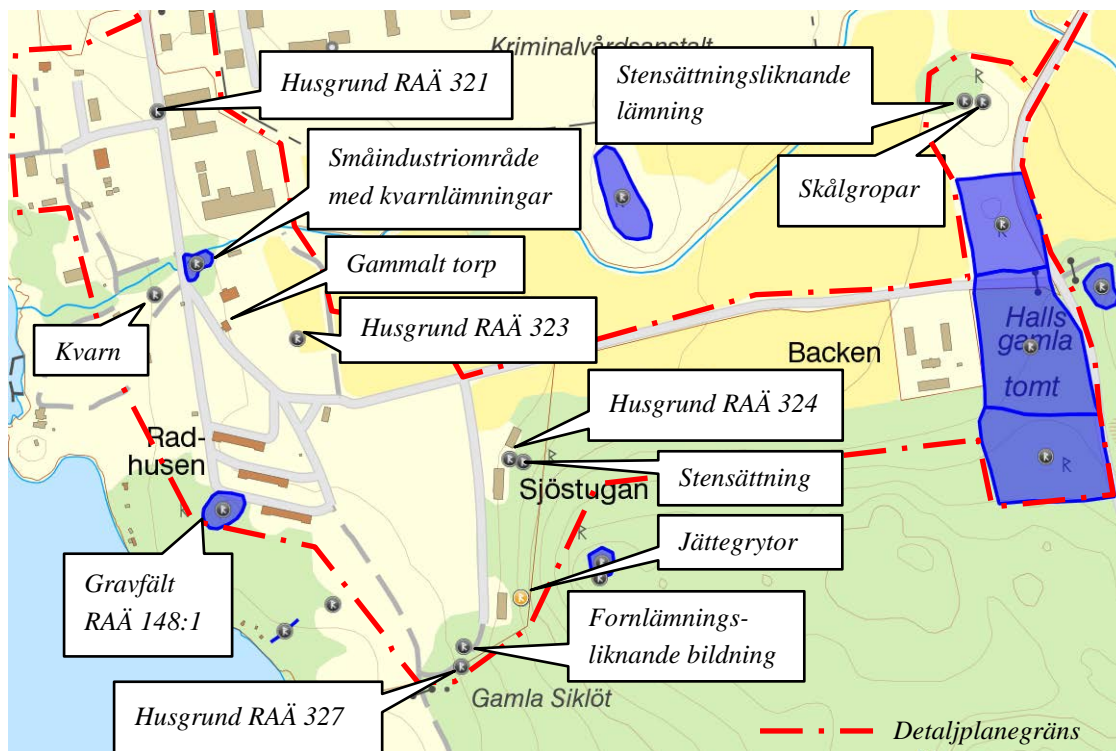
I dalgången där Hall är belägen finns rikligt med fornlämningar från främst bronsålder och järnålder. Fornlämningarna hänger intimt samman med områdets topografi. Fornlämningarna domineras av hällristningar och yngre järnåldersgravfält i anslutning till den lägre liggande odlingsmarken och av ensamliggande stensättningar på de omgivande bergryggarna. På höjdryggarna mot Igelstaviken finns även stora bronsåldersrösen, gravar för stormän. Dessa är placerade som landmärken på de högsta punkterna vid vattnet och måste ha varit väl synliga under förhistorisk tid. Idag är dessa områden inbäddade i granskog.

På de högre belägna berghällarna finns hällristningar i form av skålgropar som går att härleda till bronsåldern. Dessa har sannolikt gett namn åt Hall (häll-hall).

Följande fornlämningar finns inom planområdet.

Vid strandskyddslinjen, i sydvästra delen av planområdet finns ett gravfält från stenåldern/bronsåldern/järnåldern (RAÄ Östertälje 148:1) 40x30 m stor, bestående av 4 fornlämningar. Dessa utgörs av cirka 3 runda, fyllda stensättningar och en treudd. Gravfältet har belamrats med trädgårdsavfall från det intilliggande bostadsområdet Radhusen. En gångstig löper över gravfältet.

Gravfältet skyddas i detaljplanen genom planbestämmelsen **PARK** och går över till kommunalt huvudmannaskap. Planbestämmelsen ställer också krav på att området ska skötas.



I allra södra delen av planområdet ligger en husgrund (RAÄ Östertälje 327) från nyare tid, ca 5x4 m (sydväst-nordöst) i storlek och 0,3 m hög, övertorvad med talrika stenar i ytan. Den norra sidan ansluter till en grusväg i riktning sydväst-nordöst. Där bredvid, norr om grusvägen ligger en fornlämningsliknande bildning (RAÄ Östertälje 143:1). Vid särskild utredning 2011 provgrävdes den stensättningsliknande formationen och den konstaterades vara en naturbildning.

Den del av ängen där dessa objekt ligger bebyggs ej för att behålla karaktär och siktlinjer.

Lite längre bort mot norr, i en liten avsats vid foten av en större bergshöjd, i barrskogsmark ligger en välbevarad husgrund från nyare tid (RAÄ Östertälje 324), ca 4x3 m (nord-syd) stor och 0,3 m hög, övertorvad och med väggsyllar av 0,4-0,6 m stora stenar. Fornlämningen är inte undersökt.

Där bredvid, 12 m öster om nordöstra hörnet av en anstaltspaviljong och 15 m om sydöstra hörnet av annan anstaltspaviljong ligger en rund stensättning från bronsålder/järnålder (RAÄ Östertälje 142:1), ca 8 m i diameter och ca 0,4 m hög med en fyllning av i allmänt 0,3-0,4 m stora stenar. Fornlämningen är beväxt med 2 tallar och 2 granar samt 1 videbuske.

Stensättningen är av betydelse för kulturmiljön enligt Riksantikvarieämbetets beskrivning.

I planområdets mitt ligger en husgrund från nyare tid (RAÄ Östertälje 323), ca 8x5 m i storlek (nord-syd) och upp till 0,4 m hög i norra delen, kraftigt övertorvad. I södra

delen är en tydlig väggssyll av 0,3-0,5 m stora stenar. I övrigt är endast enstaka syllstenar synliga längs grundens sidor. Fornlämningen är inte undersökt. Fornlämning undersöks och tas bort därefter för att lämna plats åt nybebyggelse. Strax väster om grunden finns en förfallen jordkällare av betong med taktäckning av korrugerad plåt. Även jordkällaren tas bort.

I sydvästra delen av korsningen mellan Hallsbäcken och Halldalen ligger en knuttimrad kvarnbyggnad (skvaltkvarn) i två våningar och med brutet tak (RAÄ Östertälje 164:1), ca 12x7 m. Kvarnen som är uppförd i mitten av 1800-talet har särskild karaktär som landmärke mitt i planområdet enligt kulturmiljöanalysen och skyddas



därför i planen med bestämmelser om rivningsförbud, skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelse.

Kvarnstomten ges användningen **R** (besöksanläggning) kombinerad med **B** (bostäder) i planen.

I sydöstra delen av samma korsning ligger ett småindustriområde med kvarnlämningar (RAÄ Östertälje 320), ca 30x10-20 m. I sydvästra delen ligger en husgrund, sannolikt från hjulkvarn (underfallskvarn) overtorvad. I bäckravinen norr om grunden finns 2 kvarnrännor med stensatta kanter. Fornlämningen som är välbevarad är inte undersökt. Området skyddas i detaljplanen genom planbestämmelsen **NATUR**.

I planområdet norra sida ligger ett husgrund från nyare tid av betong (RAÄ Östertälje 321), ca 5x2 m stor och 0,3-0,4 m hög, övermossad till overtorvad.

Fornlämningen som är välbevarad är inte undersökt. Denna fornlämning kommer förmodligen att behöva tas bort och tas i anspråk för väg efter undersökningen.

Alla husgrunder inom planområdet förutom kvarnlämningarna härrör från uthus eller ekonomibyggnader och är alla sannolikt från relativt sen tid, dvs. från 1800- eller 1900-talet.

I planområdets östra sida ligger tomten till gamla byn Hall. Där finns talrika med spår efter gammal bebyggelse. Halls gamla tomt skyddas i planen genom planbestämmelsen **NATUR**.

Ett gravfält finns vid bytomten.

Norr om gamla bytomten Hall i finns 3 skålgropar (RAÄ Östertälje 198:1). Dessa är 4-7 cm i diameter och 0,5-1,5 cm djupa, belägna på krönet av ett större nordöst sluttande berghäll.

Därintill ligger en stensättningsliknande lämning (RAÄ Östertälje 132:1), rund, ca 6 m i diameter, fylld, ca 0,1 m hög.

Området där dessa fornlämningar ligger skyddas i planen genom bestämmelsen **NATUR**.

I övrigt är de förhistoriska lämningarna inom området sannolikt i huvudsak från järnåldern (ca 500 f Kr-1100 e Kr). Okända bronsålderslämningar kan dock finnas i området.

Naturskyddsområden

Flera alléer och skyddsvärda träd finns inom detaljplaneområdet. Dessa beskrivs i Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) tillhörande detaljplanen.

Parkområden

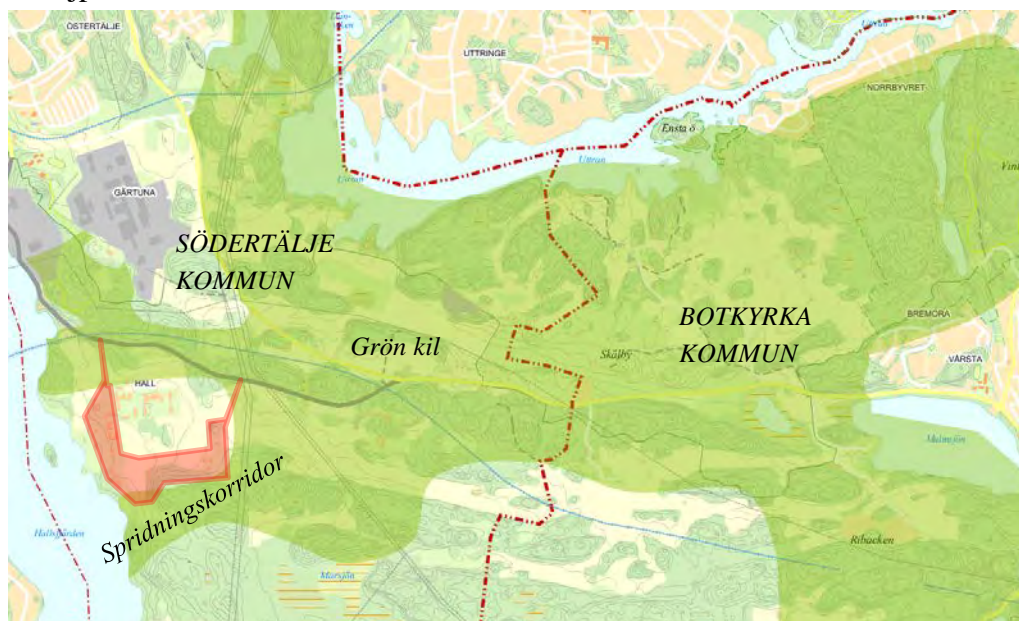
En del av Halls trädgårdspark som ligger i norr, kommer att ingå i planområdet och att tas i anspråk för bebyggelse. Frågan behandlas i MKB.

Skyddsvärda träd inom parkområdet är träd längs befintliga alléer, några enstaka jätteträd i området längs Hallbäcken och ett jätteträd vid torpet.

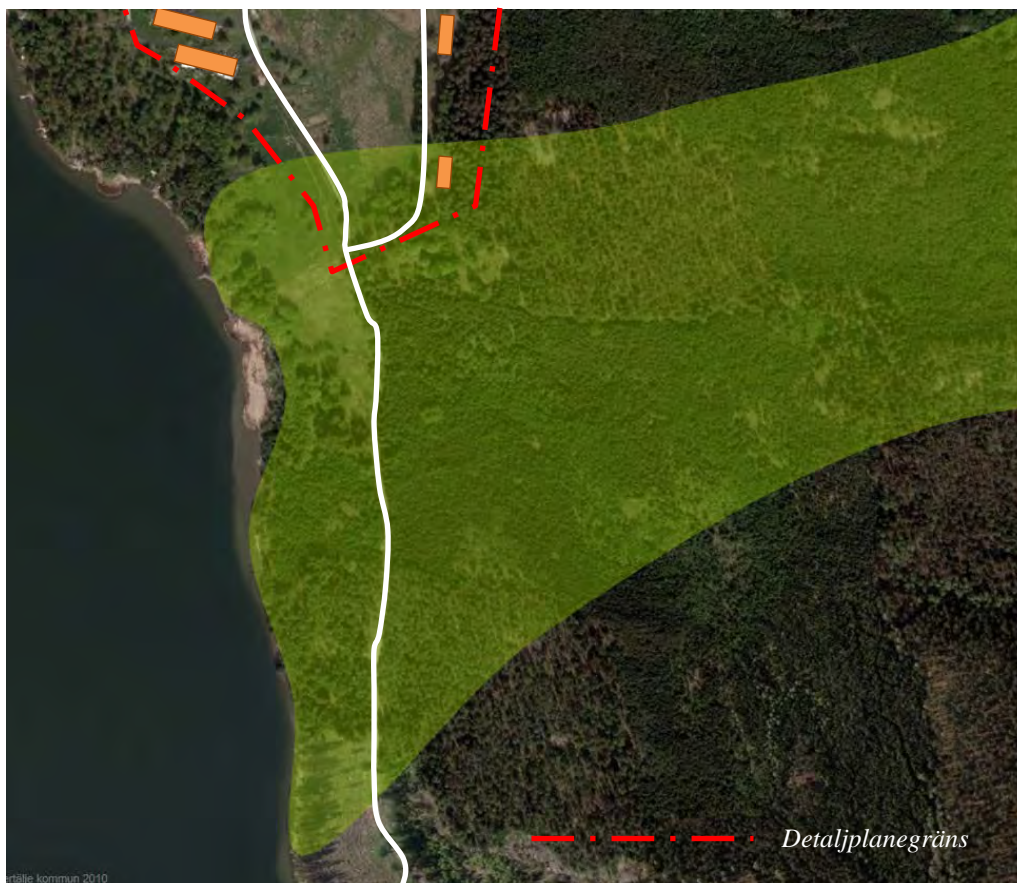
Området är oerhört påverkat av vildsvins bök. Unga plantor av till exempel bok är omkullvräkt.

Grönstruktur

Söder om planområdet går en grön kil, en del av vilken kommer att omfattas i detaljplanen.



Den del av kilen som kommer att tas i anspråk utgörs i huvudsaken av äng. Den är delvis bebyggd med en anstaltspaviljong och väg. Kilen tillhör en spridningskorridor som kopplar ihop ett stort sammanhängande naturområde med vattenområdet Hallsfjärden.



Den gröna kilen spänner över bland annat Södertälje och Botkyrkas kommun. Botkyrka kommun tar del av planhandlingarna för att kunna lämna synpunkter över ianspråktagen del av grön kil. Södra delen, ungefär hälften av den del av kilen som ingår i planområdet, bebyggs ej för att behålla karaktär och siktlinjer. Södra delen av planområdet utgör en entrépunkt till den gröna kilen.

Naturen i den gröna kilen är variationsrik med skogsmark, öppna kulturlandskap, vatten och stränder och dramatiska höjdskillnader.

Lek och rekreation

I stora delar av strandområdet från smedjan ända ner till småbåtshamnen finns dumpade schaktmassor. Området äger inget rekreativvärde idag. Medan gränslandet söder om radhusen, mellan bete och igenväxning/skog, har stora kvaliteter för rekreation.

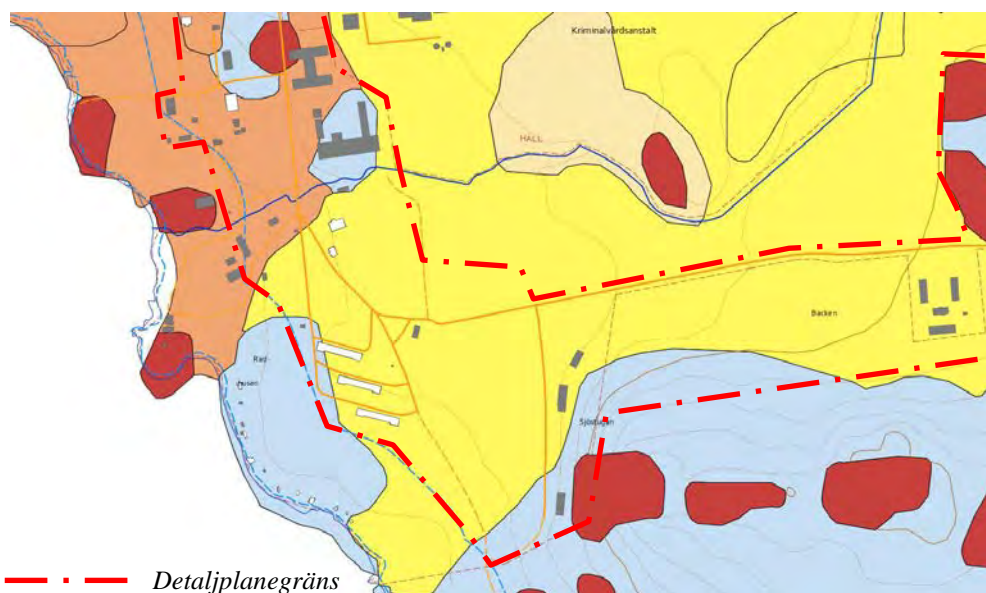
Söder om de befintliga småstugorna vid stranden utgör stranden av en naturlig miljö med mycket fina rekreativvärden (mestadels utanför planområdet). Detta område

har förmodligen de finaste kvaliteterna med möjligheter till små badplatser med mera.

Vid båtvarvet finns en bergknalle som har fina rekreativskvaliteter med utsikt över Igelstaviken. Området ligger idag inne på småbåtshamnens område och är privatiserat. Invid bergknallen på sydöstra sida finns en liten vik med sandstrand. Denna är i dagsläget mycket skräpig och kantas av schaktmassor, men skulle efter uppröjning kunna utgöra en fin rekreativsmiljö.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter



Lera dominerar största delen av planområdet (gulmarkerad på bilden) enligt kommunens översiktliga jordartskarta. Det handlar om jordbruks- och ängsmark. En del av marken är tagen i anspråk för bebyggelse (radhus). I nordvästra delen av den tilltänka utbyggnadsområdet där äldre byggnation är koncentrerad, dominerar sand (brunmarkerad på bilden). På vissa platser finns även inslag av morän och berg. Lermark har låg bärighet och kan betraktas som sättningsskänslig. I lerområden är det vanligt med konsolideringssättningar. Dessa uppstår i samband med markuppfyllningar, byggnader och grundvattensänkningar.

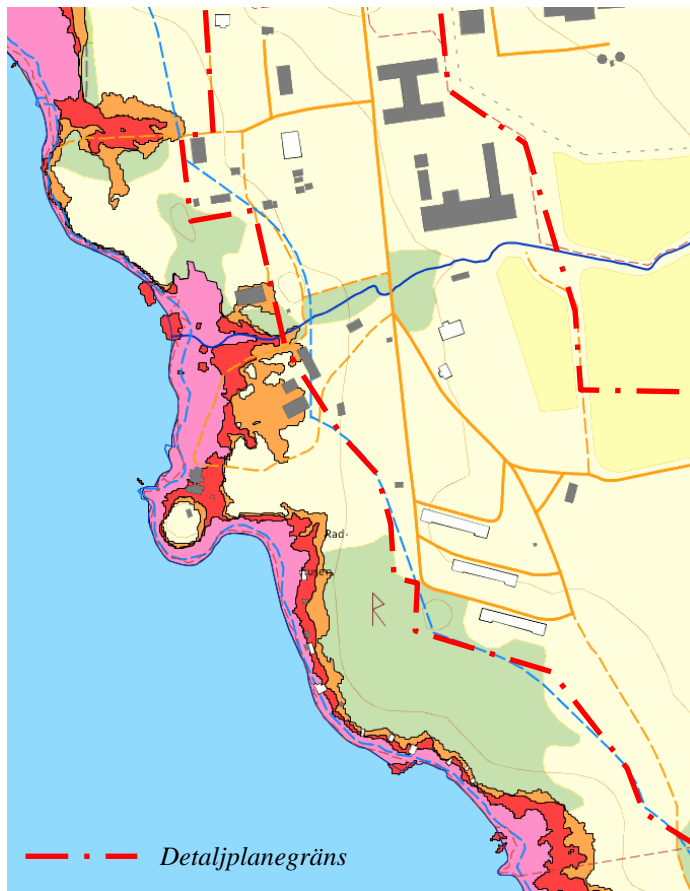
En översiktlig geoteknisk undersökning kommer att göras i samband med nästa skede, granskning.

Förorenad mark





Vid platsbesök konstaterades att längs stranden, hela vägen från det skogliga naturvärdet i norr, förbi marinan och fram till de första sommarstugorna längs vattnet, består marken av schaktmassor.

Risk för skred/höga vattenstånd

En översvämningssanalys har gjorts år 2010 för att utreda översvämningssrisker längs Södertälje kanal vid höga nivåer i Mälaren och i Östersjön samt översvämningssrisker i centralorten vid extrem nederbörd, skyfall. Analysen visar att inga delar av planområdet riskerar att översvämmas vid extrem nederbörd samt att inga delar av planområdet påverkas av de högre framtida havsnivåerna.



Höjder i Södertälje lokala höjdsystem samt relativt medelvattennivån i dagens klimat.

	Medelvattennivå, dagens klimat	+3,45 m	0 m
	100-års vattennivå, dagen klimat	+4,61 m	1,16 m
	100-årsvattennivå, 2100 års klimat (IPCC)	+5,2 m	1,8 m
	100-årsvattennivå, 2100 års klimat (Deltakommittén)	+5,6 m	2,2 m

Bebyggelseområden

Bostäder

I den södra delen av planområdet finns radhusbebyggelse som uppfördes som arbetarbostäder för de som arbetade på anstalten.

Kriminalvården ligger vid östra och norra gränsen av planområdet.

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

Detaljplaneförslaget innebär att något eller samtliga befintliga radhus samt anstaltspaviljonger inom detaljplaneområdet rivs.

Föreslagen utbyggnad omfattar villor, tvåfamiljshus, radhus och flerbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Övrig närmast befintlig bebyggelsestruktur ligger vid Östertälje, cirka 3 km fågelväg från planområdet. Igelstavärmeverket och Astra Zenecas verksamhet ligger cirka 2 km fågelväg från detaljplanegränsen.

Astra Zeneca har idag cirka 2 000 anställda. Verksamheten kommer att utökas vilket leder till att cirka 1 000 nya arbetsplatser skapas.

Bostadsområdet i Hall tillsammans med bostadsområdet för Igelsta Strand och de nya hyreslägenheterna som planeras i fastigheten Östertälje 1:15, kommer att erbjuda boendemöjligheter för anställda vid dessa verksamheter.

Ny bergtäktverksamhet

Svevia AB har ansökt om tillstånd enligt miljöbalken för brytning av berg samt vidareförädling till krossprodukter inom fastigheterna Hal 4:1 i Södertälje kommun och Snäckstavik 3:110 i Botkyrka kommun, Stockholms län. Den tilltänkta täktverksamheten kan komma att ligga cirka 2 km söder om detaljplaneområdet.

Offentlig och kommersiell service

Viss service i form av förskola, centrum karaktär, verksamheter möjliggörs inom planområdet. Användningen **Skola** ges till två tomter inom detaljplanen, tomten mellan byvägen och Hallbäcken, enligt förslaget i kulturmiljöanalysen och tomten som innefattar den gula ladugården. Den första tomten har en yta på cirka 7 000 m² och en kapacitet för 6 förskoleavdelningar (cirka 110 elever). Tomten som tillhör ladugården har en yta på cirka 4700 m² medan byggnaden anses ha en kapacitet för 4 förskoleavdelningar (70-80 elever).

Vissa av de byggnader som sparas kan också vara lämpliga för verksamheter av olika slag. Den gula ladugården ges också användningen **C** (centrum), **K** (kontor) och **R** (besöksanläggning). Kvarnen får bland annat användningen **R** (besöksanläggning) medan smedjan får bland annat användningen **Z** (verksamheter).

I Östertälje, 3-4 kilometer från planområdet, finns tillgång till såväl dagligvaruhandel, vårdcentral, förskola och skola.

Södertäljes stadskärna ligger 5-6 kilometer bort från planområdet.

Småbåtshamn

Kommunen har i programmet undersökt möjligheten att planlägga för att den befintliga småbåtshamnen väster om planområdet ska kunna ligga kvar och utvecklas. Hamnområdet föreslås byggas ut för småbåtsverksamhet, samt så långt som möjligt utvecklas som besöksmål, med t ex caféverksamhet. Denna kan bli en viktig del av områdets attraktionskraft för de boende och även ett utflyktsmål för Södertäljebor.

Tillgänglighet

Detaljplanens utförande kommer att bidra till en ökning av tillgängligheten för att bättre utnyttja vad platsen har att bjuda. Allmänheten kommer lättare att kunna ta del av områdets kulturmiljö och strandområde.

Byggnadskultur och gestaltning

Halls historia består av två historiska skeenden medan en eventuell utbyggnad av bostäder kan ses som ett tredje skikt i landskapets historiska utveckling.

1. Förhistoria till medeltid

Etableringar på platsen från åtminstone bronsålder och framåt övergår i fast jordbruk och de medeltida byarna Hall och Hagaby. Denna etablering utgör riksintresse som uttrycks i följande: Bronsålderslämningar i form av rösen, stensättningar, boplatser och skålgrops-förekomster. Flera järnåldersgravfält samt tomterna till byarna Hall, Håga och Hågelby.

2. Från säteri till kriminalvård

Säteriet etableras på 1600-talet och utvecklas under 1800-talet till åkerbrukskoloni och senare kriminalvårdsanstalt. En stor del av bebyggelsen inom Hall är uppförd under 1700- och 1800-talen. Inom planområdet finns den H-formade ladugårdslängan, den stora nya ladugården, smedjan, kvarnen, det lilla torpet, trädgårdsmästarebostaden samt de gråputsade bostadshusen.

De höga kulturvärdena från denna period består i sambandet mellan säteriets huvudbyggnad, ekonomibyggnader och annan samtida bebyggelse, tydliga axlar i nord-sydlig respektive ost-västlig riktning, alléer, trädgård, jordbruksmark.

Den H-formade ladugårdslängan (gula ladugården) är uppförd kring år 1858 av dåvarande ägaren Alexander Gerhard Röhl som vid denna tid även lät bygga på huvudbyggnaden.



Det är oklart vem som har ritat byggnaden. Möjligen kan Johan Fredrik Åbom vara arkitekten. Ladugården är uppförd av tegel, på grund av delvis gjuten, delvis tuktad sten. Fasader är slätputsade och delas in i fält av putsade pilastrar vars krön avslutas i mittelbandlister och i gavlarnas hör med omvikta hörn som kapital som bär upp den profilerade takgesimen under takfoten. I fasaderna syns synliga ankarslutur. Sadeltak

täckt med enkupigt lertegel. Fönstren är varierande form, såväl rundbågiga fönster som lågt sittande rektangulära fönsteröppningar förekommer.

Värde: Ekonomibygnaden är omsorgsfullt utformad och betingar ett högt kulturhistoriskt värde som en del av säteriets kulturmiljö. Utpekad i Bebyggelseinventering 1972 som byggnad av högt kulturhistoriskt värde samt utpekad som del i kulturmiljön Hall i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag "Inventering av kulturmiljöer i Södertälje".

Den H-formade ladugårdslängan, smedjan, kvarnen, det lilla torpet, trädgårdsmästarbostaden samt de gråputsade bostadshusen skyddas i planen med varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Den H-formade ladugårdslängan får i planen flera användningsmöjligheter för att den ska kunna bevaras och utvecklas.

Smedjan får användningen verksamheter samt bostäder.

Nya ladugården är tillkommen i början av 1900-talet och tillhör bebyggelseperiod Åkerbrukskolonin 1870-1940-tal. Utpekad i kulturmiljöanalysen av Tyréns som landmärke tillhörande åkerbrukskolonin.



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 om inte den största så 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.

Det finns ett kulturhistoriskt värde av pedagogisk betydelse i att ekonomibygnaderna ligger samlade som en miljö på andra sidan allén från mangården sett.

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

3. Bostadsområde nära Södertälje

Nybyggnad av bostadshus inom planområdet kommer att utgöra en ny fas i Halls historiska utveckling. Södertälje stad växer och radhus- och villabebyggelse i natursköna omgivningar efterfrågas.

I kulturmiljöanalysen redovisas gul markerade områden på bilden som möjliga utbyggnadsområden och anges bland annat följande riktlinjer:
Nybyggnad av bostadshus är en helt ny etablering på



platsen vilket bör synas i utformning av bebyggelsen. Bostäderna bör förhålla sig till platsens topografi och förutsättningar. Det är en gestaltningsmässig balansgång att hitta ett förhållningssätt till befintlig bebyggelses karaktärsdrag, proportioner och material som samtidigt låter tillkommande byggnaderna spegla vår tid. De historiska byarna, säteriet och kriminalvården har etablerats här på grund av områdets goda jordbruksmark och kommunikationsmässigt gynnsamma läge vid Igelstaviken. Den agrara prägel bör vara vägledande även vid planering av tomt och trädgård, placering av komplementbyggnader, val av väggmaterial, etc.

Sambandet mellan säteriet med den gula ladugården, startarbyggnaden som är putsad grå, kvarnen och det lilla torpet Kvarnlyckan som ligger nära den stora ekonomibygnaden samt ekar, park och trädgård bör bibehållas.

Sambandet mellan åkerbrukskolonin med de två kasernbyggnaderna (gula) intill fängelset, verkstaden i tegel, the gate house, trädgårdsmästarebostaden samt de gråputsade bostadshusen med taksparrar bör bibehållas.

Planförslaget

Avsikten med detaljplanen är att uppnå en tillräckligt hög exploatering för att göra området intressant att utveckla, samtidigt som det varit väsentligt att så långt möjligt bibehålla de kvaliteter avseende natur och miljö som ger området sin karaktär och gör det attraktivt.

Kulturmiljö, vägar, befintliga byggnader, samt natur och topografi utgör det ramverk som den nya bebyggelsen infogas i. De för kulturmiljön viktiga sambanden beaktats genom att områden inte får bebyggas, värdefulla byggnaderna har fått varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och i vissa fall pålagts rivningsförbud och fornlämningar och naturområden bevaras.

Befintligt vägnät kompletteras med gator, gång- och cykelvägar. Genom olika möjligheter att röra sig genom området blir naturen tillgänglig för alla.



Möjlig utbyggnad för planområdet



Volymstudier

Bäcken är registrerad som vattendrag i Länsstyrelsens WebbGIS (juli 2015). Beslut om införande av generellt strandskydd i Södertälje kommun fattades den 28 februari 1980. Hallbäcken omfattas inte av det generella strandskyddet.

Enligt Skogsstyrelsens föreskrifter (SKSFS 1993:2) till skogsvårdslagen ska skyddszoner med träd och buskar lämnas mot vattendrag och sjöar. Det finns idag dock inte reglerat hur breda dessa zoner ska vara eller hur de ska vara utformade. Detaljplanen säkerställer skyddszoner med träd och buskar mot Hallbäcken genom att lägga ut dessa som naturområde.

Åtgärder som berör vattendraget ingår i vattenverksamhet. Flytt och/eller omgrävning av vattendraget, byggnad av en bro eller anläggning av trumma utgör sådana anmälningspliktiga verksamheter som ska anmälas till Länsstyrelsen.

Väster om detaljplaneområdet går ett enligt bedömning markavvattningsdike, med början strax söder om smedjan. Inget markavvattningsföretag med koppling till diket finns redovisat i Länsstyrelsens WebbGIS. Enligt kommunens bedömning omfattas inte det konstgjorda diket av strandskydd.



Området längs diket är kraftigt påverkat av dumpade schaktmassor. I detta område är naturen uppväxt på schaktmassor och äger inte någon hög värde.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik och utfarter

Stommen i strukturen utgörs av den gamla vägförbindelsen i öst-västlig riktning från bytomten Hall/Bondehall mot kvarnen som sedan fortsätter norrut mot säteriets huvudbyggnad och Nynäsvägen. Befintliga vägar bevaras så långt som möjligt och breddas. Dessa kompletterats med nya gator och gång- och cykelvägar för att skapa en fungerande kommunikationsstruktur.

Detaljplanen möjliggör för två anslutningspunkter från planområdet till Nynäsvägen, genom Halldalen och Kungsdalsvägen.

Nynäsvägen fortsätter österut fram till väg 225 och norrut genom Igelstaverket mot Östertälje.



Genomförandet av detaljplanen innebär att trafik genereras inom planområdet. All trafik från och till planområdet, kommer att gå genom Nynäsvägen. Det handlar om cirka 2100 fordonsrörelser per dygn.

En stor del av trafiken kommer att gå norrut genom Igelstaverket till mål som skolor eller stationen i Östertälje samt Södertälje centrum. En del trafik som har för mål handelsområdet i Moraberg eller motorvägen kommer att gå österut till väg 225. Efter att väg 225 öppnades har Nynäsvägen blivit en förhållandevis lugn väg från Söderenergis anläggning till Halls infart och ännu lugnare efter infarten till Hall och fram till väg 225. På denna sista sträcka passerar ca 700 fordon idag. Nynäsvägen är 7.5 m bred på den här sträckan och har en hel del längsgående sprickor.

Sträckan av Kungsdalsvägen som ingår i detaljplaneområdet är ca 5.7 m bred. Kungsdalsvägen används idag som tillfartsväg av Kungsdalens samfällighetsförening i Botkyrka kommun. Den här sträckan av enskild väg behöver förbättras och breddas. I korsningen mellan den enskilda vägen och Nynäsvägen är sikten god.

Ny bergtäktverksamhet

Om planerna för ny täktverksamhet i söder förverkligas kommer Kungsdalsvägen att också användas av all tung trafik från täktverksamheten. Det handlar om mellan ca 80 och 150 fordonsrörelser med tunga fordon per vardag från bergtäkten och 40 fordonsrörelser med tung trafik från asfaltsverket. Till detta tillkommer fordonsrörelser för arbetande på bergtäkten. Den tunga trafiken kommer att passera sedan genom Nynäsvägen i öster mot väg 225.

Vid tillägga av trafik genererad av bergtäkt/asfaltverket och nyexploatering vid Hall, blir beräknad trafikmängd ca 1650 fordon per vardagsmedeldygn (varav 11% tung trafik) på Nynäsvägen, jämfört med dagens ca 700 fordon.

Korsningspunkten ut på väg 225 är utformad för att klara en större trafikmängd än vad det är idag och bör klara den nya trafikmängden från planområdet och tåktverksamheten.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Förbindelserna med cykel till och från Östertälje är bristfälliga. Den sista biten av cykelstråken mot Hall saknar cykelbana som är separerad från bilvägen.



I kommunens cykelplan från 2013 finns förslag på att bygga ut den sista biten som saknas bort till Hall (se karta). Ny detaljplan för Igelstaverket kommer att möjliggöra utsträckning av detta separata cykelstråk genom Igelstaverket.



Bild: Utdrag ur kommunens cykelplan (2013)

Detaljplanen möjliggör en fortsättning av gång- och cykelvägen genom hela detaljplaneområdet ända ner till spridningskorridoren för den gröna kilen.

Kollektivtrafik

Närmaste pendeltågsstation ligger i Östertälje på ett avstånd av cirka 3 km från planområdet. Därifrån går även bussar mot Södertälje centrum och de övriga stadsdelarna i kommunen samt till andra destinationer som Nykvarn, Botkyrka och Liljeholmen.

Linje 783 (Södertälje centrum - Nynäshamn) går längs Nynäsvägen norr om detaljplaneområdet och stannar där vägen möter Halldalen.

Turtätheten är tämligen låg, cirka en buss i timmen under vardagar, förutom under rusningstrafik när det är något fler. Kvällar och helger är dåligt trafikerade.

transportfartyg och godståg. Den omfattar också containerhantering med kranar, hjullastare, lastbilar etc. samt anslutande godståg på räls i hamnområdet. LN Akustikmiljö har fått i uppdrag att kontrollera bullernivåer från hamnverksamheten. Mätning utfördes år 2012 bland annat i en mätposition (mätposition 2 i bilden nedan) vid detaljplanegränsen.



Resultatet från ljudnivåmätningar visar att Boverkets riktvärden för industribuller från hamnverksamheten vid fasad och vid uteplats klaras vid mätpunkt 2 som ligger strax utanför detaljplanens västra gräns. Detaljplaneområdet ligger i zon A enligt Boverkets klassificering av områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller. Detta innebär att bostadsbebyggelse bör kunna uppföras utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen.

Boverkets riktvärden från industri eller annan verksamhet, utomhus vid bostadsfasad är som följande: ekvivalent ljudnivå dagtid (06-18) 50 dBA, ekvivalent ljudnivå kväll (18-22) samt ekvivalent ljudnivå lördagar, söndagar och helgdagar (06-22) 45 dBA, ekvivalent ljudnivå natt (22-06) 45 dBA.

Ny bergtäktverksamhet

Bullerfrågan för täktverksamheten som eventuellt tillkommer söder om planområdet, behandlas i "Beräkning av externt buller från täktverksamhet inom fastigheten Hall 4:1 i Södertälje kommun samt Snäckstavig 3:110 i Botkyrka kommun", Rapport R130277-1, upprättad 2013-05-28 av Tunemalm Akustik på uppdrag av Svevia. Enligt beräkningar i rapporten kommer Boverkets utomhusriktvärden för externt industribuller med de planerade åtgärderna, inte att överskridas vid fasad och uteplats inom tillkommande bostadsområde i Hall. Även riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå från transporter kommer att klaras vid fasad och uteplats inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom Hall finns det interna ledningsnät för vatten och spillvatten. Befintliga vattenledningar i planområdet är gamla medan avloppet är underdimensionerat redan nu. Det finns möjlighet till en ny anslutning till en leveranspunkt för vatten utanför infarten till Hall, norr om Halls Allevilla. För spillvatten finns möjlighet till ny anslutning till befintlig spillvattentunnel (SYVAB-tunneln).



Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvatten

Genomförandet av detaljplanen innebär att fler ytor hårdgörs som leder till ökad dagvattenmängd och sämre infiltrationsförmåga i området. Större mängder vatten riskerar att rinna ut oinfiltrerat i Hallbäcken. En del kommer att hamna i natur- och jordbruksmark utanför detaljplanen.

Enligt uppskattning som utgår ifrån markanvändningen (bostadsområden, vägar, parkeringsplatser) kommer dagvattnet i området att innehålla måttliga halter av förorening.

Detaljplanen möjliggör för svacka diken längs med huvudaxlarna för omhändertagning av dagvattnet. Medan skogsbrynen i södra delen av detaljplanen planeras som naturområde för att kunna anlägga diken som ska skydda bebyggelsen i anslutningen till skogsbrynen från dagvatten från höjdryggen utanför detaljplaneområdet.

Söder om planområdet går en grön kil. Kilarna har bland annat en funktion för att infiltrera, rena eller flödesutjämna dagvatten (så kallade ekosystemtjänster).

Det finns förutsättningarna för LOD inom detaljplaneområdet enligt bedömning. Hantering av dagvatten kommer att visas vid nästa skede, granskning, då en

geoteknisk undersökning är genomförd samt att skissförslaget har anpassats till kommande synpunkter.

Värme

Fjärrvärmeledningar i mark går genom detaljplaneområdet från anstalten till området nära radhusen och därifrån längs befintlig gata till bytomt Hall. Möjligheten finns att koppla det nya bostadsområdet till befintlig fjärrvärme

El

Elledningar passerar genom detaljplaneområdet genom att försörja befintliga byggnader med el. Förutom två befintliga transformatorstationer inom planområdet möjliggör detaljplanen för två nya transformatorstationer. De ligger indragna från vägen för befintlig fjärrvärmeledning och ny högspänningsledning. Samtliga transformatorer är åtkomliga med lastbil.

Tele

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



Avfall/Återvinning

Källsortering av sopor förutsätts. Kompostering kan också vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen.

I samband med bygglov/byggnmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

Administrativa frågor

Strandskydd

Delar av detaljplaneområdet omfattas idag av strandskydd på 100 meter från Igelstaviken.

Strandskyddet upphävs i detaljplanen för områden 1, 2, 3 på bilden med motivering att marken är redan avskild från området närmast strandlinjen genom befintlig bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering (MB kap 7, § 18c, punkt 2).

Område 4 behöver tas i anspråk för breddning av befintlig bro med motivering att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området (MB kap 7, § 18c, punkt 4).



Område 5 tas i anspråk som tomtmark. Detaljplanen upphäver här strandskyddet men planbestämmelser införs för att behålla strandskyddsområdets karaktär: 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. Dessutom är området närmast strandlinjen redan ianspråktaget av mindre fritidhus.

Konsekvenser

Hall är ett mycket naturskönt område, med fina skogsområden, gamla alléer och öppna fält. Närheten till vattnet ger området en extra kvalitet. Dessa faktorer talar för att förutsättningarna finns för att skapa en fin boendemiljö. Samtidigt behöver kommunen utveckla ett varierat boende inom kommunen.

Kulturmiljö

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 byggas enligt plankartan. En komplettering av bebyggelse i närheten 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 säteribyggnaderna. Genom bestämmelser och mark som inte får bebyggas samt bevarande- och varsamhetsbestämmelser anses parkens värde tillvaratas och den föreslagna exploatering endast utgöra ett mindre intrång.

Andel åkermark minskar i och med exploateringsförslaget, främst de delar som idag har karaktären av ängsmark. Ca 0,6 ha jordbruksmark som aktivt brukas idag ianspråktas av bebyggelse. Medan cirka 0,3 hektar åkermark längs vägen kommer att tas i anspråk för breddning av vägen. 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.

Miljö och hälsa

En impregneringsverksamhet har drivits på Hall 4:3, som låg delvis inom detaljplaneområdet. Sanering av området har gjorts år 2008 genom schaktning samt deponering av förorenat material. Kvarvarande föroreningar understiger Naturvårdsverkets förslag på generella riktvärden för känslig markanvändning enligt saneringsrapporten från 2008-09-18.

Öster om planområdet har Svenska Kraftnät två 400 kV ledningar. De planerade bostäderna ligger cirka 200 meter som närmast från ledningarna. Avståndet till ledningarna bedöms som lämpligt med bland annat hänsyn till påverkan på människohälsan.

Enligt en kartläggning av halter av partiklar PM10 från 2010 klaras MKN för PM10 inom planområdet.

Ny bergtäktverksamhet

Påverkan av den ökade mängden tung trafik från den tilltänkta täktverksamheten på PM10 halterna har inte utretts för planområdet.

Tung trafik från täktverksamhet kan komma att passera längs Kungsdalsvägen öster om planområdet. Vibrationer kan komma att genereras av denna trafik. En utredning avseende vibrationer kan behöva göras i samband med en geoteknisk utredning vid nästa planskede, granskning.

Strandskydd

En liten del av strandsskyddszon tas i anspråk som tomtmark. Detaljplanen upphäver här strandskyddet men planbestämmelser införs för att behålla strandskyddsområdets karaktär: 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.

Säkerhet och trygghet

Bostadsområdet ligger nära Kriminalvårdsanstalten Hall. Det finns inget underlag som visar att det är mindre tryggt att bo nära en kriminalvårdsanstalt.

Planen medger låg bebyggelse nära stängslet till anstalten.

Barn och ungdomar

Detaljplanen möjliggör för attraktiva bostäder nära natur och vatten dit barnfamiljer flyttar. Det höga antalet bostäder och blandad bebyggelseform möjliggör för att ett betydligt antal barn flyttas till området. Detaljplanen möjliggör också för samlingsplatser för barn där barn kan umgås med varandra som förskola och lekplatser.

Säkerhetsåtgärder längs Hallbäcken i form av stängsel kan behöva tas framförallt om området söder om Hallbäcken bebyggs med skola såsom planen medger.

För att inte barn skulle exponeras av höga metallhalter som detekterades i ytliga jordmassor där en gång bedrevs tryckimpregneringsverksamhet har saneringsåtgärder vidtagits.

Naturmiljö och friluftsliv

Med sin lantliga karaktär och vattennära läge har planområdet bra möjligheter att bli ett kvalitativt rekreativt område både för de boende i området och södertäljebor i allmänhet.

Dumpade schaktmassor som finns i stora delar av strandområdet från smedjan ända ner till småbåtshamnen utredas och tas omhand på lämpligt sätt i samband med detaljplanen.

Tillgången till området söder om de befintliga småstugorna vid stranden med möjligheter till små badplatser, säkerställs från detaljplaneområdet.

En utbyggnad av området kan göra den här delen av Södertäljes stadsnära natur mer tillgänglig både för de boende i området och för allmänheten. Genomförandet av denna detaljplan anses medföra att området blir mer inbjudande samt blir det enkelt att röra sig i strandområdet.

Att människor i regionen har god tillgång till stranden bidrar till uppfyllning av ett av planeringsmålen i Regionala utvecklingsplanen för Stockholmregionen 2010 (RUF).

Det krävs också att knyta ihop området promenad- och cykelstråk med de stråk som leder in mot Södertälje.

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 spridningskorridors funktion är bl.a. dess bredd och inslag av olika naturtyper. Spridningskorridoren som ligger inom detaljplanens gräns lämnas obebyggd och markeras som prickad kvartermark 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 (RUFSS).

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.

Kommunikationer, infrastruktur och teknisk försörjning

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen anlägger cirka 3 km väg, 2 gator, gång- och cykelväg samt anordnar vatten- och avloppsanläggningar. Största delen av kostnader kommer att täckas av byggprojektet.

Förutom det innebär detaljplanens genomförande ökade skötselkostnader för kommunen i och med att kommunen tar över huvudmannskapet för vägen, två gator, en gång- och cykelväg i planområdet samt ett parkområde.

En utveckling och utbyggnad av Hallområdet, med nya bostäder och verksamhetsområde, gör det möjligt att förbättra och bygga ut vägar, kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk.
Detaljplanen innebär ökad trafik genom Nynäsvägen framförallt längs Igelstaverket.

Nationella Miljömål

Detaljplanen anses beröra följande miljömål

Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft

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:

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
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 utspridd 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

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 ekonomibygnaden (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 ianspråktar jordbruksmark som inte brukas idag då de anses vara för små och skuggiga enheter, ängsmark och en del skogsbyn. 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.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Granskning – juni 2016

Antagande - oktober 2016

Laga Kraft - november 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från närmsta halvårsskifte efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Inom planområdet ansvarar Kommunen för utbyggnad av den del av vägnätet där Kommunen är huvudman. VA-huvudmannen (Telge Nät) ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsnetet längs gator med kommunalt huvudmannaskap.

Separat avtal skall tecknas mellan kommunen och exploatör (fastighetsägare) till Hall 4:1 och Hall 4:3, i form av exploateringsavtal angående kostnadsfördelning mm. innan planen antas. Kostnaden för utbyggnad av vägar och VA avses bekostas av fastighetsägarna till Hall 4:1 samt Hall 4:3.

En reglering av ansvar och kostnadsfördelning skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren Hall 4:3 innan detaljplanen antas, avseende omhändertagande av dumpade schaktmassor som finns i stora delar av strandområdet, från smedjan ända ner till småbåtshamnen.

Huvudmannaskap

Inom detaljplaneområdet tillämpas delat huvudmannaskap.

Kommunen tar över huvudmannaskapet för stommen i väg, vatten- och avlopps nätet.

Kommunen tar över huvudmannaskapet för område redovisat som ”PARK” inom detaljplaneområdet.

Utbyggnad av gator, vatten- och avlopp inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare för.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall tecknas innan detaljplanen antas, i enlighet med huvuddragen i avsnittet ”Genomförandefrågor” i denna planbeskrivning.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

Eventuella servitut och gemensamhetsanläggning för delar av Kungsdalsvägen som kommunen tar över huvudmannaskapet för avses upphöra att gälla.

Vid utfarten från Kungsdalsvägen till Nynäsvägen finns en grind tillhörande gemensamhetsanläggningen för Kungsdalsvägen. I och med genomförandet av detaljplanen kommer möjligheten till grind vid utfart från Kungsdalsvägen till Nynäsvägen att upphöra

Gatuområde (där kommunen avses vara huvudman) regleras över till kommunalt ägd fastighet utan ersättning.

Med ”Natur” betecknat område utmed bäcken (i anslutning till äldre kvarnbyggnad) avses regleras över till kommunalt ägd fastighet utan ersättning.

Exploator (Hall 4:3 och Hall 4:1) svarar för kostnader gällande lantmäteri förrättningar med mera.

Ekonomi

Planekonomi

Byggnadsprojektet belastas för gatuutbyggnadskostnader.

Om- och utbyggnadskostnader för planområdets befintliga teleanläggningar belastas på byggnadsprojektet.

Om- och utbyggnadskostnader för planområdets befintliga högspänningsledning belastas på byggnadsprojektet.

Inlösen, ersättning

Telge Nät AB ska kostnadsfritt disponera E-områden.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Dessa tekniska utredningar avses utföras i samband med nästa planskede, granskning:

- Förprojektering av vägen
- Artinventering för del av detaljplaneområdet tillsammans med inventering av alléträd
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Översiktlig geoteknisk undersökning tillsammans med utredning avseende vibrationer från tung trafik från tilltänkt bergtäkt i söder
- Utredning av dumpade schaktmassor
- Undersökning av husgrunder från 1800-talet som kommer att tas bort
- VA-utredning
- Eventuell studie av solljusförhållander inom detaljplaneområdet och på åkermarken i anslutning till detaljplanegränsen

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Emma Tibblin, stadsantikvarie, Kultur och fritid

Anders Eklind, utredningsingenjör, Gata och Trafik

Kurt Ackerblad, planeringsingenjör, Gata och Trafik

Anna Gustafsson, trafikplanerare, Gata och trafik

Nils Rundqvist, exploateringsingenjör, Projekt och Exploatering

Liselotte Löthagen, miljöplanerare

Hillerdal Ljungqvist Carolina, kommunekolog

Britt-Marie Hedström, karttekniker

Medverkande konsulter

Linda Sjögren, NAI Svefa

Kristina Sandberg, NAI Svefa

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Plan- och Bygglovschef

Alvin Mielli
Planarkitekt