

TJÄNSTESKRIVELSE2017-09-13
Miljönämnden**Ärende 15****Remiss angående utställning av detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m fl (Båtvarv)**

Dnr: 2017-1932

Sammanfattning av ärendet

Miljönämnden har fått utställningshandling detaljplan på remiss.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra varvsverksamhet för fritidsbåtar invid Igelstabron i Hall. Invid en hamnplan med båtupptagningsplatser möjliggörs uppförande av båthallar och verkstäder för marin service och småindustri. Närmast vattnet placeras marina verksamheter som behöver ligga i nära anslutning till vattnet.

Miljökontoret anser att planförslaget kan tillstyrkas men har vissa synpunkter gällande planbestämmelser, tillgänglighet till strandområdet m.m. Bland annat anser miljökontoret att vissa kompensatoriska åtgärder bör genomföras för att underlätta/bibehålla allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-09-13

Bilagor: Planhandlingar från SBK 2012-00411-214

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra varvsverksamhet för fritidsbåtar invid Igelstabron i Hall. Invid en hamnplan med båtupptagningsplatser möjliggörs uppförande av båthallar och verkstäder för marin service och småindustri, enligt plankartans bestämmelser. Närmast vattnet placeras marina verksamheter som behöver ligga i nära anslutning till vattnet. Kontor och handel kan dock enligt planen inrymmas på övervåningen, ovan den marina verksamheten, för att hushålla med mark och minska den totala bebyggda ytan i planområdet. Närmast vattnet regleras bebyggelsens höjd med en högsta nockhöjd om +20,0 m (höjdsystem RH2000). Den större byggnadsvolymen är i arkitektförslaget utformad i suterräng mot vattnet, mellan hamnplan och varvsplan, för att ta upp höjdskillnaderna däremellan på ett hänsynsfullt sätt.

Längre upp på land i planområdets östra del möjliggörs båtförvaring samt marin service, småindustri och handel kopplad till de marina verksamheterna. Här regleras nockhöjden till 12 m (från omgivande medelnivå på marken), medan markens höjd punktvis föreskrivs i intervall

för att undvika överdriven schaktning eller utfyllnad. Eftersom planområdet är beläget i en kulturmiljö finns också flera utformningsbestämmelser, särskilt avseende de fasader som kommer synas söderifrån. Ädellövträd med ett omfång i brösthöjd över 0,5 m skyddas inom relevanta delar av planområdet, bl.a. för att bevara två alléer och andra äldre förekomster av främst ek och bokträd.

Syftet med bestämmelsen att hårdgjorda markytor så långt möjligt ska undvikas är att marken ska kunna utformas med hårdgjorda spolplattor, parkeringsytor med oljeavskiljare eller liknande anordningar för att undvika föroreningar och skydda miljön.

Miljökontorets synpunkter

Kommentarer till planbeskrivning/MKB

- Strandskydd. Området kommer att hägnas in och naturvärden inom strandskyddsområde kommer att tas i anspråk. Det står i planbeskrivningen att passage förbi området för att nå stranden kommer att vara möjlig. Det borde genomföras en kompensatorisk åtgärd så att den väg som finns idag och som löper genom planområdet, och gör att man kan nå strandskogen söder om planområdet, kompenseras genom att det anläggs en gångväg söder om planområdet som ansluter till allén som sträcker sig söderut längs strandskogen.
- Förlust av naturvärden. I MKB står det att som anpassningsåtgärd för att minimera intrånget i naturvärden ”Åsbarrskogen söder om planområdet bör bevaras så långt möjligt i framtiden.” (MKB s 37). Även här borde compensation vara aktuellt, (pga att kända naturvärden inom grön kil och strandskydd tas i anspråk, sandbarrskog är dessutom en prioriterad naturtyp inom Stockholms läns strategi för skydd av skog), dvs att biotopskydd införs på den återstående delen av åsbarrskogen. (Om mer strand i Hallområdet ska exploateras framöver är det lämpligare att exploatera längre söderut där stranden består av fyllnadsmassor och dumpningar).
- Planbeskrivningen, s 27, Hänsyn till naturmiljön. Planbestämmelsen n1 bör utökas med: inom n1 område får inte markarbeten och upplag av massor förekomma. Planbestämmelse n5 bör utökas med: grävning/schaktning inom 7 m från stammen på ädellövträd träd samt utfyllnad mot stammen på ädellövträd få inte förekomma.
- Planbeskrivningen, s 29 längst ned står att massaupplag och körning med tunga maskiner inte är tillåtet inom fornlämningsområde. Samma beskrivning borde finnas med i hänsyn till N1/N5-områden för att skydda de ädellövträd från skador på stammar och rotsystem, som planbestämmelserna avser att skydda.
- En skötselplan för N1 och N5-områden bör även tas fram för att säkra den långsiktiga skötseln och behovet av återplantering av ädellövträd.
- Planbeskrivningen, Naturvärden s 28, sista mening ”Ändamålet med planen bedöms dock väga tyngre, med bl. a. de miljönyttor som det tänkta båtvarvet kommer att ge med sin reparations- och underhållsservice anpassade till moderna miljökrav”. Miljökontoret anser

att det är själva lokaliseringen, i närheten av staden etc, som gör att ändamålet med planen väger tyngre än bevarande av naturvärden.

- Planbeskrivningen, stycket Hantering av risker och störningar, sidan 30 - här saknas en beskrivning av hur de föroreningar som finns i sedimenten ska hanteras. Beskrivning av var dessa finns kan ses på sidan 18. Om arbeten ska ske i vatten inom de områden som identifieras som förorenade måste åtgärder vidtas så att föroreningar inte sprids.
- Planbeskrivningen, Teknisk försörjning sid 33, Avsnittet om spolvatten och avledning av vatten från lokaler. Där står det att kommunen ska utföra för provtagningen av det renade spolvattnet från spolplattorna. Detta stämmer inte, det är verksamhetsutövaren som är ansvarig att kontrollera det vatten som släpps ut från verksamheten.
- Genomförandebeskrivning, Tekniska frågor, Yt-och dagvatten, sidan 7. Här står att dagvatten ska tas omhand enligt kommunens dagvattenpolicy. Miljökontoret anser att det också ska stå att dagvattnet ska hanteras enligt den dagvattenutredning som finns framtagen i planarbetet.

I beredningen av detta yttrande har kommunekolog Carolina Hillerdal Ljungqvist och miljöinspektör Eva Ryblad medverkat.

Kontorets förslag till nämnden:

1. Miljönämnden antar miljökontorets yttrande som sitt eget.
2. Miljönämnden beslutar om omedelbar justering.



Helena Götherfors
Miljöchef

Karl-Axel Reimer
Gruppchef miljö- och hälsa

Handläggare: Karl-Axel Reimer
Gruppchef miljö- och hälsa
Miljökontoret
Telefon (direkt): 08-523 066 79
E-post: karl-axel.reimer@sodertalje.se

Beslutet skickas till

sbk.plan@sodertalje.se

akten

Datum
2017-07-03

Dnr
2012-00411

Kontor
Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare
Christina Svartsjö

ÄRENDET HANDLÄGGS MED NORMALT PLANFÖRFARANDE ENLIGT PBL 1987:10

Inbjudan till utställning angående förslag till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 mfl (Båtvarv)

Ett förslag till detaljplan har upprättats och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut förslaget på utställning.

Planens syfte är att möjliggöra etablering av varvsverksamhet för småbåtar/fritidsbåtar.



Förslaget finns uppsatt på följande platser fram till och med **25 augusti 2017**:

- Stadshuset, Campusgatan 26 (under ordinarie öppettider)
- Södertälje kommuns webbplats: www.sodertalje.se/detaljplan/hall_tysslinge

Du kan skicka efter kopior av handlingarna genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret (se kontaktuppgifter nedan).

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas med brev eller e-post. Dessa ska **senast 25 augusti 2017** ha inkommit till:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret - Plan
151 89 Södertälje

eller e-postadress: sbk.plan@sodertalje.se

Christina Svartsjö, planarkitekt, 08-523 031 46 (semester 29 juni – 16 augusti)

christina.svartsjo@sodertalje.se

Andreas Klingström, planchef, 08-523 071 31 (semester 10 juli – 6 augusti)

andreas.klingstrom@sodertalje.se

Anna Ahlstrand, planarkitekt EttElva (konsult), 08-785 05 60 (semester 10 juli - 6 augusti)

anna.ahlstrand@ettelva.se

Med vänliga hälsningar

Christina Svartsjö

Planarkitekt

Planenheten

Telefon (direkt): 08-523 031 46

E-post: christina.svartsjo@sodertalje.se

Utställningskrets

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Berörda sakägare är de som bor eller äger fastigheter inom eller i direkt anslutning till planområdet samt de som innehar exempelvis ledningsrätter. Nedanstående lista omfattar de sakägare som är berörda av planförslaget enligt framtagen fastighetsförteckning.

Fastighetsägaren ansvarar för att informera eventuella hyresgäster.

Hall 4:1

Hall 4:14

Hall 4:15

Hall 4:15

Hall 4:3

Hall 4:5

Hall 4:6

Tysslinge 1:28

Östertälje 1:15

Elverket 2

Remissinstanser

Förutom berörda sakägare så skickas planförslaget även till ett antal remissinstanser.

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Telge Nät AB

Södertörns Brandförsvarsförbund

Kommunala Handikapprådet

Kommunala Pensionärsrådet

Kommunala Ungdomsrådet

Trafikverket

Telge Återvinning AB

Försvarsmakten

Sjöfartsverket

Svenska Kraftnät

TeliaSonera

Vattenfall AB

Stockholm Vatten

Tillväxt, miljö och regionplanering

SL

Södertälje Hamn AB

Naturskyddsföreningen

Lantbrukarnas Riksförbund

Kulturhistoriska föreningen i Södertälje

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivning för

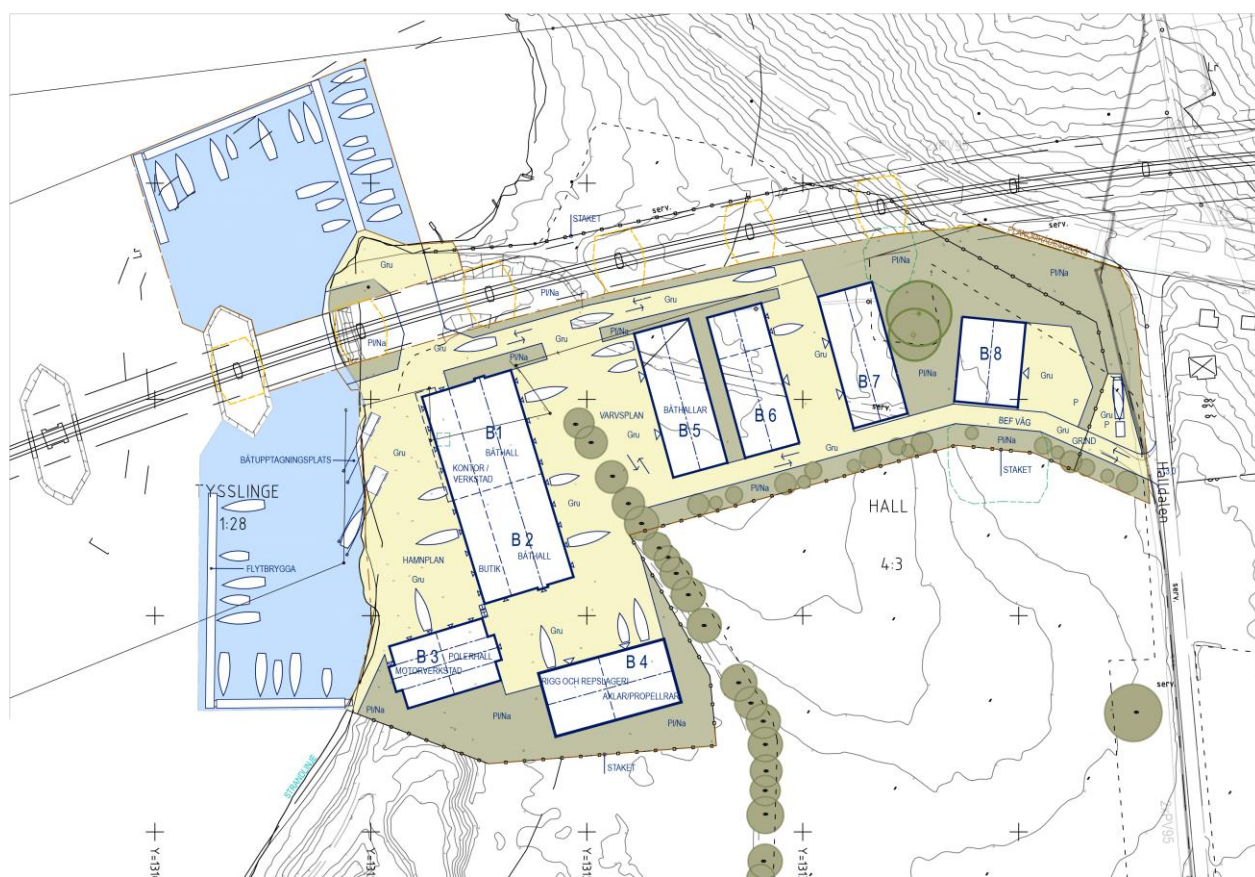
Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 mfl (Båtvarv)

inom Hall i Södertälje, utställningshandling

Dnr: 2012-00411-214

Upprättad 2017-06-13

Upprättad enligt PBL 1987:10



Arkitektförslag (Göran Andersson arkitektkontor)

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
HANDLINGAR	3
<i>Övrigt planeringsunderlag</i>	3
DETALJPLANENS SYFTE OCH DESS HUVUDDRAG	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	4
<i>Tidplan</i>	4
<i>Genomförandetid</i>	4
<i>Markägoförhållanden</i>	4
<i>Ansvarsfördelning</i>	4
<i>Huvudmannaskap</i>	4
AVTAL	5
<i>Exploateringsavtal</i>	5
<i>Ledningar</i>	5
<i>Övriga avtal</i>	5
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	5
<i>Fastighetsbildning</i>	5
<i>Fastigheter som påverkas av detaljplanen</i>	5
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	6
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	6
<i>Tillstånd enligt miljöbalken</i>	6
<i>Strandskydd</i>	6
EKONOMISKA FRÅGOR	6
<i>Planekonomi</i>	6
<i>Gatukostnad</i>	6
<i>Lantmäterikostnader</i>	7
<i>Tillstånd</i>	7
TEKNISKA FRÅGOR	7
<i>Yt- och dagvatten</i>	7
<i>Vatten- och spillavlopp</i>	7
<i>Elledningar</i>	7
<i>Avfallshantering</i>	7
<i>Tekniska utredningar</i>	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Bilagor till MKB
 - PM översiktlig naturvärdesinventering, Bjerking, 2016-03-09
 - PM komplettering naturvårdsinventering, Bjerking, 2017-01-19
 - PM Hydrologi, Bjerking, 2016-03-31,
 - PM dagvattenutredning, Bjerking, 2017-01-31
 - PM översiktlig sedimentundersökning, Bjerking, 2016-04-31
 - Projekterings_PM Geoteknik, uppdrag nr. 15U28553, Bjerking, 2016-04-15

Övrigt planeringsunderlag

- Arkeologisk utredning Hall, rapport 2011:59, Stockholms läns museum, 2011
- Riskanalys angående utbyggnad av båtvarv vid Igelstabron, Grontmij AB, 2012-06-27
- Riskanalys angående risken fr påverkan på trafiken på Igelstabron, uppdragsnummer 10005915, Grontmij AB, 2012-15-18
- Kulturmiljöanalys Hall 4:3 Södertälje, Tyréns, 2012-04-02 (reviderad 2012-10-02)

Detaljplanens syfte och dess huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra varvsverksamhet för fritidsbåtar invid Igelstabron i Hall. Invid en hamnplan med båtupptagningsplatser möjliggörs uppförande av båthallar och verkstäder för marin service och småindustri, enligt plankartans bestämmelser. Närmast vattnet placeras marina verksamheter som behöver ligga i nära anslutning till vattnet. Kontor och handel kan dock enligt planen inrymmas på övervåningen, ovan den marina verksamheten, för att hushålla med mark och minska den totala bebyggda ytan i planområdet. Närmast vattnet regleras bebyggelsens höjd med en högsta nockhöjd om +20,0 m (höjdsystem RH2000). Den större byggnadsvolymen är i arkitektförslaget utformad i suterräng mot vattnet, mellan hamnplan och varvsplan, för att ta upp höjdskillnaderna däremellan på ett hänsynsfullt sätt.

Längre upp på land i planområdets östra del möjliggörs båtförvaring samt marin service, småindustri och handel kopplad till de marina verksamheterna. Här regleras nockhöjden till 12 m (från omgivande medelnivå på marken), medan markens höjd punktvis föreskrivs i intervall för att undvika överdriven schaktning eller utfyllnad. Eftersom planområdet är beläget i en kulturmiljö

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

finns också flera utformningsbestämmelser, särskilt avseende de fasader som kommer synas söderifrån. Ädellövträd med ett omfång i brösthöjd över 0,5 m skyddas inom relevanta delar av planområdet, bl.a. för att bevara två alléer och andra äldre förekomster av främst ek och bokträd. Syftet med bestämmelsen att hårdgjorda markytor så långt möjligt ska undvikas är att marken ska kunna utformas med hårdgjorda spolplattor, parkeringsytor med oljeavskiljare eller liknande anordningar för att undvika föroreningar och skydda miljön.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen är:

Plansamråd	1 kv 2015
Granskning	2 kv 2017
Antagande	4 kv 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet innefattar fastigheterna Tysslinge 1:28, Hall 4:3 och Hall 4:1.

Tysslinge 1:28 ägs av Staten/Trafikverket, fastigheten Hall 4:3 ägs idag av Specialfastigheter Sverige AB, och Hall 4:1 är privatägd. Detaljplaneområdet gränsar till fastigheterna Hall 4:14, ägd av Specialfastigheter, samt Södra 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen kommer inte att omfatta någon allmän platsmark enligt Plan- och Bygglagens mening, därför är inte frågan om huvudmannaskap aktuell.

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Infartsvägen från Nynäsvägen/väg 502 in till området Hall, som planområdet ligger inom, ligger på fastigheten Hall 4:3 och sköts idag av den privata markägaren. Flera angränsande fastigheter har servitut att få köra på vägen och dessa ska fortsätta att gälla.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för allmänna vatten-och avlopps nätet.

Exploatören borrar egen brunn för vatten. Tillstånd och kostnad för detta sköts av exploatören. Ett avtal mellan specialfastigheter och exploatören tecknas som reglerar anslutning till spillvatten.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Ledningar

Avtal mellan exploatören och ledningsägare kan behöva tecknas för utbyggnad av och anslutning till ledningsnät i området. Möjliga ledningar att ansluta sig till i området idag är elnätet.

Ett avtal mellan specialfastigheter och exploatören kan tecknas för att reglera anslutning till spillvatten.

Övriga avtal

Avtal för upplåtelse eller överlåtelse av marken och vattenområdena tecknas mellan fastighetsägarna och exploatören. I samband med en överlåtelse bör även nödvändiga servitut för t. ex väg upprättas vid avstyckningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger avstyckning av en eller flera fastigheter samt fastighetsreglering av mark mellan befintliga fastigheter.

Fastigheter som påverkas av detaljplanen

Fastighet	Ägare
Hall 4:1	Privat
Tysslinge 1:28	Trafikverket
Hall 4:3	Specialfastigheter Sverige AB

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Servitut och ledningsrätt

Rättighet	Ändamål	Till förmån för	Belastar
Ledningsrätt 0181K-30/2010.1	utloppsledning	Astrazeneca AB	Hall 4:1
Servitut 0181K-20/1997.6	Väg	Tysslinge 1:28	Hall 4:3
Servitut 0181K-88/2007.1	Röjningsrätt	Tysslinge 1:28	Hall 4:1, Hall 4:3
Avtalsservitut 01-IM-2000/1484.1	Fjärrvärme	Elverket 2	Hall 4:15, Hall 4:3

Ovan angivna ledningsrätt för utloppsledning och servitut för röjningsrätt och fjärrvärme ska finnas kvar.

Vägservitutet ska ändras om vägens sträckning flyttas. En ansökan om att ändra vägservitutet samt en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare ska tecknas och skickas till lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan bildas för fastigheten Hall 4:3 och exploatörens fastighet för att reglera drift och underhåll av spillvattenledningarna. En samfällighetsförening ska då bildas för drift och underhåll av ledningarna.

Tillstånd enligt miljöbalken

Tillstånd för vattenverksamhet kan krävas för uppförande av brygganläggningar. Det är exploatören som ansöker om samt bekostar tillstånd för vattenverksamhet.

Strandskydd

Strandskydd inom 100 m från strandkanten gäller i området. Eftersom beslut om planprogrammet togs före den 1/7 2009 är det, enligt plan- och bygglagen, länsstyrelsen som är beslutsmyndighet och kan upphäva strandskyddet. Kommunen ansöker om upphävande samt anger de särskilda skäl till varför strandskyddet bör upphävas. Detta benämns närmare under kapitlet om miljöpåverkan i planbeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av exploatören enligt upprättat plankostnadsavtal.

Gatukostnad

Då inga allmänna gator byggs ut tas inga gatukostnader ut.

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Lantmäterikostnader

Exploatören står för att ansöka om all erforderlig fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen samt för alla lantmäterikostnader.

Tillstånd

Exploatören står för att ansöka om samt bekosta eventuella tillstånd som krävs för verksamheten och genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Yt- och dagvatten

Dagvatten inom planområdet ska tas om hand lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Vatten- och spillavlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

En separat överenskommelse mellan exploatören och Specialfastigheter kan tecknas för att reglera anslutning till spillvatten. Exploatören borrar egen brunn för vatten till planområdet.

Elledning

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till Telge Nät AB:s elnät. Separat överenskommelse kan tecknas mellan exploatören och Telge Nät AB.

Avfallshantering

Exploatören ska lösa avfallshanteringen inom kvartersmark i samråd med Telge återvinning.

Tekniska utredningar

Arkeologisk utredning

Kulturmiljöanalys

MKB

Risikanalyser av utbyggnaden av marinan samt påverkan på tågtrafik och Igelstaberon

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt

Christina Svartsjö

Medverkande konsult

Exploateringsingenjör

Emelie Stigsson, NaiSvefa

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Andreas Klingström
Planchef

Christina Svartsjö
Planarkitekt