

**TJÄNSTESKRIVELSE****Ärende 21****Datum**

2017-03-15

Samhällsbyggnadskontoret

**Detaljplan för Rosenlund 1:2**

Diarienummer: SBN-2016-01380

Fastighet: Rosenlund 1:2

**Sammanfattning av ärendet**

Sjöfartsverket har sökt om ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av en flytande vågbrytare efter rivning av den befintliga stenpiren. Gällande stadsplan medger inga åtgärder i vattnet, varpå en detaljplan har startats.

En anmälan om vattenverksamhet ligger för bedömning hos länsstyrelsen.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen är relativt okomplicerad avseende samrådskrets och omfattning. Planarbetet görs med standardförfarande, med möjlighet att övergå i förenklat standardförfarande beroende på utfallet i samrådsskedet.

**Beslutsunderlag**

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning

**Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal, som tecknats mellan kommunen och Sjöfartsverket.

**Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden**

Förvaltningen föreslår SBN att besluta att sända ut detaljplaneförslaget på samråd

**Beslutet ska skickas till**

Planenheten, akten

Andreas Klingström

Planchef

Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Diarienummer

SBN-2016-01380

**Handläggare:**

**Sofia Cedergren**

**Planarkitekt**

**Telefon (direkt): +46 08-523 067 09, [extrainfo om telefon, ex telefontider]**

**E-post: Sofia.Cedergren@sodertalje.se**

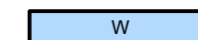
## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### Gränser

— — — — — Planområdesgräns

### Användning av vattenområde, PBL 4 kap 5 § punkt 3

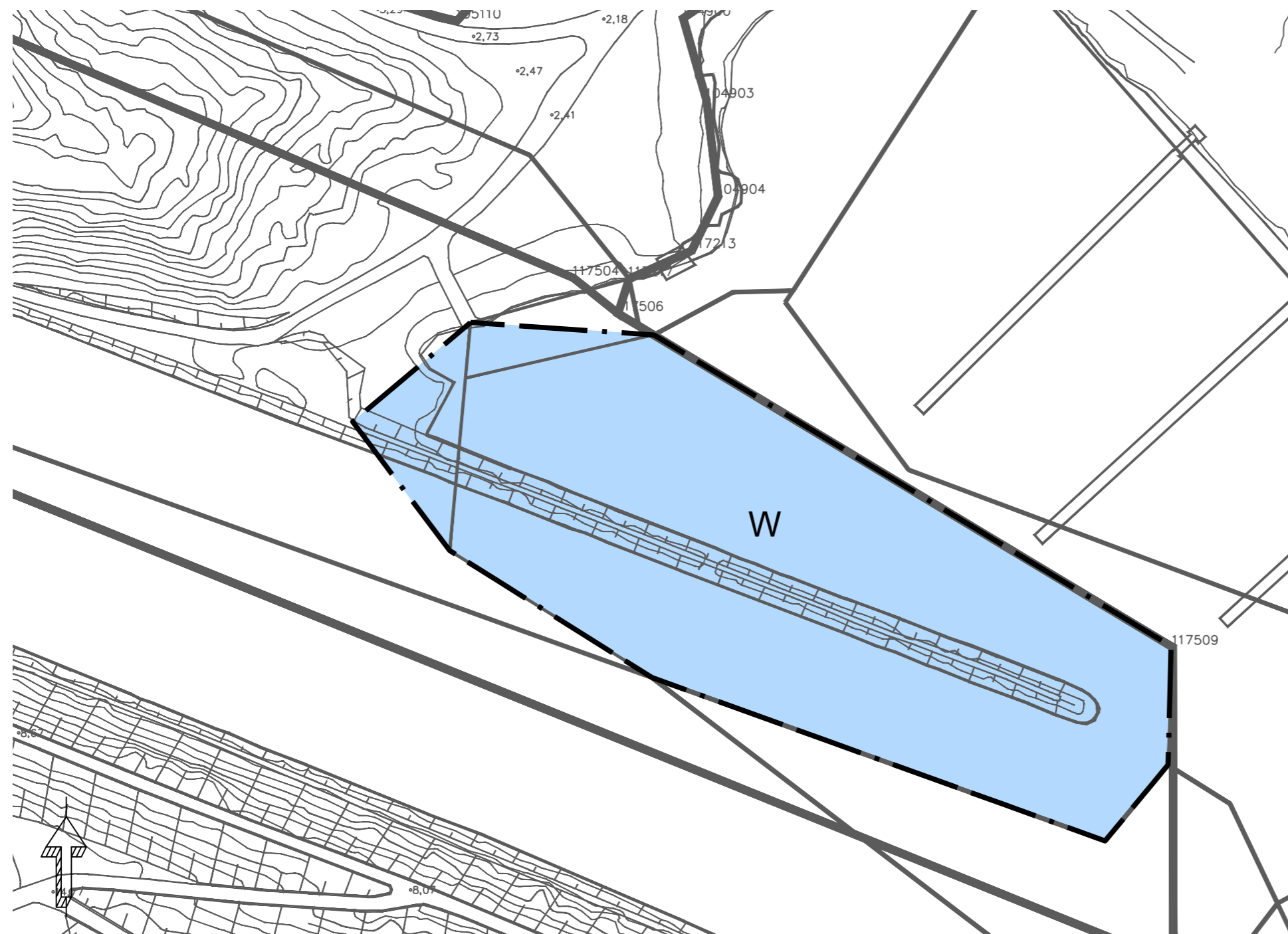


Öppet vatten och vatten med vågbrytare eller pir

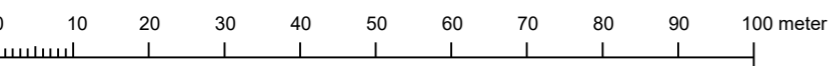
### Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år (PBL 4 kap 21 §)

Upphävande av strandskydd (PBL 4 kap 17 §)



Skala: 1:1000



<input type="checkbox"/> Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utlåtande efter utställning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/> I	<input type="checkbox"/>

### UTKAST Detaljplan för del av

## Rosenlund 1:2



Södertälje kommun

Stockholms län

Samråd

Ilga Lanestedt, planarkitekt, ETELVA Arkitekter

Upprättad

Reviderad

Andreas Klingström  
Planchef

Sofia Cedergren  
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

### **del av Rosenlund 1:2**

inom Östertälje kommun del,  
Södertälje kommun

SBN-2016-01380

Upprättad 2017-02-22

## SAMRÅDSHANDLING



## Innehåll

### Vad är en detaljplan

Planförfarande enligt PBL.....	2
--------------------------------	---

### Inledning

Handlingar.....	3
Övrigt planeringsunderlag.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	3
Plandata.....	3
Översiktsplan, ÖP.....	4
Gällande planer.....	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4

### Förutsättningar

Pågående markanvändning.....	4
Riksintressen.....	4
Strandskydd.....	4
Fornlämningar.....	6
Stads- och landskapsbild.....	6
Geotekniska förhållanden.....	6
Hydrologiska förhållanden.....	6
Hälsa och säkerhet.....	6

### Planförslag

Natur.....	6
Rekruation.....	6
Vattenområde.....	7
Upphävande av strandskydd.....	7
Geotekniska frågor.....	7

### Konsekvenser

Behovsbedömning för MKB.....	7
Miljökonsekvenser.....	7
Miljökvalitetsnormer.....	8
Natur- och vattenområden, landskap.....	8
Riksintressen.....	8
Hälsa och säkerhet.....	8
Buller.....	9

**Ekonomiska frågor**

Planekonomi.....9

Genomförandeavtal.....9

**GENOMFÖRANDE**

Organisatoriska frågor.....9

Ansvarsfördelning.....9

Huvudmannaskap.....9

Genomförandeavtal.....9

Fastighetsfrågor.....9

Tillstånd som krävs enligt miljöbalken.....10

Tekniska frågor.....10

Medverkande.....10

Referensdokument.....10

## Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas samt var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den ska utformas. I detaljplaner regleras hur mycket som får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar. Genom planläggning med detaljplan prövar kommunen att mark- och vattenområden används mest lämpligt.

Framtagandet av en detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen, PBL. Syftet med processen är att få fram bra beslutsunderlag, säkra insyn samt förankra förslaget hos berörda.

## Planförfarande enligt PBL

Vid framtagande av en detaljplan tillämpas reglerna för standard-, utökat eller samordnat planförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet. Detaljplanen för del av Rosenlund 1:2 handläggs med standardförfarande vars olika steg redovisas nedan.



### Standardförfarande

Standardförfarandet tillämpas när 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 betydande miljöpåverkan.

**Samråd:** Under samrådet ska kommunen redovisa planförslag och relevant planeringsunderlag. Kommunen ska samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten samt kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in.

**Samrådsredogörelse:** De synpunkter som skriftligt inkommit under samrådstiden ska redovisas och sammanställas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar av planförslaget.

**Granskning:** Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst två veckor. Tiden för granskningen kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra berörda som yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig igen. Efter granskning kan förslaget till detaljplan revideras ytterligare.

**Granskningsutlåtande:** Kommunen sammanställer de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden samt kommunens kommentarer till dessa. Ytterligare justeringar av planförslaget kan göras.

**Antagande:** Detaljplan antas i kommunfullmäktige. När detaljplanen antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

**Laga kraft:** Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla, vinner detaljplanen laga kraft och bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

## Inledning

### Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

### Övrigt planeringsunderlag

Detaljplanen för del av Rosenlund 1:2 syftar till att möjliggöra förändringar av en befintlig pir i anslutning till Södertälje kanal. Pirens ombyggnation ingår i ett stort statligt projekt som syftar till att förbättra sjöfarten i och till Mälaren, det så kallade Mäljarprojektet. Sjöfartsverket har genomfört ett antal utredningar för Mäljarprojektet i sin helhet. Utredningarna ligger till grund för mark- och miljödomstolens prövning av ansökan om tillstånd enligt miljöbalken som Mäljarprojektet innebär. Inga utredningar har genomförts inom ramen för arbetet med detaljplan för del av Rosenlund 1:2.

### Planens syfte och huvuddrag

Sjöfartsverket har ansökt om planbesked för vattenområdet med pir i anslutning till Östertälje båtklubb. Inom ramen för Mäljarprojektet önskar Sjöfartsverket ersätta befintlig pir och istället på platsen placera en flytande vågbrytare. Gällande stadsplan tillåter inte att vattnet bebyggs. Åtgärden kräver därför att en ny detaljplan upprättas. Ny detaljplan ska möjliggöra uppförandet av en vågbrytare.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap, miljöbalken, MB

I 3 och 4 kap, MB, anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka de är mest lämpade. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I 5 kap, MB anges de föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller i kommuner med en befolkning på över 100.000 invånare.

Bedömningen är att planens konsekvenser är förenliga med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap, MB, och bestämmelserna om miljö kvalitetsnormer i 5 kap, MB, se vidare under planbeskrivningens avsnitt om miljökonsekvenser. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten och luft riskerar att överskridas.



## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger på norra sidan av Södertälje kanals östra del i Östertälje. Planområdet är cirka 8000 kvm stort.

### Markägoförhållanden

Piren ägs privat.

## Översiktsplan, ÖP

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan *Framtid Södertälje 2013-2030*. Ett strategiskt stråk beskrivs i ÖP mellan Södertäljes stadskärna och Östertälje längs stranden vid piren, detaljplan för del av Rosenlund 1:2 kommer inte att påverka detta. Arbeta med fördjupad översiktsplan för Östertälje pågår.

## Gällande detaljplan för området, se bilden nedan

För planområdet gäller *Stadsplan för Nedre Viksängen å östra området i Södertälje stad*, fastslagen 1955 (0181K-P202A). Befintlig pir är anlagd ut från mark som inte får bebyggas och piren är anlagd inom *Område för vattenled (kanal)*. Vattenytan omfattas av bestämmelsen *Vattenområde*, som inte får utfyllas eller överbyggas. Den nya detaljplanen för del av Rosenlund 1:2 upphäver underliggande detaljplan för motsvarande område.



## Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9:e januari 2017 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

## Förutsättningar

### Pågående markanvändning

Inom området finns en pir. Planområdet innehåller inga husbyggnader. Precis norr om planområdet ligger Östertälje båtklubb. Man kan ta sig till piren till fots, intill finns en grusad yta. Själva piren är inte utformad för vistelse.



### Riksintressen

#### Farled Södertäljeleden

Södertälje kanal med buffertzoner ingår i riksintresse för allmän farled.

### Strandskydd

Strandskydd gäller vid hav, sjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddat område får åtgärder inte vidtas som går emot strandskyddets syften. En

förutsättning för prövning av upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område är att det finns särskilda skäl till detta. De särskilda skälen beskrivs i 7 kap, § 18c, MB.

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap, 10 § i kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

### **Stads- och landskapsbild**

Piren ligger i anslutning till strandpromenaden i kanalens östra del. Pirens utformning är enkel med sten och enkla belysningsstolpar, se bilden i föregående uppslag. Med på bilden finns Igelstaverket som har en hamn för lossning av bränslen som förslas hit med båt.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt den översiktliga jordartskartan hos Sveriges geologiska undersökning, SGU, utgörs strandområdet av sand och grus. Sjöfartsverket har låtit genomföra en markteknisk undersökningsrapport för Mälärprojektet i dess helhet (*Sweco, 2015-01-23*). Ingen geoteknisk utredning har genomförts specifikt för detaljplanen för del av Rosenlund 1:2. Sjöfartsverket kan redovisa de undersökningar som genomförts i samband med bygganmälan om det behövs.

### **Hydrologiska förhållanden**

Platsen utgörs av sand- och grus med ytligt grundvatten.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Radon**

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Området är klassat som eventuellt högriskområde för radon.

## **Planförslag**

Den nya detaljplanen innebär att befintlig pir ersätts med en flytande vågbrytare. Förändringen är kopplad till Mälärprojektet som syftar till en säkrare och mer tillgänglig sjöfart genom Södertälje kanal och på Mälaren och är beslutat av regeringen.

Genom att förbättra infrastrukturen för sjöfarten på Mälaren kan järnvägen och vägnätet, som är hårt belastade, avlastas. För att genomföra projektet krävs omfattande arbeten för att anpassa Södertälje sluss och kanal till modernt tonnage och att förbättra framkomligheten i Mälaren. Det handlar om att hamnarna ska kunna ta emot längre och bredare fartyg.

### **Natur**

Planen innebär att befintlig pir utformad med sten tas bort och ersätts med en vågbrytare.

## Rekreation

Förutom att förbättra framkomlighet och säkerhet i kanalen kommer Sjöfartsverket att rusta upp promenadstråken utmed kanalen och göra dem mer attraktiva och tillgängliga. Detta kommer att regleras i avtal med Södertälje kommun.

## Vattenområde

Planområdet omfattar piren med omgivande vatten. I anslutning till planområdet finns en marina för fritidsbåtar.

### Vattenverksamhet, 11 kap, MB

I stort sett allt arbete och byggande i vattenområde innebär så kallad vattenverksamhet. Bestämmelserna om vattenverksamhet beskrivs i 11 kapitlet, MB. För vattenverksamhet krävs generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen. Vissa mindre omfattande vattenverksamheter räcker det att anmäla till länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet över vattenverksamheter. Som tillsynsmyndighet ska länsstyrelsen informera om regelverket och kontrollera efterlevnaden av miljöbalkens bestämmelser och tillstånd som medgivits genom miljöbalken.

## Upphävande av strandskydd

En kommun kan genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt 7 kap, 18c §, MB. Intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet på platsen föreslås upphävas med stöd av 7 kap. 18c §, p 5, MB.

## Motivering

Detaljplanen tas fram som ett led i Mälarprojektet vars syfte är att förbättra sjösäkerheten och tillgängligheten i de allmänna farlederna genom Södertälje kanal till hamnarna i Västerås och Köping. Anläggningen bedöms vara ett sådant angeläget allmänt intresse som avses i 7 kap, 18c §, p 5, MB. Åtgärden kan inte tillgodoses utanför det strandskyddade området.

## Geotekniska frågor

### Grundläggning

Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som Sjöfartsverket låtit göra för Mälarprojektet i sin helhet kommer breddning och fördjupning av de allmänna farlederna ske genom muddring. Merparten av massorna kommer att vara lösa med hög vattenhalt och därmed olämpliga att använda för konstruktionsändamål. Sjöfartsverket avser dumpa icke förorenade massor på särskilda dumpningsplatser i Mälaren och Saltsjön.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning av planen göras om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap, 11 §, MB. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap, 11 §, MB, och att en miljökonsekvensbeskrivning

enligt 6 kap, 11 §, MB och 4 kap, 34 §, PBL, kopplad till planen är inte nödvändig.

### **Miljökonsekvenser**

Länsstyrelsen kommer att hantera frågor om vattenmiljö genom den tillståndsansökan enligt miljöbalken som är kopplad till Mäljarprojektet.

De planerade åtgärderna i farled och kanal bedöms innebära en väsentligt säkrare farled än nollalternativet och riskerna under anläggningsskedet är små och kan begränsas med lämpliga åtgärder. Sammantaget bedömer Sjöfartsverket att den väsentligt säkrare farleden både i Mälaren och i Södertälje som Mäljarprojektet medför, innebär ett ökat skydd för Mälarens vatten som medför varaktiga positiva konsekvenser för Mälaren som dricksvattentäkt, för växt- och djurliv, för fisket samt för friluftslivet i och på Mälaren. Detta ska vägas mot de små till måttligt negativa konsekvenser som till största delen är av lokal karaktär och relaterade till anläggningsskedet, vilket bedöms pågå under cirka tre år i kanalen och huvudsakligen under en höstsäsong i Mälaren. I huvudsak uppstår inga bestående negativa konsekvenser på vattenförekomstnivå och planerade åtgärder bedöms inte påverka möjligheten att uppnå god ekologisk status i de berörda vattenförekomsterna. Åtgärderna kan också bidra till att uppnå god kemisk status genom att olycksriskerna minskar.

### **Miljökonsekvensnormer**

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet ligger i Igelstaviken och berör ytvattenförekomsten Igelstaviken och grundvattenförekomsten Södertäljeåsen - Östertälje. Recipient för dagvattnet är Igelstaviken som hör till Östersjön. Enligt VISS, har Igelstaviken i september 2015 måttlig ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). I övrigt har denna vattenförekomst miljöproblem avseende tungmetaller, bekämpningsmedel, industriella föroreningar med mera. Miljökvalitetsnormerna för förekomsten är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning.

Grundvattenförekomsten Södertäljeåsen - Östertälje är en sand- och grusförekomst. Enligt VISS har grundvattenförekomsten i september 2015, god kemisk och kvantitativ status.

#### **Miljökonsekvensnormer för luft**

Risken att planens genomförande påverkar miljökvalitetsnormerna för luft bedöms som liten.

### **Natur och vattenområden, landskap**

Planens genomförande förväntas inte påverka natur och landskap nämnvärt, befintlig pir kommer att bytas ut mot en vågbrytare som sticker upp ovanför vattenytan i lika hög grad som befintlig pir. Förändringen kommer att ske under vattnet då den befintliga pirens fundament har en bredd på cirka 15 meter som alltså kommer att tas bort för att bredda kanalen.

### **Riksintressen**

Planområdets anläggningar ingår i riksintresse för allmän farled.



## **Hälsa och säkerhet**

Under anläggningskedet medför arbetet med att ta bort befintlig pir framför allt störningar som buller och utsläpp till luft från arbetsmaskiner, begränsningar i framkomlighet samt spridning av bottensediment vid muddring och dumpning av muddermassor i vatten.

## **Buller**

Buller från arbetsmaskiner kopplade till Mälarprojektet bedöms medföra måttligt negativa konsekvenser enligt Sjöfartsverket, - riktvärden kan komma att överskridas vid vissa områden under perioder på upp till cirka sex månader. Påverkan sker även på rekreativvärden till följd av buller och andra störningar från arbetena. En åtgärdsplan för buller och vibrationer har tagits fram som beskriver hur Sjöfartsverket kommer att arbeta med att minimera störningar genom planering och bullerbegränsande åtgärder, berörda ska informeras.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Planarbetet bekostas av exploatören enligt undertecknat plankostnadsavtal.

### **Genomförandeavtal**

Inga kommunala kostnader uppkommer genom projektet. Hur Sjöfartsverket ska bidra till utformningen av strandpromenaden i samband med projektet kommer att beskrivas i särskilt genomförandeavtal som beslutas i samband med detaljplanen.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är tio år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

### **Ansvarsfördelning**

Sjöfartsverket ansvarar för projektet i dess helhet.

### **Huvudmannaskap**

Någon allmän platsmark ingår inte i projektet.

### **Genomförandeavtal**

Sjöfartsverkets åtaganden kring strandpromenadens utformning ska hanteras i särskilt genomförandeavtal som kommer att beslutas i samband med detaljplanens antagande.

Iordningsställande av allmän platsmark i anslutning till anläggningen ska hanteras genom avtal mellan Sjöfartsverket och kommunen.

## Fastighetsfrågor

### Fastighetsindelning

Eventuella fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas inom området för att lösa frågor om t.ex. servitut (markåtkomst), ledningsrätt etcetera kommer att hanteras före detaljplanens antagande.

## Tillstånd som krävs enligt miljöbalken

Sjöfartsverket har ansökt om tillstånd för vattenverksamhet kopplad till Mälarprojektet hos mark- och miljödomstolen.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

För Mälarprojektet i sin helhet finns ett flertal utredningar genomförda inom ramen för miljökonsekvensbeskrivningen. Bedömningen är att det för detta planprojekt främst är i samband med genomförandet, som störningar med buller, utsläpp, eventuell begränsning av framkomlighet och spridning av bottensediment i samband med muddring kommer att ske. Sjöfartsverket har tagit fram en åtgärdsplan som beskriver hur detta med hjälp av planering och olika bullerbegränsande åtgärder, ska hanteras.

**Kolla om miljökontoret har något dokumentations- eller kontrollprogram som ska följas och som inte regleras genom MB eller PBL.**

## Medverkande

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Sofia Cedergren, planarkitekt, planavdelningen, Södertälje kommun

Konsulter som medverkat i planarbetet

Ilga Lanestedt, planarkitekt, ETTELVA Arkitekter.

## Referensdokument:

Översiktsplanen *Framtid Södertälje 2013 - 2030*

Övrigt:

Fastighetsförteckning

Grundkarta