

Ärende 15

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2016-12-15

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Hall 4:3 m.fl. (Bostäder)

Diarienummer: SBN-2013-01741

Fastighet: Hall 4:3

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan har varit på samråd under tiden 2015-10-15 och 2015-11-26. Totalt har 22 yttranden inkommit under samrådstiden. Efter inkomna synpunkter har utbyggnadsområdet minskats för att omfatta ca 50 bostäder istället för cirka 400 bostäder som samrådsförslaget föreslår. De delar som idag utgör åkermark utesluts och utbyggnation innefattas inom gränser för planprogrammet och kulturmiljöanalysen.

Beslutsunderlag

- Samrådsredogörelse för detaljplan för delar av Hall 4:3 m fl. (Bostäder)
- Denna tjänsteskrivelse

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras av exploitören

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Stadsbyggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen

Beslutet ska skickas till

Specialfastigheter AB

Andreas Klingström

Planchef

Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Alvin Mielli

Planarkitekt

Telefon (direkt): +46 08-523 018 08, [extrainfo om telefon, ex telefontider]

E-post: alvin.mielli@sodertalje.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

UTLÅTANDE

Dnr 2013-01741-214

Detaljplan för

delar av HALL 4:3 och HALL 4:1 m fl. (Bostäder)

inom Södertälje

i Södertälje

Upprättad 2017-02-03

Hur samrådet bedrivits

Detaljplan för delar av Hall 4:3 och Hall 4:1 med flera har varit på samråd under tiden 2015-10-15 och 2015-11-26. Kungörelsen publicerades på Länsstidningen 15 oktober 2015.

Förslaget fanns uppsatt till och med den 26 november 2015 i Stadshuset, Campusgatan 26 (under ordinarie öppettider). Samrådsförslaget fanns också att hämta i form av pdf-fil på kommunens webbplats: www.sodertalje.se/Hall_bostader
Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om samrådstillfället per post.

Totalt har 22 yttranden inkommit under samrådstitiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Inkommit
1.	Länsstyrelsen i Stockholm		2016-01-18
2.	Lantmäteriet, Södertälje		2015-10-29
3	Kultur- och fritidsnämnden		2016-01-11
4.	Miljönämnden		2015-12-14
5.	Socialnämnden		2015-11-25
6.	Omsorgsnämnden		2015-11-08
7.	Äldreomsorgsnämnden		2015-11-09
8.	Kommunala pensionärsrådet		2015-12-08

9.	Stadsmiljö, Park Sbk		2015-10-22
10.	Trafikförvaltningen		2015-11-30
11.	Södertörns Brandförsvarsförbund		2016-01-12
12.	Telge Nät		2015-11-20
13.	Telge Återvinning		2015-11-09
14.	Trafikverket		2015-11-27
15.	Naturskyddsföreningen		2015-11-26
16.	Svenska Kraftnät		2015-11-18
17.	Kulturhistoriska föreningen i Södertälje		2015-11-13
18.	Södertälje Byggmästareförening		2015-11-23
19.	Fastighetsägare	Halldalen 4:6	2015-11-12
20.	Bostadsrättföreningen Halldalen		2015-11-27
21.	Hall-Kungsdalens Samfällighetsförening		2015-11-25
22.	A. S.		2015-12-14

Yttrandena som har kommit in finns redovisade i denna samrådsredogörelse med samhällsbyggnadskontorets kommentar.

Ställningstagande/Sammanfattning

Efter inkomna synpunkter har utbyggnadsområdet minskats avsevärt för att omfatta cirka 50 bostäder i enlighet med kommunens översiktplan 2004, istället för cirka 400 bostäder som samrådsförslaget föreslår. De delar som idag utgör åkermark utesluts och utbyggnation innefattas inom gränser för planprogrammet och kulturmiljöanalysen.

Ny bebyggelse koncentreras söder om den äldre bebyggelsen samt ges gröna mellanrum mot befintlig äldre bebyggelse och mot vägar. Den anpassas efter områdets landskapsbild och agrara karaktär. Byggnadshöjden anpassas till befintlig bebyggelse. Tillräckliga skyddsavstånd lämnas mellan ny bebyggelse och fornlämningar. Utspridning av bebyggelse undviks för att skydda kulturlandskapet. Det öppna landskapet bevaras i större utsträckning. Området i anslutning till kriminalvården ges lämpligare användning.

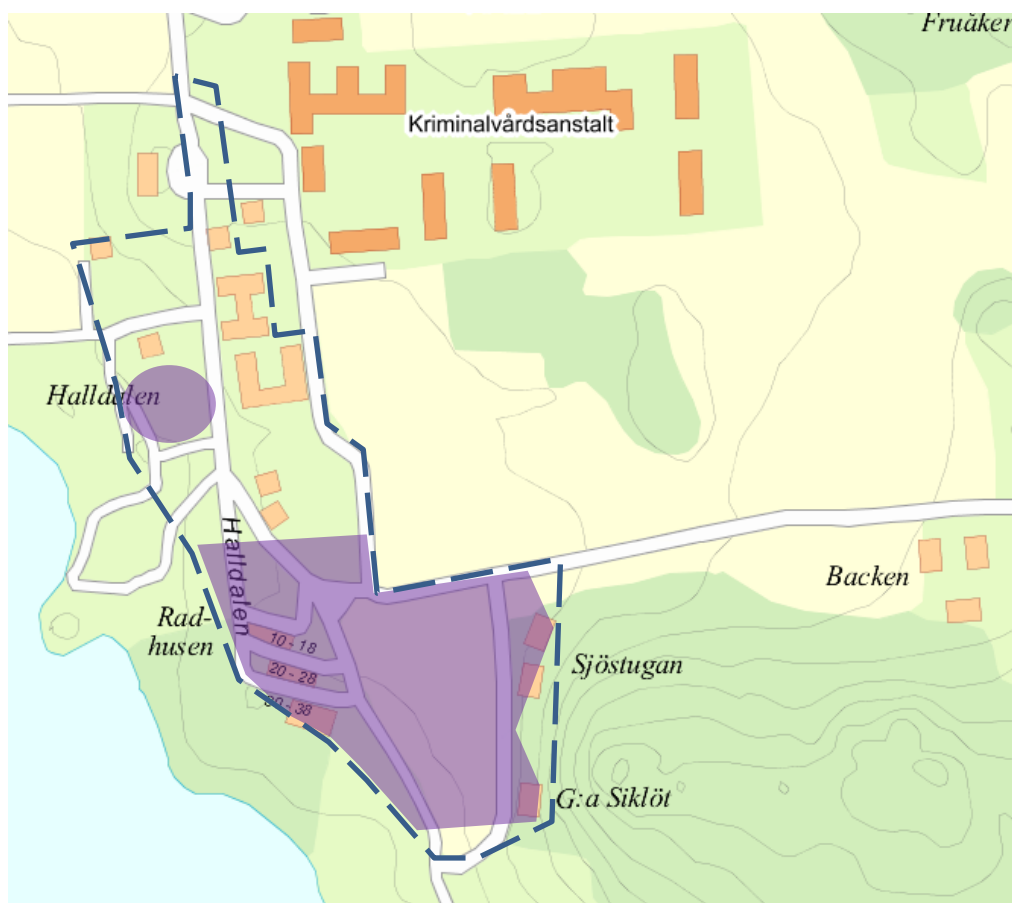
Kulturmiljöanalysen revideras för att omfatta eventuella ändringar.

Det mindre utbyggnadsområdet täcks till största del av befintlig infrastruktur. Några synpunkter som avser det stora utbyggnadsområdet i samrådsförslaget blir mindre relevanta. En del utredningar som efterkrävs i samrådsyttrandet behöver inte utföras eller deras omfattning blir mindre. Vägbreddens omfattning minskas avsevärt.

Vägnätet planeras så att minsta möjliga ingrepp görs inom och i anslutning till fornlämningsmiljön.

Frågor som kräver någon sorts utredning:

- Avgränsande arkeologisk förundersökning gällande lämningar som inte är avgränsade.
- Naturmiljöinventering för att det ska vara möjligt att göra en bedömning av om planen medför någon negativ påverkan på miljön
- Översiktlig geoteknisk undersökning för att belysa frågor angående geoteknik och stabilitet.
- Miljöteknisk markundersökning för att klargöra om det föreligger någon risk för människors hälsa eller miljön.
- Bullerutredning för att beräkna sammalagd bullernivå från olika verksamheter
- Dagvattenhantering
- Eventuella risker som har med detaljplaneområdets lokalisering i förhållande till bland annat sydhamnen och oljehamnen



Bilder visar föreslagen ny gräns för detaljplanen efter samråd samt var ny bebyggelse koncentreras

Sammanfattning av synpunkter som avser miljökonsekvensbeskrivningen (ämnesvis)

Synpunkter på lokaliseringen

Länsstyrelsen, Miljönämnden och Trafikverket har lämnat synpunkter på lokaliseringen.

Området Hall är tämligen avskilt från huvudorten. Det ligger utanför den regionala stadskärnan för Södertälje med utvecklingspotential.

Länsstyrelsen skriver att detaljplanen innebär en storskalig utbyggnad av bostäder på landsbygden. Enligt översiktsplanen ska storskalig utbyggnad som denna lokaliseras i lägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Alternativt ska den nya bebyggelsen vara av sådan skala att den tillsammans med befintlig bebyggelse ger underlag för en god tillgänglighet till kollektivtrafik inom rimlig tid. Planen uppfyller inte riktlinjerna utifrån avstånd till tågstation och busshållplats. Detta innebär sannolikt att området till stor del riskerar att bli bilberoende medan möjligheten till cykeltrafik är begränsad med hänvisning till läget.

Detaljplanen är inte heller i enlighet med Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen 2010, (RUFSS). Detaljplaneområdet är i regionplanen utpekade som landsbygd, inramat av den regionala grönstrukturen, där utvecklingen ska ske genom att ny bebyggelse på landsbygden ska knytas till befintliga samhällen eller redan bebyggda områden. Utspridning av bebyggelse bör undvikas för att skydda kulturlandskapet.

Kommentarer: Utbyggnadsområdet minskas avsevärt. Ny bebyggelse anpassas efter områdets landskapsbild och agrara karaktär och knytas till redan bebyggda områden. Utspridning av bebyggelse undviks för att skydda kulturlandskapet.

Synpunkter på kulturmiljön

Riksintresse

Länsstyrelsen anser att det finns risk för påtaglig skada på riksintresseområdet för kulturmiljövården Hall. Planförslaget innebär ett stort avsteg från planprogrammet och omfattar fler byggnader med placering i andra lägen.

Den arkeologiska utredningen samt kulturmiljöanalysen omfattar inte hela planområdet. Avgränsande arkeologisk förundersökning måste göras för de lämningar som inte är avgränsade. En reviderad kulturmiljöanalys och en ny antikvarisk konsekvensbedömning behöver tas fram så att den föreslagna exploateringen av hela planområdet, tillsammans med de förändringar som skett sedan planprogrammet, kan bedömas och avvägas mot kulturmiljöintresset.

Planförslaget medger bebyggelse alltför nära flera av fornlämningarna. Ytterligare påverkan riskeras genom breddning av befintlig väg.

Det är viktigt att detaljplanen tar hänsyn till fornlämningar och till det visuella samband som finns mellan de olika fornlämningsmiljöerna. Vägnätet behöver i planområdets sydöstra del samt vid kvarnlämningen planeras så att minsta möjliga ingrepp görs inom och i anslutning till fornlämningsmiljön.

Kulturmiljön befaras att påverkas negativt genom att det öppna landskapet i stor utsträckning ersätts av bostadshus i varierande storlek. Flera byggnader föreslås rivas och de byggnader som bevaras kommer att kringgärdas av ny bebyggelse vilket försvårar förståelsen för sambandet mellan den äldre bebyggelsen och landskapet. Planhandlingarna behöver utformas med en större detaljeringsgrad.

Kultur- och fritidsnämnden skriver att den nu föreslagna exploateringen med det stora antalet bostäder samt bebyggande av odlingsmarken innebär en stor påverkan på områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Utbyggnadsförslaget följer till delar de möjliga utbyggnadsområden som utpekats i Kulturmiljöanalysen men har utökats på jordbruksmark.

Det är av betydelse för förståelsen av kulturlandskapets mångfacetterade historia att bibehålla visuella samband mellan gravfält/bytomt/öppen mark, säteriets och åkerbrukskoloniens bebyggelse. Ur kulturmiljöaspekt kan bebyggelsen behöva hållas söder om den äldre bebyggelsen där kvarnen och torpet Kvarnlyckan utgör sydligaste gräns för att minska barriäreffekten. Ny bebyggelse bör ges gröna mellanrum mot befintlig äldre bebyggelse, mot vägar och ha släpp mot intilliggande natur. Bebyggelsen bör anpassas efter områdets landskapsbild och agrara karaktär. Skydds- och varsamhetsbestämmelser kan behöva kompletteras i planbeskrivningen avseende vad som syftas att värnas.

Kommentarer: Utbyggnadsområdet minskas avsevärt genom att utesluta de delar som idag utgör åkermark och innefattas inom gränser för planprogrammet och kulturmiljöanalysen. Avgränsande arkeologisk förundersökning görs gällande lämningar som inte är avgränsade så att Länsstyrelsen kan fastställa skyddsområdet till fornlämningar. Kulturmiljöanalysen revideras för att omfatta eventuella ändringar.

Ny bebyggelse koncentreras söder om den äldre bebyggelsen samt ges gröna mellanrum mot befintlig äldre bebyggelse och mot vägar. Den anpassas efter områdets landskapsbild och agrara karaktär. Byggnadshöjden anpassas till befintlig bebyggelse. Tillräckliga skyddsavstånd lämnas mellan ny bebyggelse och fornlämningar.

Det öppna landskapet bevaras i större utsträckning. Vägbreddens omfattning minskas avsevärt. Vägnetet planeras så att minsta möjliga ingrepp görs inom och i anslutning till fornlämningsmiljön. Planhandlingarna utformas med större detaljplaneringsgrad. Skydds- och varsamhetsbestämmelser kompletteras i planbeskrivningen avseende vad som syftas att värnas.

Synpunkter på naturmiljö

Miljönämnden och BRF Halldalen anser att en naturmiljöinventering skulle ha funnits med innan samrådet, för att det ska vara möjligt att göra en bedömning av om planen medför någon negativ påverkan. Miljönämnden skriver att betesmarkerna som har planlagts för bostadsändamål kan ha en värdefull flora om de har varit hävdad över en längre tid.

Kommentarer: En naturmiljöinventering som omfattar betesmarken, den del av Halls trädgårdspark som omfattas av detaljplanen samt befintliga alléer genomförs för att det ska vara möjligt att göra en bedömning av om planen medför någon negativ påverkan på miljön.

Grönkil

Miljönämnden anser att trädmiljöerna i området utgör en viktig länk mellan de områden som ingår i grönkilen och det är viktigt att värna om de äldre lövträd som finns inom området. Länsstyrelsen skriver att för att skydda övriga stora träd inom planområdet behöver plankartan kompletteras med en planbestämmelse om detta.

Kommentarer: Plankartan kompletteras med planbestämmelse för att skydda stora träd inom planområdet.

Alléer

Länsstyrelsen skriver att den föreslagna åtgärden att avverka och/eller byta ut sjuka träd kräver att dispens medges. Det finns även stor risk att anläggande av ny vägren och nytt vägdike i den föreslagna förskjutningen av vägen i planens norra del kan skada rötter för alleträden, vilket också kräver dispens från biotopskyddsreglerna. Dispens söks hos Länsstyrelsen vilket bör framgå av planbeskrivningen. Även plankartan bör kompletteras med en text om dispensförfarandet, lämpligen under rubriken Information.

Miljönämnden skriver att om alléer påverkas negativt ska de kompenseras genom plantering av nya alléträd, av samma trädslag som finns på platsen.

Kommentarer: Planhandlingar kompletteras enligt synpunkter.

Naturminnen

Länsstyrelsen skriver att planbestämmelserna bör kompletteras med information om att naturminnesmärkta ekar inom planområdet inte får avverkas i enlighet med föreskrifterna för naturminnena.

Kommentarer: Planhandlingar kompletteras enligt synpunkter

Synpunkter på strandskydd

Naturskyddsföreningen ser det som befogat, och accepterar upphävandet att strandskyddet på de ställen som planförslaget anger medan Länsstyrelsen bedömer att särskilda skäl saknas för att upphäva strandskyddet på platsen.

Kommentarer: Områden inom strandskydd utesluts från exploatering

Synpunkter på hushållning med resurser

Länsstyrelsen, Kultur och – fritidsnämnden, Miljönämnden samt bostadsrättsförening Halldalen har lämnat synpunkter på hushållning med mark.

Ianspråktagandet av värdefull jordbruksmark för bostadsbyggande strider mot översiktsplanen och utgör inte god hushållning med mark. Detta läge är inte så pass centrurnära att det är motiverat att ta jordbruksmark i anspråk.

Kommunen bör tydligare motivera på vilket sätt 3 kap. 4 § MB uppfylls angående ianspråktagande av jordbruksmark och varför det görs avsteg från översiktsplanen i frågan. Kommunen bör förhålla sig till all mark och inte bara den som är brukad idag.

Naturskyddsföreningen yrkar på utökning av exploateringsgraden med att omfatta ca 600 bostäder för bättre hushållning med mark samt att krav ska ställas på att byggnaderna ges en takutformning och placering som är gynnsam till framtida effektivt tillvaratagande av solenergi.

Kommentarer: Befintlig åkermark utesluts från exploatering.

Utökning av exploateringsgraden har inte visat sig vara möjligt.

Sammanfattning av synpunkter som avser andra delar av planen (ämnesvis)

Synpunkter på hälsa och säkerhet

Risk för ras och skred

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver belysa frågor angående geoteknik och stabilitet. Det behöver framgå att den föreslagna bebyggelsen är lämplig på platsen samt om eventuella skyddsåtgärder behövs.

Kommentarer: En översiktlig geoteknisk undersökning genomförs

Förorenad mark

Länsstyrelsen skriver att i dess databas över potentiellt förorenade områden framgår att det funnits en plantskola inom planområdet. Det har även skett träimpregnering på platsen, även schaktmassor av blandad karaktär har påträffats i direkt anslutning till planområdet. Med tanke på de tidigare verksamheterna inom planområdet och den planerade markanvändningen anser Länsstyrelsen att en miljöteknisk markundersökning behöver genomföras. Detta för att klargöra om det föreligger någon risk för människors hälsa eller miljön. I planhandlingarna bör det även framgå hur markens lämplighet ska säkerställas för planerad markanvändning. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Miljökontoret skriver att på de områden som täcks av schaktmassor förekommer uppvuxen strandskog med ringa naturvärden. Strandområdet har potential att utgöra ett attraktivt rekreationsområde för boende i området, men idag utgör det en farlig miljö. En utredning av massornas föroreningsgrad samt en ansvarsutredning behövs. Strandområdet bör omfattas av planen och att utbyggnaden av området bör bekosta en sanering av området.

Bostadsföreningen Halldalen tycker att det är en absolut förutsättning att dessa schaktmassor och förorenade mark åtgärdas och det senast i samband med den kommande granskningen.

Miljökontoret undrar om det finns andra risker förknippade med detaljplaneområdets lokalisering i förhållande till bland annat sydhamnen och oljehamnen.

Kommentarer: Planhandlingar kompletteras enligt Länsstyrelsens synpunkter. En miljöteknisk markundersökning genomförs. Strandområdet ligger utanför detaljplangränsen och kommer förmodligen att omfattas av annan detaljplan. Eventuella risker som har med detaljplaneområdets lokalisering i förhållande till bland annat sydhamnen och oljehamnen utreds.

Störande verksamheter

Bostadsföreningen Halldalen skriver att anstalten är en störande verksamhet. Anstaltens säkerhet kräver stark belysning, kameraövervakning i dess närområde och högre vegetation kan inte införas. Den visuella kontakten med anstalten blir väldigt tydlig för de kommande boende längs med det öppna landskapet. Redan i dagsläget kan de intagna på anstalten från de övre våningarna se över muren. Medan de boende i området skulle kunna fotografera intagna på anstalten. Det finns risker med trådlöst internet och med drönare för privatpersoner. Att fler människor skall röra sig i anstaltens närområde som dessutom är ett-skyddsobjekt- kan skapa problem. Det krävs en bra lösning för de objekt som ligger nära anstalten.

*Kommentarer: Synpunkterna beaktas i fortsatt arbete med planen.
Området i anslutning till Kriminalvården ges lämpligare användning än bostäder.*

Tillgänglighet

Södertörns brandförsvarsförbund skriver att i projekteringsarbetet bör PM 608 & PM 609 från Södertörns brandförsvarsförbund beaktas för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet samt brandvattenförsörjning i området. Kommunala pensionärrådet skriver att framkomligheten för färdtjänstfordon men också för rullstolsburna och personer som rör sig i området med stöd av rullator måste få goda lösningar. Socialnämnden, Omsorgsnämnden och Äldreomsorgsnämnden skriver att tillgången till kulturmiljön på plats och naturområden med betydande rekreativvärde för personer med fysisk funktionsnedsättning bör säkerställas på ett lämpligt sätt i planen.

Kommentarer: Synpunkterna beaktas i fortsatt arbete med planen

Synpunkter på trafik

Trafikförvaltningen skriver att det inte kan bli aktuellt att dra linje 783 omvägen via Hall. En möjlighet att kollektivtrafikförsörja området kan vara att förlänga någon av linjerna som trafikerar Gärtuna i nuläget.

Nämnderna för social, omsorg och äldreomsorg skriver att tillgången till kollektivtrafik är väsentlig för att personer med nedsatt rörlighet ska ha möjlighet ta sig till och från området.

Trafikverket saknar en redovisning över vilken påverkan det kommer att bli på korsningen Nynäsvägen/ länsväg 502 (Gärtunavägen).

BRF Halldalen skriver att i trafikberäkningar bör man ta hänsyn till den nyligen öppnade Tysslinge Behandlingshem och att trafiken i området kan stängas av för att genomföra viktiga högrisktransporter till/från anstalten.

Miljönämnden undrar hur planerna på den nya bergtäktsverksamheten och den ökade trafiken och transporten i samband med det beaktas.

Trafikverket skriver att på längre sikt, och i samband med ett eventuellt utbyggt höghastighetssystem mellan landets storstäder, kommer sträckan mellan Järna – Flemingsberg att behöva tillfogas två ytterligare spår. Huruvida dessa två spår kommer att passera intill Igelstabron eller om de kommer att få en ny sydligare sträckning, är i dagsläget oklart. Förstudien Järna- Stockholm belyser detta framtida behov.

Naturskyddsföreningen och Brf Halldalen skriver att det behövs fler möjligheter till parkering till allmänheten året om så att besökare ska kunna dra nytta av områdets goda kvaliteter.

Kommentarer: Möjligheten finns att dra kollektivtrafik ända till infarten till Kriminalvården. Exploateringsgraden i detaljplan ger inte underlag till dragning av kollektivtrafik ända ner till utbyggnadsområdet.

Trafik från planerad bergtäkt anses inte påverka det nya planförslaget.

Det finns inget underlag som styrker en dragning av sträckan mellan Järna-Flemingsberg genom detaljplaneområdet.

Möjligheten med ytterligare parkering/ar ses i fortsatt planarbete.

Synpunkter på bullerstörningar

Miljönämnden anser att det behövs en sammantagen bedömning av bullersituationen där hänsyn tas till dagens situation och den framtida situationen vad gäller bullerstörningar beaktas.

Kommentarer: En bullerutredning genomförs för att beräkna sammalagd bullernivå från olika verksamheter: Södertälje hamn nuvarande verksamhet och vid expansion av verksamheten samt tillkommande bergtäkt söder om det aktuella detaljplaneområdet.

Synpunkter på social hållbarhet

Naturskyddsföreningen skriver att detaljplanen bör medge ännu fler flerbostadshus för att ge möjlighet även de som inte har råd att bo i villa eller radhus att ta del av natursköna omgivningen och motverka segregation i enlighet med översiktsplanen.

Kommentarer: Det kan bli svårt att uppnå då tillkommen bebyggelse ska anpassas till områdets lantliga karaktär

Synpunkter på teknisk försörjning

Telge Nät och Miljönämnden påpekar att en dagvattenutredning måste göras för hela området för att se hur man kan rena/fördroja dagvattnet så mycket som möjligt (LOD) enligt dagvattenpolicyn.

Telge Nät skriver att det även behövs en spillvattenutredning för att se var man lämpligast placerar E-område för spillvattenpumpstation inom området.

Kommentarer: En dagvattenutredning utförs. Det anses inte som nödvändigt att utföra en spillvattenutredning i samband med detaljplanarbetet nu när utbyggnadsområdet minskas avsevärt.

Synpunkter på planens genomförande

Telge Nät skriver att även separat avtal mellan Telge Nät och fastighetsägaren ska tecknas angående kostnadsfördelning mm. innan detaljplanen vinner laga kraft. Det ska också framgå att byggprojektet belastas för VA-utbyggnadskostnader.

Stadsmiljöenheten anser att det är olämpligt att ha park- och naturmark i kommunal huvudmanaskap i detta område. Kommunen äger inte någon mark i närheten. Park- och naturmarken ligger i stor utsträckning utplacerade i små öar över planområdet, är svåra och kostsamma att sköta medan skötselområdenas gränser är svåra att definiera. Återställning och renovering av ytor föreslagna som park- eller naturmark måste finansieras inom detaljplaneprojektet.

Kommentarer: Planhandlingarna kompletteras enligt Telge Nätts synpunkter.

Stadsmiljöenheten synpunkterna beaktas i fortsatt arbete med planen.

Rekreation

Miljönämnden skriver att det behöver förtydligas hur rekreativsmöjligheter säkerställs i närområdet för ett så stort bostadsområde som detaljplanen föreslår.

Miljönämnden, Naturskyddsföreningen och BRFH tycker att lämpligheten att anlägga strandbad i området behöver utredas. Platser som föreslås är söder om småstugorna och vid udden norröver.

Naturskyddsföreningen föreslår ett iordningsställande av strandområdet genom utfyllnad med ett jordlager eller dylik som skulle ge en parkliknande miljö, lämpad för en promenad väg och gräsytor för utflykter, picknick etc.

Kommentarer: Strandområdet ligger utanför detaljplanegränsen och kommer förmodligen att inkluderas i annan detaljplan

Inkomna yttranden i sammanfattning med kontorets kommentarer och förslag till revideringar

Länsstyrelsen

Förslaget med nuvarande utformning tar inte tillräcklig hänsyn till att Hall utgör område av riksintresse för kulturmiljövård. Detaljplanens genomförande kan förväntas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11§ MB. Den planerade exploateringen riskerar att innebära påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö i området.

Strandskyddet kan inte upphävas i föreslagen utsträckning eftersom det står i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen har också pekat ut vad som behöver justeras i planhandlingarna.

Kommentarer: Synpunkterna beaktas i fortsatt arbete med planen

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har lämnat synpunkter på organisatoriska frågor, fastighetsfrågor, formulering av planbestämmelser och har pekat ut vad som behöver justeras i planhandlingarna.

Kommentarer: Synpunkterna bearbetas i planen

Bostadsföreningen Halldalen

Bostadsförening Halldalen har lämnat synpunkter angående kulturmiljö med fornlämningar, naturmiljö, byggnaders placering och användning, trafik, rekreation, skolverksamhet, risker för människors hälsa, föroreningar, farliga verksamheter samt kompletterande information om naturmiljö och pågående verksamheter.

Kommentarer: Synpunkterna beaktas i fortsatt arbete med planen

Bostadsföreningen skriver att Hall Båtklubb har verksamhet i området sedan lång tid tillbaka och borde också fått chansen att lämna synpunkter.

Kommentarer: Kungörelsen publicerades på Länsstidningen. Förslaget fanns uppsatt i i Stadshuset. Samrådsförslaget fanns också att hämta på kommunens webbplats. Det finns tillfälle att lämna synpunkter också vid nästa planskede, granskning.

Hall-Kungsdalens samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen som förvaltar Kungsdalenvägen, en del av vilken var tänkt att ingå i detaljplanen, har lämnat synpunkter på under vilka förutsättningar som föreningen accepterat detaljplaneförslaget.

Kommentarer: Kungsdalenvägen kommer inte längre att vara inkluderad i detaljplanen.

Sakägare

Ägaren till fastigheten Hall 4:6 vill att vägen (Halldalen) till bostadsområdet som idag går längs med fastigheten Hall 4:6 västra gräns dras istället med ändrad sträckning genom naturområdet väster om fastigheten Hall 4:6, då en ökad trafik nära deras hus kommer att upplevas som störande.

Kommentarer: Möjligheten med en vägdragnings som fastighetsägaren för Halldalen 4 föreslår har avfärdas efter kulturmiljöanalysen. Det skulle också innebära stora kostnader som inte går att försvara. I bullerutredningen bör också framgå hur sätteriets huvudbyggnad påverkas av buller från tillkommande trafik.

Övrigt

A. S. med familj skriver att man måste ha ett helhetstänk när det gäller naturen och gör en beskrivning av naturmiljön på plats.

Sammanställning över de som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Namn	Fastighetsförteckning	Synpunkt
Fastighetsägare	Hall 4:6	Omdragning av vägen till bostadsområdet
Miljönämnden		Möjligheten med att anlägga strandbad
Naturskyddsföreningen		Utökning av exploateringsgraden

Medverkande tjänstemän

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Andreas Klingström
Planchef

Alvin Mielli
Planarkitekt

Detaljplan för Hall 4:3 m fl. (Bostäder)

- Detaljplanegräns
- Utbyggnadsområde



Förslag efter samråd (ca 50 bostäder)



Samrådsförslaget (350-400 bostäder)