



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-05-10

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 mfl.

Diarienummer: SBN-2012-00411

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen har varit ute på samråd och en samrådsredogörelse har upprättats. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner plansamrådet och samrådsredogörelsen samt ger kontoret i uppdrag att skicka ut planhandlingarna på utställning.

Beslutsunderlag

Denna Tjänsteskrivelse 2017-05-09
Samrådsredogörelse 2017-05-22 (utkast)
Plankarta 2017-05-19 (utkast)
Planbeskrivning 2017-05-22 (utkast)
Genomförandebeskrivning 2017-05-22 (utkast)

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med exploatören.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

1. Godkänna samrådet och samrådsredogörelsen samt ge kontoret i uppdrag att skicka planen på utställning (PBL 1987:10).
2. Ge kontoret i uppdrag att ansöka om upphävande av strandskydd inom detaljplanen hos länsstyrelsen.

Beslutet ska skickas till

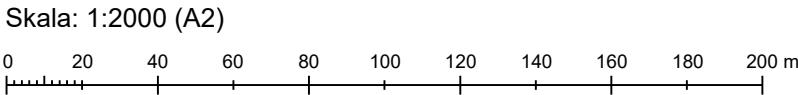
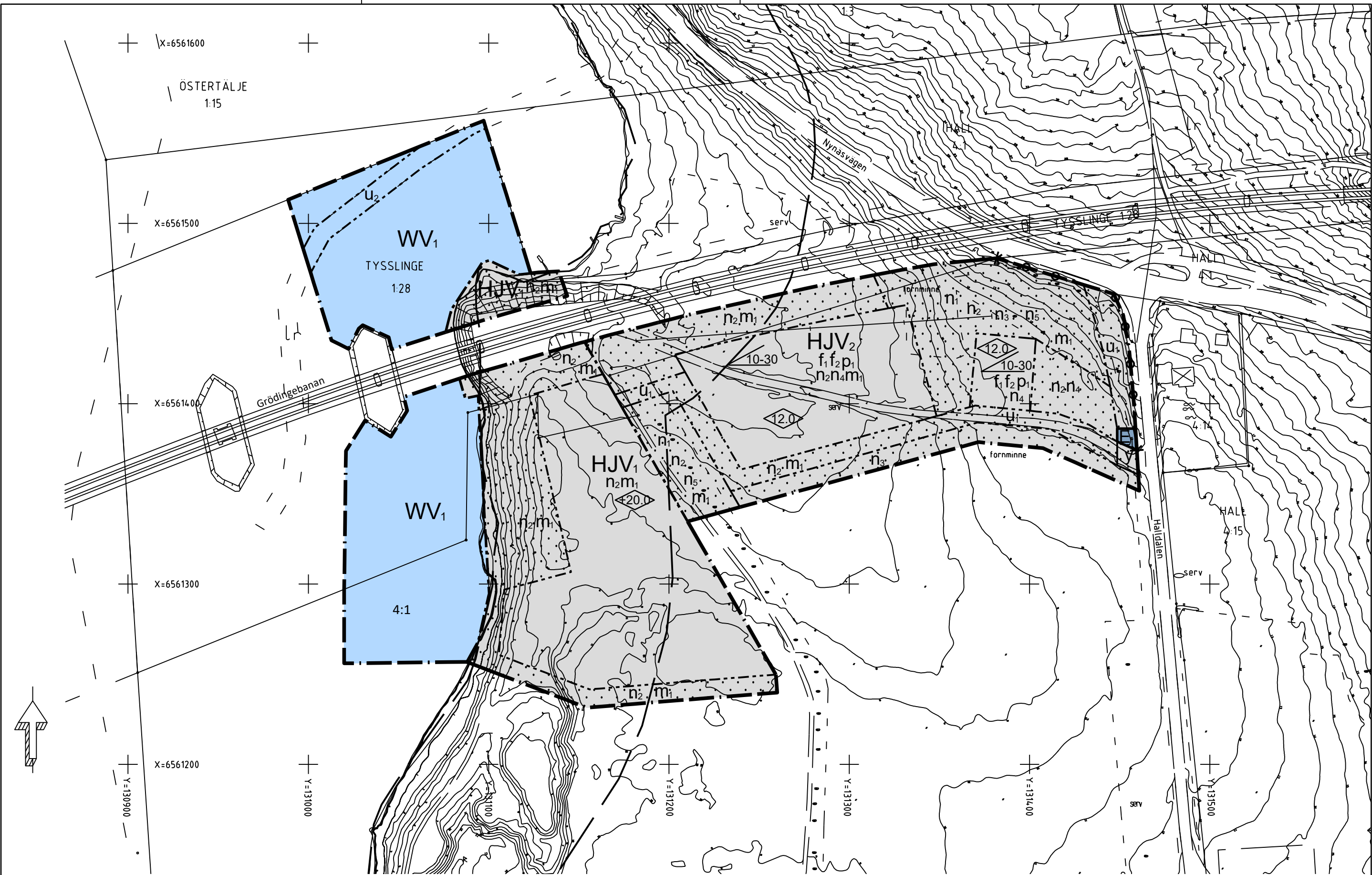
Sbk – plan
Exploatören

Diarienummer
SBN-2012-00411

Andreas Klingström
Planchef

Johan Hagland
Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:
Christina Svartsjö
Planarkitekt
Telefon (direkt): +46 08-523 031 46
E-post: christina.svartsjo@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
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Tekniska anläggningar
2	Marin service och småindustri, handel och båtförvaring

Vattenområden

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
--

	Byggnad får inte uppföras
u_i	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
u_2	Vattenområdet skall vara tillgängligt för ledning
y	Marken ska vara tillgänglig för utfart från teknisk anläggning

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n_1	Ädellövträd med omkrets över 0,5 m på 1,5 m höjd får inte fällas. Om ädellövträd utgör uppenbar risk, krävs marklov för fällning.
n_2	Marktytor där byggnader ej uppförs ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Hårdgjorda marktytor ska så långt möjligt undvikas. Vatten som inte kan infiltrera marken ska fördröjas, exempelvis via svackdiken.
n_3	Anläggning får ej uppföras
n_4	Markens höjd får inte ändras mer än 1,5 m från befintlig nivå. Eventuella förändringar av marknivåerna ska vara väl anpassade till omkringliggande nivåer och till landskapet i söder.
n_5	Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 m. Vid markförändringar ska särskild hänsyn tas till ädellövträd med omkrets över 0,5 m på 1,5 m höjd.

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p_i	Byggnader ska placeras med en sida som ej får överstiga 30 m mot åkermarken i söder
-------	---

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
	Minsta resp. största taklutning i grader

Utseende

f_1	Färgsättningen på ny bebyggelse ska vara faluröd.
f_2	Fasader mot söder ska inte ha skyltar. Bländande ljuskällor ska inte heller riktas mot landskapet i söder.

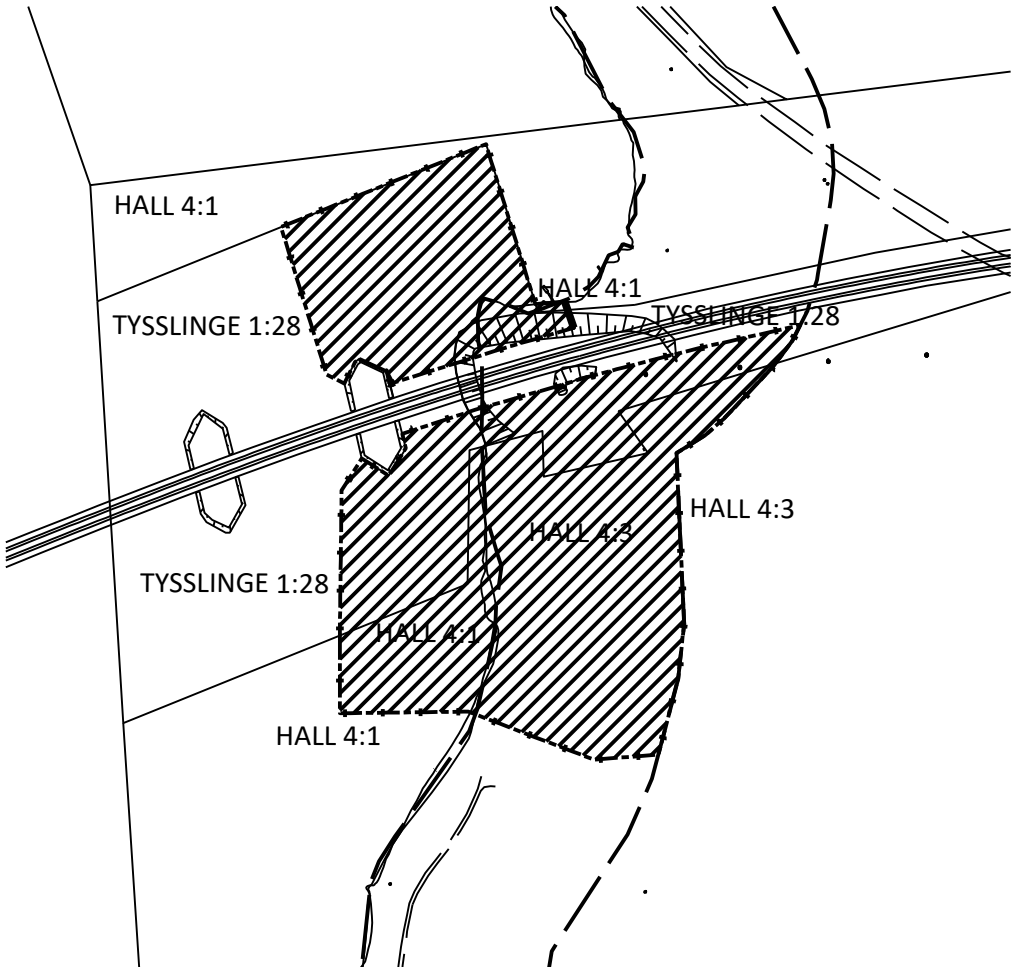
STÖRNINGSSKYDD

m_i	Inga för sjöfarten bländande eller vilseledande ljuskällor får förekomma
-------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



Skala: 1:4000 (A2)

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

KOMMUNEN AVSER ATT ANSÖKA HOS LÄNSSTYRELSEN OM UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDDET I PLANOMRÅDET (SKRAFFERING INOM ADMINISTRATIV GRÄNS I KARTBILDEN OVAN)

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Gränspunkt, inmätt eller beräknad
	Fastighetsgräns
	Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt
1:1	Registernummer för fastighet med traktnamn
serv, sv	Servitut
lr	Ledningsrätt
	Byggnad i allmänhet
	Bostadshus med takkontur resp husliv
	Uthus med takkontur resp husliv
	Skärmtak
	Färskvattenbrunn
	Staket, Stödmur, Hack
	Stenmur
	Dike
	Slänt
	Gata, väg
	Järnväg, skalkräftig bredd
	Bro över vattendrag
	Ägodelsgräns
	Åker
	Kärr, mosse eller sankmark
	Barrskog resp lövskog
	Belysningsstolpe
	Stolpe
	Avvägd höjd
	Höjdkurvor (med 1m ekvidistans)

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH2000
Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2013-09-16 (UPPDATERAS FÖRE UTSTÄLLNING)
Yvonne Bengtsson
Kartingenjör

UPPLYSNINGAR

HANDLAGGS MED NORMALT PLANFÖRFARANDE
ENLIGT PBL 1987:10. PLANÄRENDET INLEDDES MED
BESLUTET ATT UPPRÄTTA PLANPROGRAM 2008-09-02.

MARKINGREPP FÅR EJ SKE VID FORNLÄMNINGSOMRÅDE.
TILLSTÅND KRÄVS FRÅN LÄNSSTYRELSEN FÖR ATT FÅ TA
BORT FORNLÄMNING.

TILL PLANEN HÖR	☒ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
☒ PLANPROGRAM	☒ FASTIGHETSFÖRTECKNING
☒ PLANBESKRIVNING	☒ PROGRAMSAMRÄDSREDOGÖRELSE
☒ GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	☒ SAMRÄDSREDOGÖRELSE

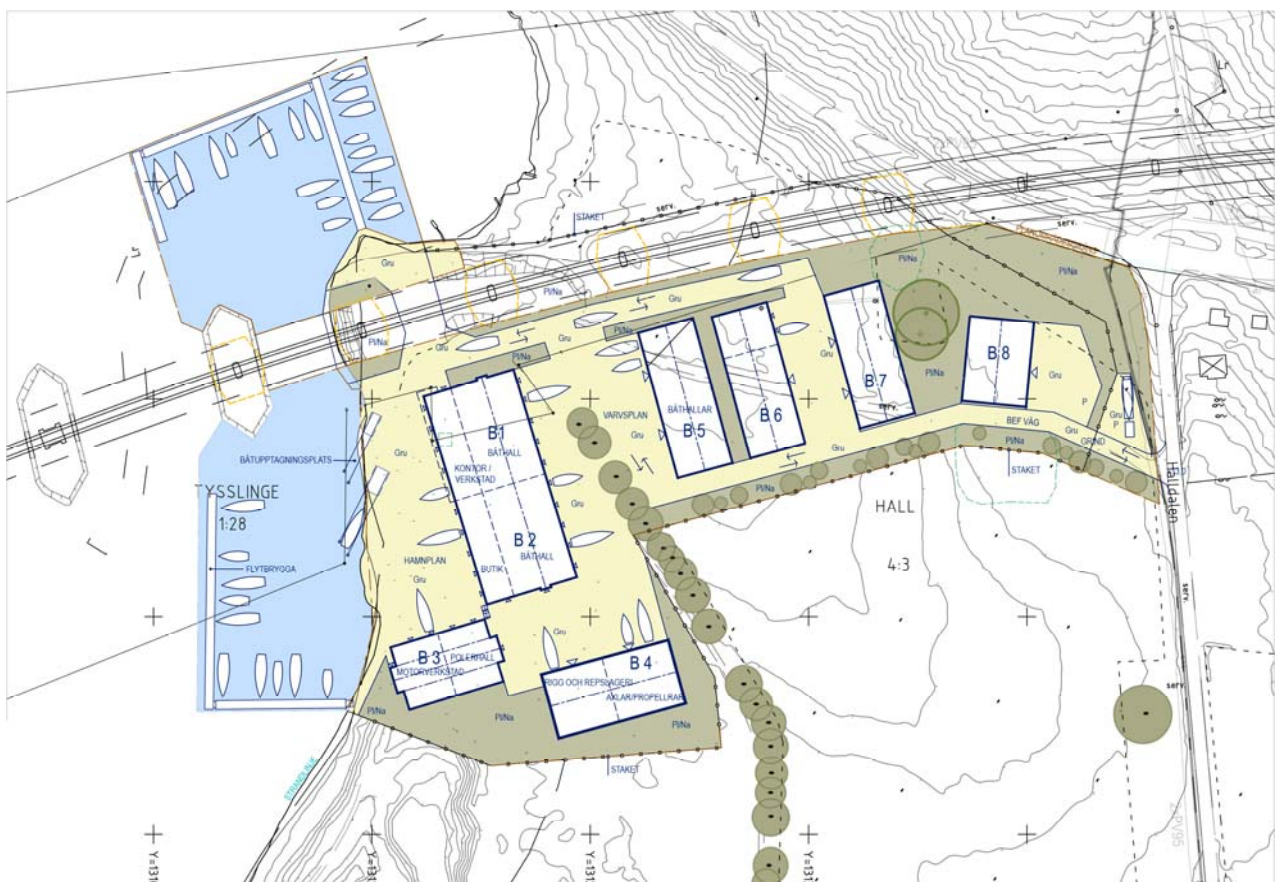
DETALJPLAN_FÖR

HALL 4:3 och TYSSSLINGE 1:28 M.FL. (BÅTVARV)

SÖDERTÄLJE KOMMUN	STOCKHOLMS LÄN	Beslutsdatum	Instans
UTSTÄLLNING		PROGRAM: 2010-06-22	SBN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET		SAMRAD 2014-01-28	SBN
Upprättad: 2017-05-19		GRANSKNING	
		ANTAGANDE	
Christina Svartsjö Planarkitekt	Andreas Klingström Planchef	2012-00411-214	

Upprättad enligt PBL 1987:10

UTKAST



Arkitektförslag (Göran Andersson arkitektkontor)

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING.....	1
HALL 4:3 OCH TYSSLINGE 1:28 MFL (BÅTVARV)	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
HANDLINGAR	3
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
MILJÖPÅVERKAN	4
BEHOVSBEDÖMNING	4
MKB, RIKTLINJER OCH ÅTGÄRDSFÖRSLAG	4
FÖRENLIGHET MED 3 OCH 4 KAP. MILJÖBALKEN (MB)	4
FÖRENLIGHET MED 5 KAP. MB (MILJÖKVALITETSNORMER, MKN)	5
STRANDSKYDD, 7 KAP. MB.....	6
RIKSINTRESSEN	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	13
OMRÅDESBESKRIVNING OCH PLANDATA.....	13
NATUR OCH VEGETATION	13
KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR.....	16
STÖRNINGAR OCH RISKER	18
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	20
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER.....	20
PLANERADE FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	23
PLANFÖRSLAGET	23
HÄNSYN TILL NATURMILJÖN.....	27
HÄNSYN TILL KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR.....	28
HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR.....	30
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER.....	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	35

Handlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:2000 (A2) med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Bjerking 2017-05-16 (UTKAST)
- Bilagor till MKB
 - o PM översiktlig naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2016-03-09
 - o PM komplettering naturvårdsinventering, Bjerking 2017-01-19
 - o PM Hydrologi, Bjerking 2016-03-31
 - o PM dagvattenutredning, Bjerking 2017-01-31
 - o PM översiktlig sedimentundersökning, Bjerking 2016-04-31
 - o 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 2012-06-27
- Riskanalys angående risken fr påverkan på trafiken på Igelstabron, Grontmij 2012-15-18
- Kulturmiljöanalys Hall 4:3 Södertälje, Tyréns 2012-04-02 (rev. 2012-10-02)

Detaljplanens syfte och 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 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.

Planbeskrivning, utställningshandling

Syftet med bestämmelsen att hårdgjorda markytor så långt möjligt ska undvikas är inte att försvåra att marken utformas med hårdgjorda spolplattor, parkeringsytor med oljeavskiljare eller dylika anordningar för att undvika föroreningar eller på annat sätt skydda miljön.

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan ska upprättas ska en behovsbedömning göras. Det innebär att det bedöms om planen riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Är bedömningen att en sådan risk föreligger, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Ställningstagande

Även om varvsverksamheten i sig inte kommer att ge upphov till en betydande miljöpåverkan så riskerar bl.a. vatten- och strandområden (med strandskydd) och dess naturmiljöer att påverkas. Kommunen har därför, efter samråd med Länsstyrelsen, bedömt att genomförandet av detaljplanen skulle kunna riskera att medföra en betydande miljöpåverkan. En MKB har upprättats för planen.

MKB, riktlinjer och åtgärdsförslag

Syftet med en MKB är att belysa de miljöaspekter som är relevanta för detaljplanen. En MKB innefattar analys och en bedömning av de konsekvenser som den planerade markanvändningen kan ge på miljö, hälsa och hushållning av naturresurser. Analysen och bedömningen tar upp både positiva och negativa miljökonsekvenser som den föreslagna markanvändningen kan leda till. En MKB kan föreslå åtgärder som, om de följs, gör att detaljplanen inte leder till den betydande miljöpåverkan som eventuellt befarades.

Behovsbedömningen och avgränsningen av MKB har varit föremål för samråd med berörda myndigheter. Utifrån planområdets förutsättningar har detaljplanens påverkan på nedanstående punkter belysts:

- sjöfart (riksintresse)
- järnväg (riksintresse)
- kulturmiljö (riksintresse)
- stigande havsnivåer och översvämningsrisker
- miljö kvalitetsnormer
- strandskyddsbestämmelser
- naturvärden på land och i vatten

Upprättad MKB visar att planen kan genomföras utan betydande miljöpåverkan, förutsatt att ett antal riktlinjer och åtgärdsförslag arbetas in i detaljplanen och dess genomförande.

Förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken (MB)

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 och 4 kap. MB (hushållning av mark och vatten). I såväl plan- och bygglagen (PBL) som MB anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt

Planbeskrivning, utställningshandling

föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt.

Lokaliseringsutredning

Detta planärende inleddes redan 2008-09-02 i och med att beslut togs om upprättande av program för ett större område i Hall, där förslaget till aktuell båtvarvslokalisering ingick. Omkring denna tid inleddes parallellt ett planarbete för att omvandla varvsområdet i Pershagen till bostäder. I samband med detta undersöktes alternativa placeringar dit detta båtvarv kunde omlokaliseras (se MKB, stycket Avförda alternativ). Den aktuella lokaliseringen bedömdes av flera olika anledningar vara den mest lämpade. (Se vidare nedan under rubriken Strandskydd).

Förenlighet med 5 kap. MB (miljökvalitetsnormer, MKN)

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för bl.a. utomhusluft och vatten. Myndigheter och kommuner ska ansvara för att MKN följs. Detaljplanens genomförande bedöms vara förenligt med 5 kap. i miljöbalken då överskridande/försämring inte bedöms bli följden av detaljplanens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) reglerar MKN för utomhusluft. I första hand är det intensiv trafik som ger upphov till överskridande, t.ex. vid kraftigt trafikerade vägar. Planområdet ligger dock inte i anslutning till något område där någon MKN för luft överskrids.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Planförslaget omfattar både yt- och grundvattenförekomster och omfattas av MKN för yt- och grundvatten. En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen och dess MKB.

Ytvattenförekomsten omfattar Igelstaviken som har otillfredsställande kemisk status på grund av förekomst av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver och måttlig ekologisk status på grund av övergödning och morfologiska förändringar, vilka till stor del beror på hamnverksamheten i närheten. Målet att uppnå god ekologisk status har förlängts från 2021 till 2027 då åtgärder för en förbättrad hydromorfologi skulle innebära att hamnen inte längre kan bedrivas i sin nuvarande form. En sådan åtgärd har bedömts ekonomiskt orimlig (VISS).

Södertäljeåsen-Igelstaviken är klassad som en grundvattenförekomst, som har god kemisk och kvantitativ status (VISS Vatteninformationssystem Sverige). Stora uttag i åsen skulle dock kunna innebära risk för saltvatteninträngning då vattnet i Igelstaviken är bräckt. Området ligger inte inom vattenskyddsområde och används inte för produktion av kommunalt dricksvatten.

Planförslaget bedöms inte orsaka någon försämring av vattenförekomsternas status. Förslagna åtgärder i dagvattenutredningen har så långt möjligt införlivats i planbestämmelserna och/eller kommer att omvandlas till krav i kommande miljötillståndsbeslut.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget ligger inom ett relativt bullerutsatt område. Området är i dag påverkat av ljud från såväl järnvägen (på bro över planområdet) som sjöfart i farleden direkt utanför och i hamnen tvärs

Planbeskrivning, utställningshandling

över vattnet. Även Igelstaverket bidrar till viss påverkan. Det rör sig om både en ”ljudmatta” och om enstaka höga ljud.

Varvsverksamheten kommer inte att leda till några betydande tillskott vad gäller buller. Verksamheten kan visserligen i enstaka fall tänkas medföra högre ljud, främst under byggtiden. Då det planerade båtvarvet inte ligger i närheten av bostadsbebyggelse bedöms planen inte kunna leda till att några riktvärden för buller överskrids. I de tänkta hallarna för båtuppläggning längre upp på land i östra planområdet förväntas ljudnivåerna vara låga.

Strandskydd, 7 kap. MB

De delar av planområdet som ligger i anslutning till vattnet omfattas i dag av ett strandskydd på 100 meter från strandlinjen samt 100 meter ut i vattnet. Strandskydd syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen behöver dock strandskyddsbestämmelserna upphävas för aktuellt område. Eftersom planärendet påbörjades före den 1 juli 2009 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet och kan upphäva strandskyddet. Kommunen ansöker om upphävande och anger då bl.a. varför strandskyddet kan och bör upphävas. Kommunen avser att inkomma med en ansökan till Länsstyrelsen senast efter genomförd utställning. Därmed kan ansökan kompletteras med inkomna synpunkter från utställningen med avseende på strandskyddet.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda; det ska finnas något särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § MB och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

I aktuell detaljplan behöver strandskyddsområdet tas i anspråk för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Detta utgör ett särskilt skäl enligt ovan nämnda lagparagraf.

Lokaliseringsutredning har visat att den aktuella platsen är den lämpligaste lokaliseringen.

Påverkan på strandskyddets syften avseende djur- och växtliv har utretts i en MKB och dess tillhörande bilagor, såsom utförda naturvärdesinventeringar (NVI). Den norra delen av planområdets strand saknar naturvärden enligt utförda NVI. Främsta orsaken till detta är den utförda exploateringen med Grödingebanan med dess fundament, utfyllnader och erosionsskydd. Landområdet under och i närheten av bron är avverkat och ianspråktaget av järnvägsanläggningen, som även dominerar landskapet.

Påverkan på strandskyddets syften avseende allemansrättslig tillgång till strandområden bedöms vara relativt begränsad. Det rekreativa värdet av platsen är idag begränsat. Området är exempelvis utsatt för buller från järnvägstrafiken. Av säkerhetsskäl kommer det inte vara möjligt att kombinera varvsverksamheten och dess tunga lyft etc. med en passage längs vattnet inom planområdet. Större anslutande strand- och naturområden av högre kvalitet, samt de viktigaste

Planbeskrivning, utställningshandling

delarna av det öppna kulturlandskapet, kommer dock att finnas kvar även efter detaljplanens genomförande. Allemansrättslig passage i söder längs varvsområdet kommer även fortsättningsvis vara möjlig.



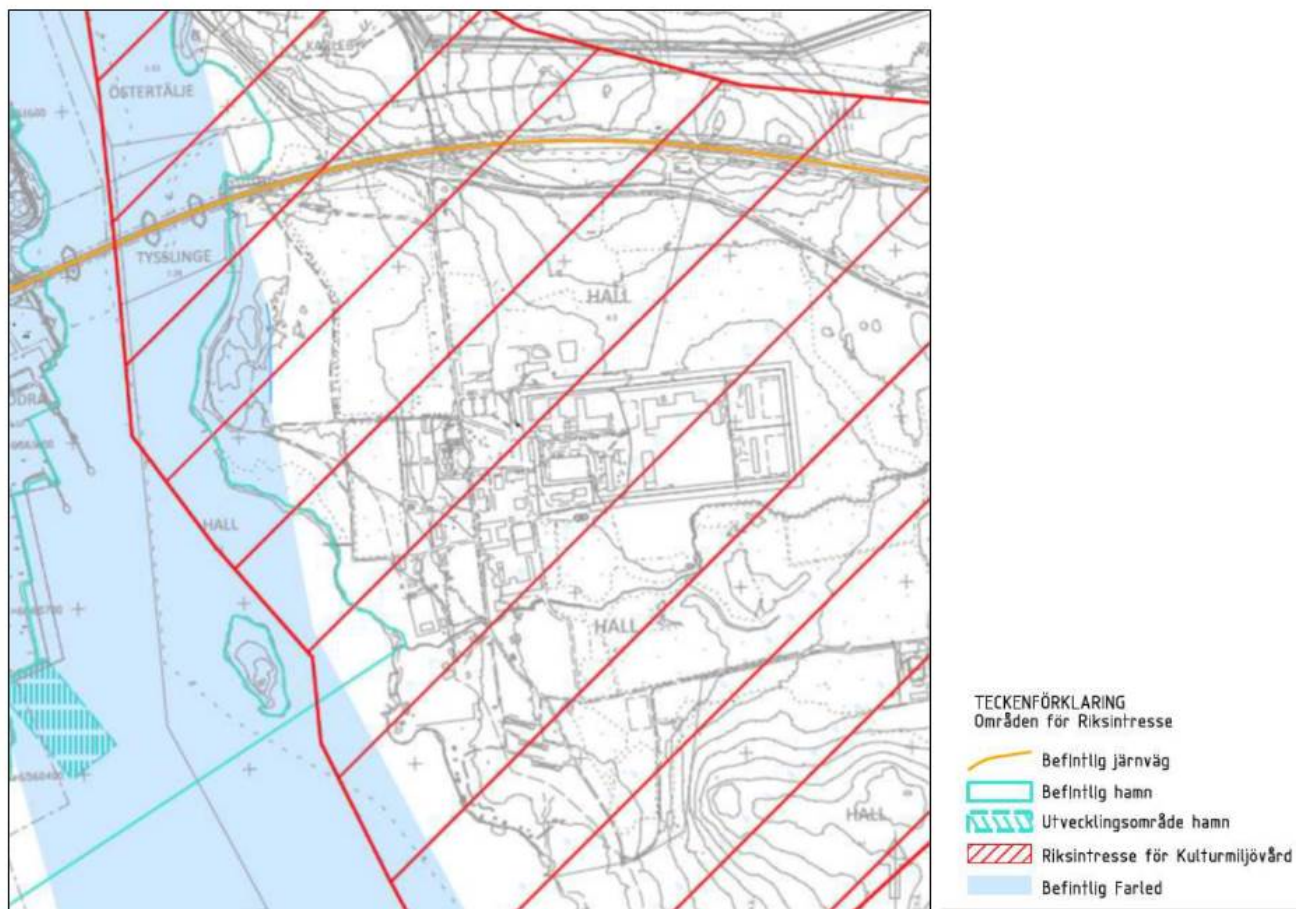
En enkelsidig allé utanför planområdet, vy mot söder

Så långt möjligt har endast de delar av verksamheten, som verkligen behöver ligga vid eller i nära anslutning till vatten (marin service och marin småindustri), lokaliserats här enligt detaljplan och arkitektförslag. Båtförvaring ska exempelvis placeras längre upp på land i öster. Det ska dock gå att minska den totala exploaterade ytan genom att utnyttja loft/övervåningar ovanför de verkstäder som måste ligga vid vattnet.

För att bedriva en ekonomiskt rationell verksamhet har visserligen varvets yta utökats jämfört med dess tidigare lokalisering i Pershagen (där ytorna var för små), men den yta som tas i anspråk inom strandskyddsområdet har så långt möjligt minimerats.

Stockholms- och Mälarregionen har ett mycket omfattande fritidsbåtliv. Ett modernt, professionellt och miljömässigt varv är av stort allmänt intresse. En tendens är att fler tjänster köps och färre arbeten utförs av den enskilda båtägaren. Därför är det angeläget att få ett modernt och ur miljösynpunkt väl fungerande småbåtsvarv som ett viktigt komplement till de ideellt drivna båtklubbarna. En etablering av ett småbåtsvarv med inriktning på reparationer bedöms ge ett effektivt utnyttjande av den aktuella platsen.

Riksintressen



Karta över riksintressen som berörs av planförslaget

Ett riksintresse kan inte avvägas mot ett lokalt intresse – uppstår påtaglig skada får förändringen/åtgärden inte genomföras. Åtgärder får emellertid göras i anslutning till ett riksintresse om de inte innebär en påtaglig skada på riksintressets värde eller betydelse.

Riksintresse, farled

Väster om planområdet löper en farled i Igelstaviken/Hallsfjärden vilken är av riksintresse för kommunikationer och en av Sveriges tätast trafikerade farleder med ca 4000 trafikerörelser för yrkessjöfart per år. Farleden ansluter förutom till Södertäljes hamnar även till stora hamnar i Mälaren. Farleden är också en av huvudlederna till och från Mälaren för fritidsbåtar med cirka 10 000 trafikerörelser per år, en trafik som är som mest intensiv under sommaren. Hamnarna Uthamn och Sydhamn utgör också riksintressen för sjöfart. Uthamn ligger ca 1,5 km nordväst om planområdet längs farleden. Sydhamn ligger väster om farleden och planområdet. Detaljplanen har utformats för att ta hänsyn till den närliggande farleden.

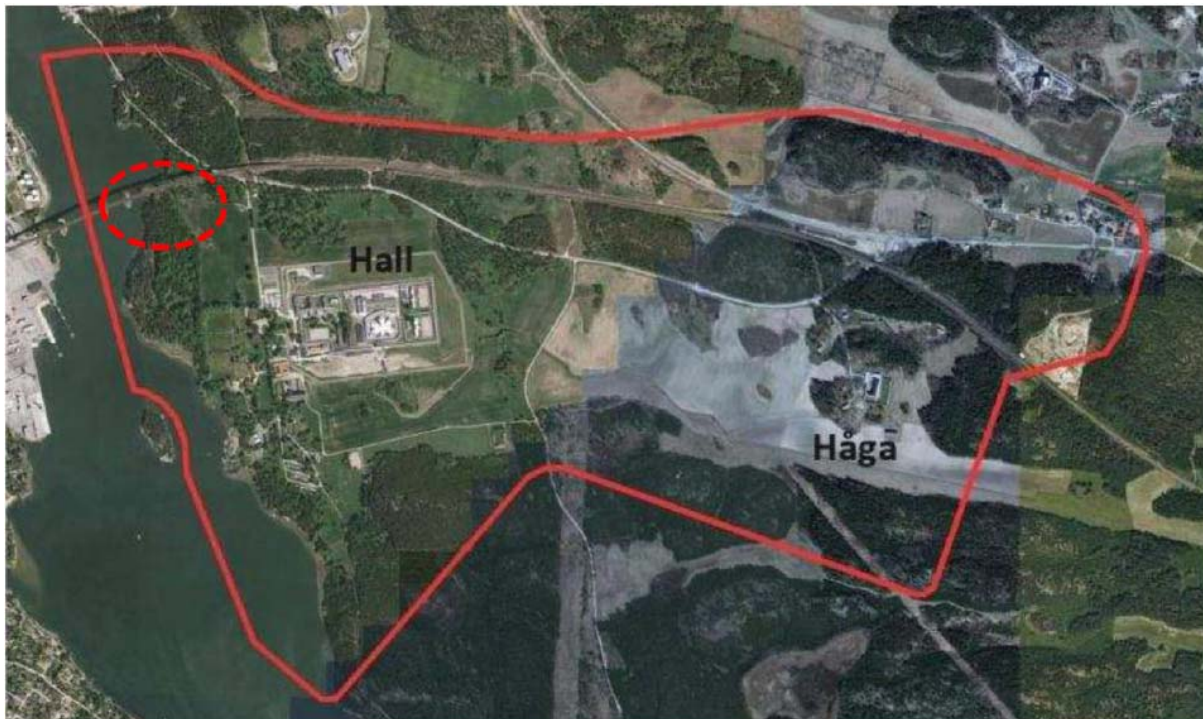
Riksintresse, järnväg

Mellan planområdets norra och södra del går uppe på Igelstabron Grödingebanan (järnväg), som utgör ett riksintresse för kommunikation. Hänsyn har i detaljplanen tagits till järnvägen.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom ett område som har utpekats som riksintresse för kulturmiljövård.

En kulturmiljöanalys har tagits fram inom ramen för detta planärende. Detaljplanen bedöms inte riskera att förorsaka någon påtaglig skada på kulturmiljön.



Området för riksintresse för kulturmiljövårdt inom heldragen linje. Streckad ellips pekar ut planområdets ungefärliga läge.

Tidigare ställningstaganden

- En förfrågan om att flytta varvsverksamheten från Pershagen till en ny etablering inkom 2008.
- Detta planärende inleddes 2 september 2008. Stadsbyggnadsnämnden beslutade då att planprogram skulle upprättas för ett större område i Hall, där aktuell båtvarvslokalisering ingick.
- Ett planarbete för att omvandla det tidigare varvsområdet i Pershagen till bostäder påbörjades 2009. I samband med detta undersöktes alternativa placeringar dit båtvarvet kunde omlokaliseras.
- Beslut om programsamråd i detta ärende togs den 22 juni 2010 av stadsbyggnadsnämnden.
- Planprogram för Hall 4:3 skickades ut på samråd under september – oktober 2010.
- Beslut om att upprätta en detaljplan för varvsområde i Hall samt att skicka ut detta på samråd togs i stadsbyggnadsnämnden den 28 januari 2014.

Planbeskrivning, utställningshandling

- I februari 2015 skickades samrådsförslaget för det nya varvsområdet i Hall ut på samråd.
- Planförslaget har därefter reviderats efter inkomna synpunkter och flertalet efterfrågade utredningar har tillkommit.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen för Södertälje kommun från 2013. I kommunens översiktsplan är platsen angiven som småbåtshamn. Planområdet ligger dock även i utkanten av ett område utpekat som grön kil. Föreslagen etableringen ligger inom ett område som delvis redan är anspråktaget av Grödingebanan.

Planförslaget tar en viss del åkermark i anspråk, vilken enligt översiktsplanen graderat som klass 4 på en 10-gradig skala. De högsta klasserna 8 – 10 påträffas endast i Skåne. Kommunen har den tredje största arealen åkermark i länet. Föreslagen varvslokalisering har utformats på ett sådant sätt att endast en mindre del av åkermarken planläggs. Varvet placeras så nära Grödingebanan som är lämpligt med tanke på risker och hänsyn till riksintresset för järnväg.

Regionplan och grön kil

Detaljplaneområdet ligger inom den gröna kilen Hanvedenkilen som pekats ut i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010. I RUFS 2010 förordas att lokalisering av ny bebyggelse undviks i gröna kilar. Särskilda kvaliteter som bör uppmärksammas är tysta områden, vattenområden och stränder. Det aktuella planområdet är dock delvis redan ianspråktaget av Igelstabron samt utsatt för buller ifrån järnvägstrafiken på densamma.



Grön kil (RUFs), skyddsvärda träd och trädmiljöer m.m. (Utsnitt ur NVI av Ekologigruppen)

Asphagen är ett blandskogsområde om ca 10,6 ha som i Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering utpekats ha naturvärden. Inom planområdet kommer knappt 2 ha, i nordvästra hörnet av denna blandskog, att tas i anspråk. Allén i det östra skogsbrynet ska dock bevaras, även inom planområdet. I Länsstyrelsens inventering av värdefulla träd har Asphagen också pekats ut som ett område med skyddsvärda trädmiljöer. Naturvärdesinventering (NVI) har utförts i planområdet.

Gällande detaljplan

Planområdet är inte tidigare planlagt. Detaljplan finns för den del av Grödingebanan som planförslaget angränsar till (0181K-P985C), alltså för järnvägen som skär igenom det aktuella detaljplaneförslaget och separerar planområdet i två delar.

Biotopskydd

Gamla och grova ädellövträd utgör en viktig livsmiljö för många idag ovanliga och skyddsvärda arter. Alléer är biotopskyddade enligt miljöbalken, 7 kap. 11 § MB och 5 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd. En allé utgörs enligt denna förordning av lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Delar av en enkelsidig allé återfinns inom planområdet. Omkring 100 m från strandlinjen sträcker sig fem träd in i planområdet på en sträcka av ca 60 m av den totalt ca 400 meter långa allén, som i huvudsak utgörs av bokträd. Träden skyddas med bestämmelser i detaljplanen, men oaktat detta gäller även biotopskyddsbestämmelserna i MB. Så förutom marklov krävs även dispens för

Planbeskrivning, utställningshandling

fällning av träd i allén. I nordöstra delen av planområdet har längs den gamla vägbanken identifierats ännu en allé bestående av i huvudsak bokträd, varav ungefär ett dussin återfinns inom planområdet. Även denna allé har dubbelt skydd, både genom planbestämmelser och MB.



Bokallé i planområdets nordöstra del, vy längs gamla vägbanken/höjdkurvorna (mot nordväst) blickande mot första bropelaren sydväst om Nynäsvägen.

Dagvattenpolicy

För att motverka att regnvatten och smältvatten som av olika orsaker kan ha blivit förorenade släpps ut i Södertäljes vattendrag, ska nya detaljplaner som upprättas ta hänsyn till de rekommendationerna i kommunens dagvattenpolicy, antagen 2001.

Kommunens dagvattenpolicy förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvatten tas om hand lokalt där det uppstår.

Cykelplan 2013

Utvecklingen av ett hållbart transportsystem innebär att biltrafikens andel av transportarbetet måste minska till fördel för gång-, cykel- och kollektivtrafik. I kommunens cykelplan från 2013 finns riktlinjer om att kommunens planering (bostäder och arbetsplatser) ska lokaliseras till platser där det finns goda förutsättningar att cykla till viktiga målpunkter.

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata

Planförslaget ligger inom ett område som domineras av Grödingebanan. Halldalen i övrigt domineras av fångvårdsanstalten med intilliggande bebyggelse. Hall ligger söder om Södertälje stadskärna vid inloppet till Mälaren. Ett par kilometer norrut ligger stadsdelen Östertälje. Området ligger i anslutning till stambanan (järnväg) med järnvägsbro och farleden (sjöfart).

Den största delen av planområdet består av skogsmark eller beväxt återfylld mark (under och i anslutning till tågbron). En mindre del av planområdet används idag till jordbruksändamål. Resterande del består av ett vattenområde vid det östra brofästet för stambanan.

Uppströms från planområdet, på andra sidan av Igelstaviken, ligger Sydhamnen som är Södertälje hamns största hamnanläggning. På den östra sidan, cirka 500 meter uppströms, är Igelsta värmeverk beläget.

Området sluttar ned mot Hallsfjärden. Den högsta delen av planområdet (invid vägkorsningen i nordöstra delen) har en höjd på ca +20 m (RH2000). Största delen av planområdet ligger dock på en höjd mellan +5 m och +12 m (RH2000).

Ungefärliga arealer

Hela planområdet omfattar ca 7 hektar, varav ca 5 hektar mark och 2 hektar vattenområde. Den största delen av planområdet består av skogs- och åkermark.

Markägoförhållanden

Tysslänge 1:28 ägs av Trafikverket. Hall 4:3 ägs av Specialfastigheter Sverige AB. Hall 4:1 är i privat ägo.

Befintlig bebyggelse och verksamheter

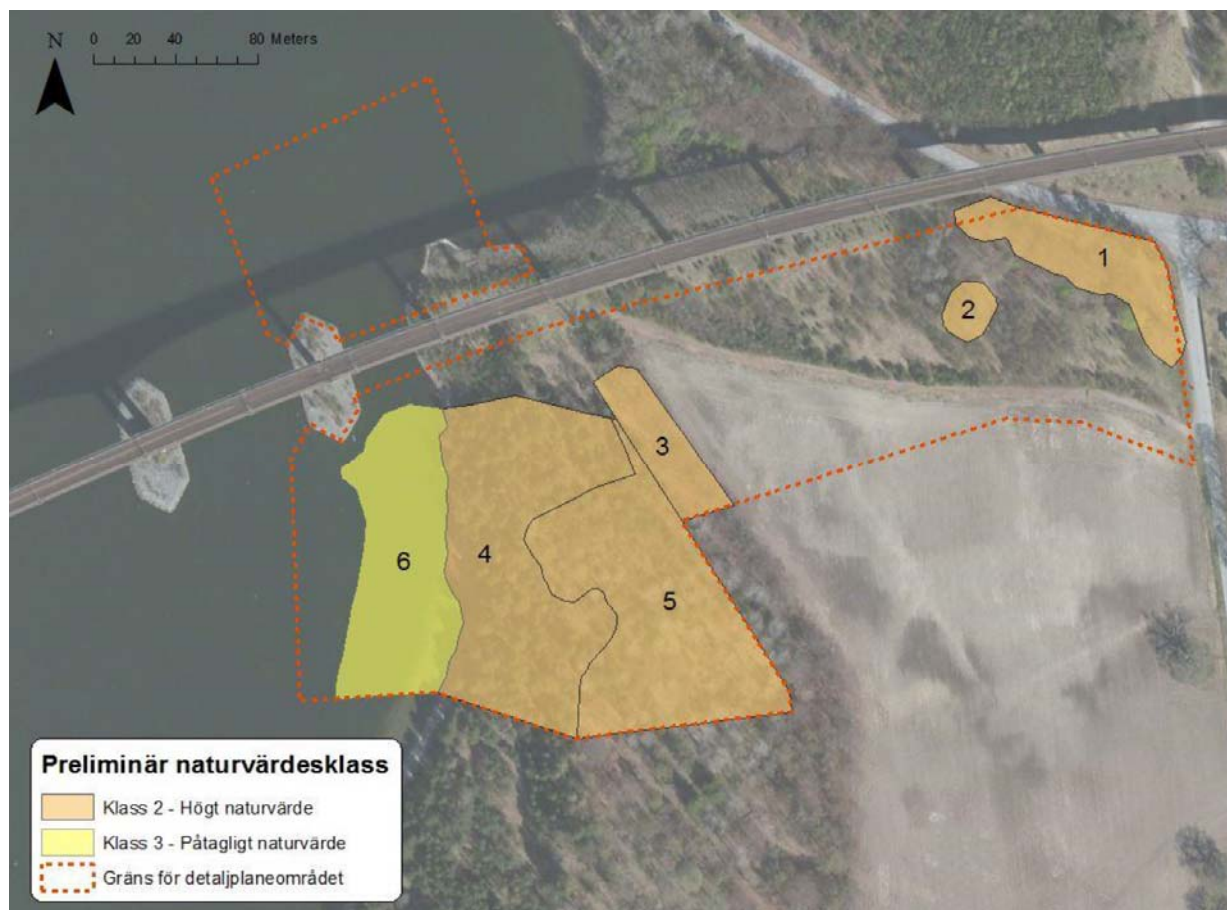
Ett tidsbegränsat bygglov finns inom planområdet för vinteruppställning av båtar, uppförande av två tälthallar med byggnadsarea (BYA) 300 kvm vardera, uppförande av en hall med BYA 600 kvm samt två bodar med BYA 30 kvm vardera. I anslutning till planområdet ligger Grödingebanan och Halldalen som i övrigt domineras av fångvårdsanstaltens bebyggelse.

Natur och vegetation

Området Hall ligger i en dalgång angränsande till Hallsfjärden/Igelstaviken i väster. Det kringliggande landskapet är typiskt för Södermanland; ett sprickdalslandskap med förkastningar, omväxlande långsträckta dalgångar och odlingsmarker som breder ut sig mot vattnet. Uppströms från planområdet, på den västra sida av Igelstaviken, ligger Södertälje oljehamn. På den östra sidan, cirka 500 m uppströms, är Igelsta värmeverk beläget.

Planbeskrivning, utställningshandling

Planområdet avgränsas i norr av Nynäsvägen som ligger högre. I söder ansluter planområdet till stora sammanhängande skogsområden och jordbruksmark. Den sydvästra delen av planområdet utgörs av äldre blandskog med inslag av bok, buskvegetation och en blandad gräsdominerad markflora med inslag av ris. Skogen vid järnvägsbrons fäste är barrskogsdominerad och ej fullt uppvuxen.



Naturvärdesklassificering ur kompletterande NVI (Bjerking).

I den översiktliga samt kompletterande naturvärdesinventering (NVI) som tagits fram har området delats upp i sex områden. Område 1 består av ädellövsmiljö med grova ekar och bokar. Här har sedermera även identifierats formationen av en tydlig uppväxt allé av främst bokar längs den gamla vägbanken. Område 2 består av två äldre grova, öppet belägna ekar med en diameter på mer än 80 cm. Dessa ekar skyddas nu i utställningsförslaget till detaljplan, till skillnad från det tidigare samrådsförslaget. Område 3 är del av en ensidig allé av grova bokar och ekar vilken, liksom allén i område 1, förutom skyddsbestämmelser i planen omfattas av biotopskydd. Område 4 består av åsbarrskog med stort inslag av gamla träd. Äldre barrskogar på grusåsar är relativt ovanliga i dagens landskap varför det är en negativ konsekvens av planen att delar av denna naturtyp försvinner, liksom område 5 som karaktäriseras av lövträdsdominerande skog. Område 6 är ett grunt sandigt område längs med strandlinjen. Detta område bedöms ha ett visst biotopvärde där naturvärdet främst utgörs av den grunda, delvis blottade sandbotten samt ett vassbälte. Delområdet norr om bron visade sig vid inventeringen bestå av hårdbotten och bedömdes ej ha särskilt

Planbeskrivning, utställningshandling

naturvärde. Den närliggande farleden konstaterades sannolikt ha en negativ påverkan på – eller helt kunna eliminera – förutsättningarna för vattenområdets naturvärden.

Enligt WSP:s allmänna beskrivning i Mälarledsprojektet (2014) finns i princip ingen vattenvegetation i Södertälje kanal, troligtvis på grund av det svall och turbulens som fartygstrafiken medför.

En NVI resulterar i en bedömning av naturvärdesklass 1–4 baserat på art- samt biotopvärdet inom ett avgränsat område. Områdena 1, 2, 3, 4 och 6 klassades som områden med höga naturvärden, dvs. naturvärdesklass 2. Området 5 klassificerades som område med påtagligt naturvärde, klass 3.

Rekreation och friluftsliv



Vy norrut från stranden, söder om Igelstabron/Grödingebanan.

Planområdet domineras av den storskaliga järnvägsbron, farleden och de stora hamnområdena väster om farleden. Delar av planområdet är svårtillgängligt och påverkat av såväl de storskaliga mänskliga verksamheterna som buller, varför områdets rekreativsvärde är relativt begränsat.

Det löper ett par stigar i anslutning till planområdet, längs stranden och skogen intill, med möjlighet till promenader, löpturer, hundrastning m.m.

Lokalklimat

Den västliga sluttningen med vattenkontakt bedöms ha ett för varvsområdet lämpligt lokalklimat.

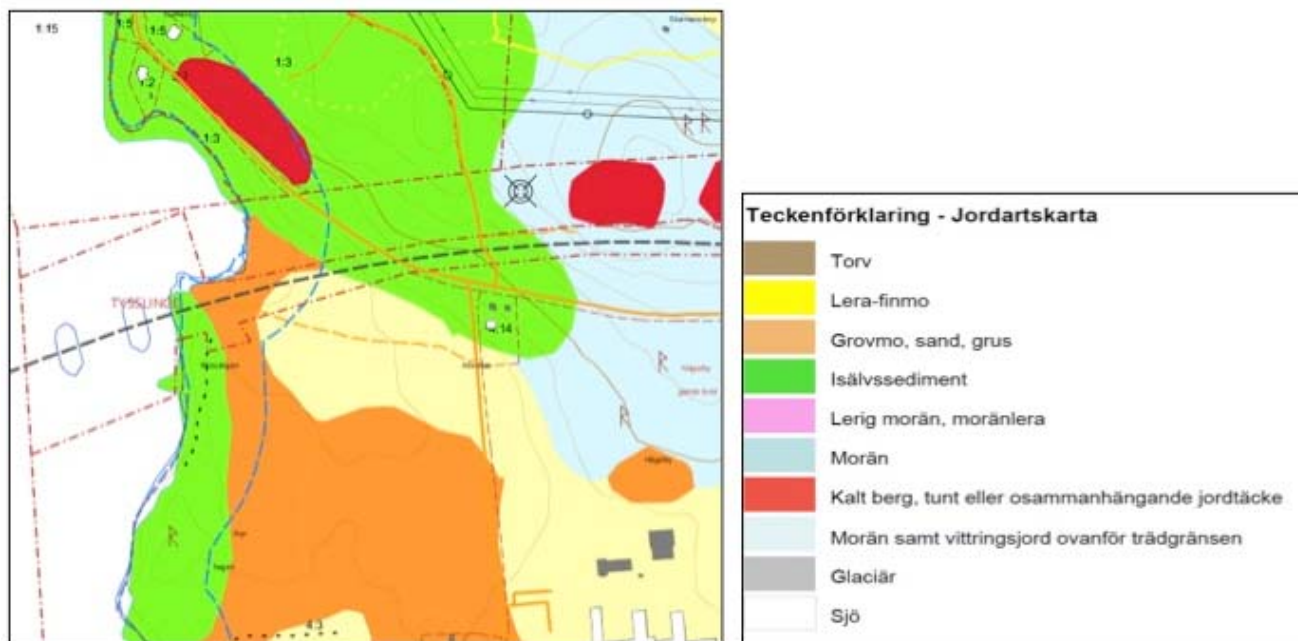
Planbeskrivning, utställningshandling

Naturresurser

Området för planförslaget ligger inte inom vattenskyddsområde. Grundvattenförekomsten Södertäljeåsen – Igelsta används inte för produktion av kommunalt dricksvatten.

Markbeskaffenhet

Aktuellt område ligger inom en isälvsavlagring (sand, grus, silt, varvig lera) med en mäktighet på ca 2,5 – 17 meter. SGU:s berggrundskarta visar att berggrunden består av sedimentär bergart inom hela området. I ett par undersökningspunkter centralt i området har ett lösare jordlager påträffats som är sättningsbenäget. En geoteknisk utredning har tagits fram som bilaga till upprättad MKB.



Jordartskarta, utdrag ur Södertälje kommuns kartdatabas

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger inom ett område som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård. Åtgärder får göras inom ett riksintresse om de inte innebär en påtaglig skada på områdets värden eller betydelse. För riksintressen för kulturmiljövården betyder det att särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön och landskapsbilden. Vid förslag till åtgärder ska dessa prövas mot hänsynen till kulturmiljön och de värdebärande delar i det specifika riksintressets motivering.

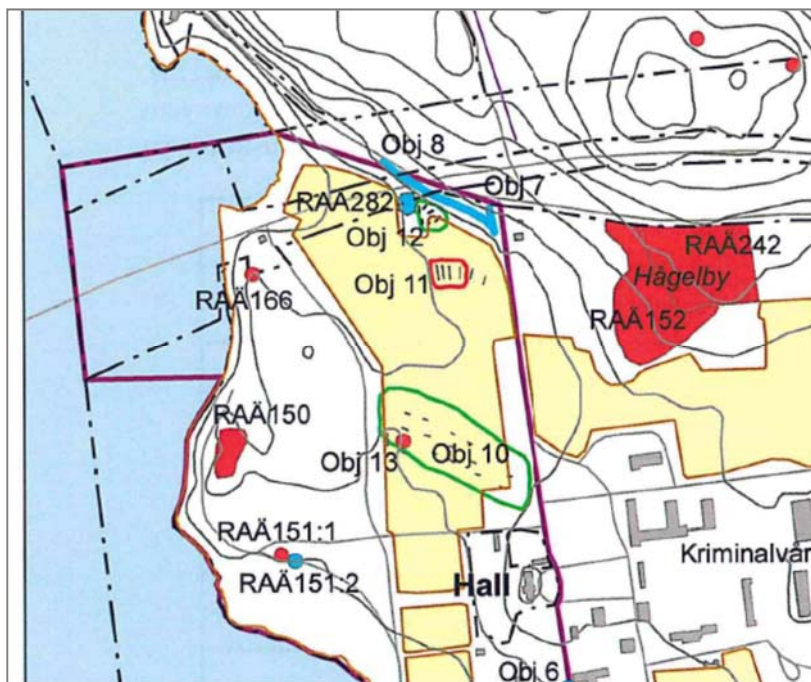
Hall ingår också i kommunens inventering av kulturmiljöer. Här nämns platsens långa kontinuitet som boplat, men även säteriet och anstaltshistoriken lyfts fram. Fornlämningarna och fornlämningsmiljön i området är en viktig del av riksintresset för kulturmiljö som Hall omfattas av.

En arkeologisk utredning finns framtagna för det större programområdet Hall 4:3. Det finns två fornlämningar i aktuellt planområde. Kolningsanläggningen (RAÄ-nr Östertälje 166:1) vid vattnet, nere på den föreslagna hamnplanen, finns det inte möjlighet att spara. När detaljplanen

Planbeskrivning, utställningshandling

vunnit laga kraft hanteras detta i vederbörlig ordning i samråd med Länsstyrelsen. Arkeologisk undersökning och dokumentation ska genomföras innan tillstånd att ta bort den kan ges.

Inom planområdet för varvet finns också en boplatz i sydost nära infarten till varvet (RAÄ-nr Östertälje 326, objekt 11 i den arkeologiska utredningen). Vid eventuella ingrepp vid denna boplatz ska kontakt tas med Länsstyrelsen.

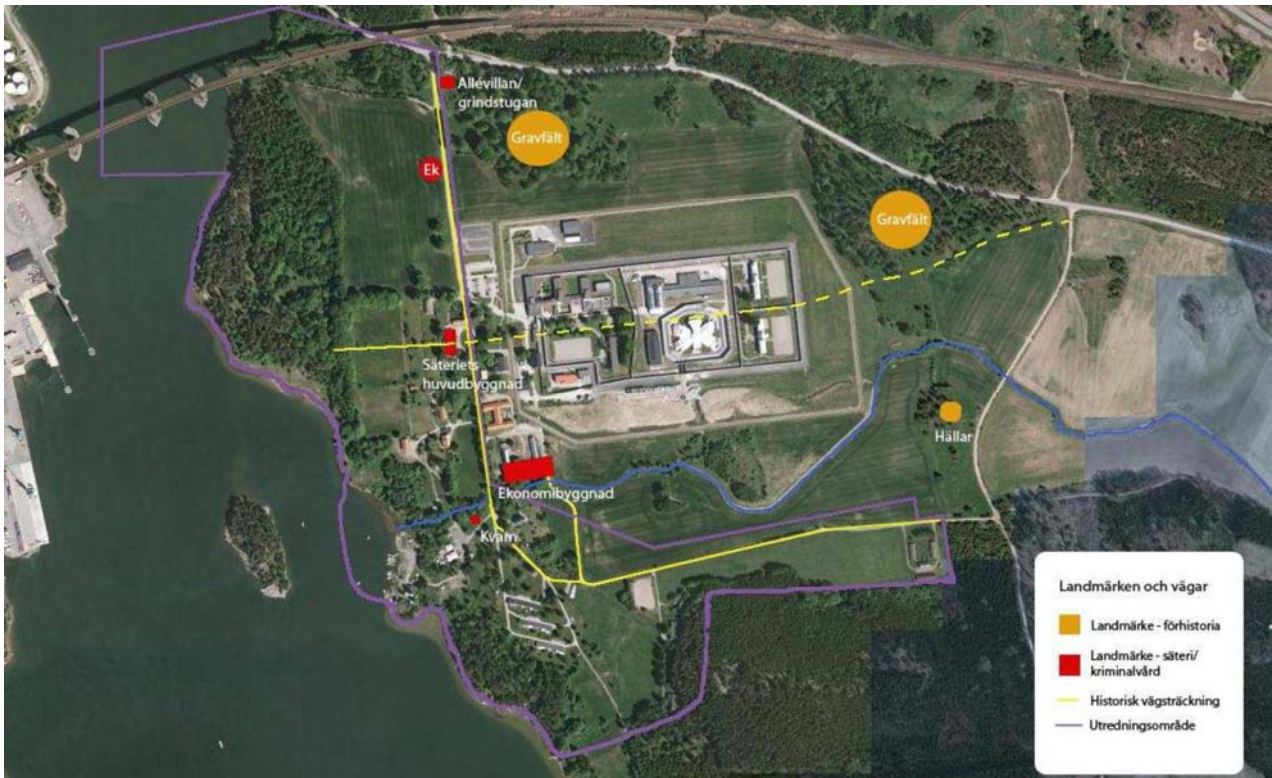


Kartbild, utsnitt ur arkeologisk utredning, rapport 2011:59

Lämningar med status övrig kulturhistorisk lämning kommer preliminärt ändå inte att påverkas av planförslaget, utan kan bibehållas. Detta innefattar lämningar efter äldre vägar (RAÄ-nummer Östertälje 328 och 329, eller objekt 8 och 7), en och ett boplatzområde (RAÄ-nummer Östertälje 282:1). Söder om planområdet finns lämningar efter ett gravfält (RAÄ-nummer Östertälje 150:1) som lämnas med ett väl tilltaget respektavstånd från detaljplanen. En särskild kulturmiljöanalys har tagits fram av Tyréns 2012.

Efter den arkeologiska utredningen togs även en kulturmiljöanalys fram 2012, för det större programområdet som aktuellt varvsområde är en del av. Detta för att tydligare belysa hur en möjlig utbyggnad kan ske och hur denna bör lokaliseras och utformas för att inte leda till påtaglig skada på riksintresset och de fornlämningar som finns i området.

I kulturmiljöanalysen framgår att det är av vikt att hänsyn tas både till de fornlämningar som finns och det visuella sambandet mellan objekten som utgör landmärken i landskapet (se bild nedan). Den öppna åkermarken är ett viktigt karaktärsdrag i området och säkerställer även det visuella sambandet mellan landmärkena.



Landmärken och historiska vägsträckningar. Ur Kulturmiljöanalys för Hall 4:3 Södertälje, Tyréns, 2012-04-02 (rev. 2012-10-02)

I rapportens konsekvensanalys framgår att området i direkt anslutning till den höga tågbron är karaktärsmässigt förändrat och att ett båtvarv i detta läge är tänkbart, men bör placeras ner mot vattnet och inte ta för stor del av åkermarken i anspråk.

Störningar och risker

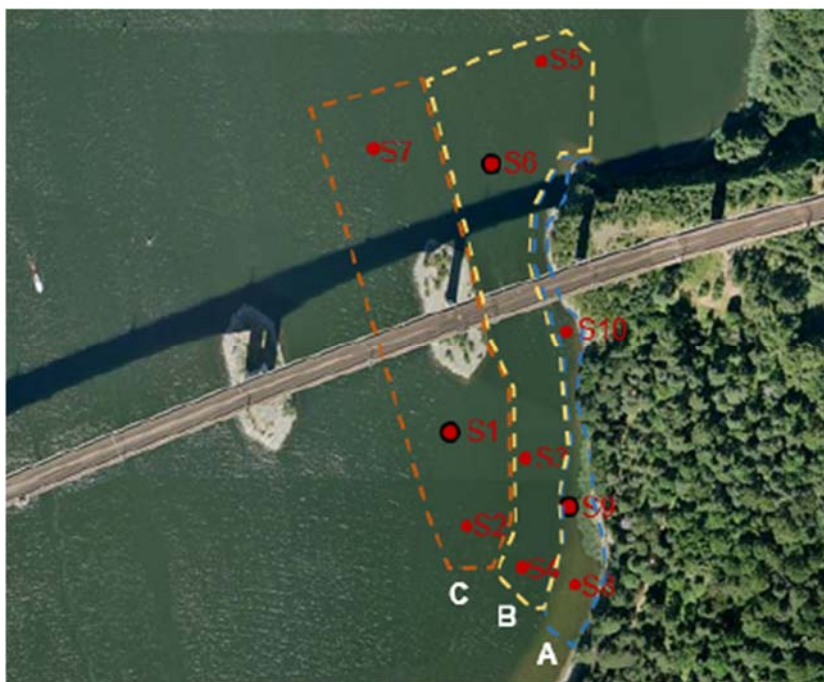
Föroreningar i mark och vatten

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Igelstaviken är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status på grund av övergödning och morfologiska förändringar, som till stor del beror av hamnverksamheten som finns i närheten. Den kemiska ytvattenstatusen är otillfredsställande på grund av förekomst av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. De höga halterna kvicksilver i Igelstaviken och andra delar av Södertälje kanal härstammar från en kemisk-teknisk fabrik, belägen i Snäckviken i centrala Södertälje, som tillverkade fenylkviksilver under 50- och 60-talet.

Sediment

En sedimentundersökning har utförts i området under 2016 av Bjerking. Undersökningen omfattade analys av metaller, PAH, alifater, aromater och TBT. I de sandiga och steniga sedimenten närmast strandlinjen påvisades låga föroreningshalter (område A). Lite längre ut från stranden, där gytta och lera återfinns, påvisades medelhöga till höga halter av kvicksilver, TBT och koppar respektive mycket höga kvicksilverhalter (område B och C).



Delområden inom olika sedimenttyper ur PM Översiktlig sedimentundersökning (Bjerking).

Buller

Planområdet är i dag påverkat av ljud från järnvägen (på bro över planområdet), sjöfart i farleden utanför och från hamnen väster om planområdet. Varvsverksamheten kommer inte leda till någon nämnvärd utökning av bullerstörningarna i närområdet.

Vibrationer

Planområdet är utsatt för vibrationer genererade främst från tågtrafiken på tågbron men även i viss mån från passage av stora transportfartyg (motorljud/vibrationer och svallvågor). Den planerade varvsverksamheten bör inte ge upphov till några vibrationer av sådan storlek att de kan mätas och jämföras med övriga källor. Effekterna bedöms därför som obetydliga.

Översvämning – höga vattenstånd

I SMHI:s rapport Nr 2010–78 ”Regional klimatsammanställning – Stockholms län” framgår att den globala havsnivån förväntas höjas med upp till ca 1 m det närmaste seklet till följd av den globala uppvärmningen. I Stockholmsregionen kompenseras havsnivåhöjningen delvis av landhöjningen ca 0,43 cm/år. Medelvattenståndshöjningen av havet utanför Södertälje förväntas på grund av den globala uppvärmningen bli 0,5 m vid seklets slut. Dessutom inträffar temporära högvatten vilket ger ett högvatten vid seklets slut på 1,8 m i RH2000 i Södertälje kommun (beräknat i förhållande till år 1990). Utöver högvatten behöver vindeffekter som vinduppstuvning på ca 0,2 m och vågeffekter beaktas. Sammantaget ger detta en förväntad möjlig vattennivå på 2,5 till 3,0 m ($1,8 + 0,2 + \text{påslag för vågor} + \text{viss säkerhetsmarginal}$).

Planområdet sluttar västerut nedåt mot Hallsfjärden. Förutom själva strandzonen så ligger hela planområdet i nuläget på en höjd mellan +3 m och +20 m. Varvsverksamheten förutsätter dock att en hamnplan under +3,0 m etableras för att hantering av båtar och service ska kunna ske.

Planbeskrivning, utställningshandling

Erosion

Området ligger i anslutning till sjöfartsleden som knyter samman Östersjön med Mälaren. Utmed Igelstaviken och vidare genom de centrala delarna av Södertälje samt söderut utmed Hallsfjärden har risken för erosion bedömts vara större i kommunens översiktsplan. Erosionsskydd bör därför uppföras i samband med exploatering.

Radon

Kommunens kartering över markradon visar att planområdet ligger i ett område som är utpekat som eventuellt högriskområde. I rum där människor vistas mer än tillfälligt ska gammastrålningen inte överstiga 0,3 µSv/h.



Kartering över riskområden för markradon, utdrag ur Södertälje kommuns kartdatabas

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i randzonen till Södertälje tätort och har därmed relativt god tillgång till offentlig och kommersiell service.

Trafik och kommunikationer

Järnväg

Den järnvägsbro som går över Igelstaviken och planområdet är mycket trafikerad. Här går bland annat pendeltågstrafik och fjärrtåg. Igelstavrön är en ca 2100 m lång järnvägsbro och invigdes 1995. Järnvägen utgör ett riksintresse för kommunikation. Ett bebyggelsefritt område till järnvägen måste uppgå till minst 25 meter. I detaljplanen hålls dock ett bebyggelsefritt avstånd om 30 m för att undvika behovet av skyddsåtgärder.

Sjöfart

Farleden förbi planområdet är en av Sveriges tätast trafikerade farleder och leder förutom till Södertälje även till stora hamnar i Mälaren. Farleden utgör också en av huvudlederna till Mälaren

Planbeskrivning, utställningshandling

för småbåtstrafik (fritidsbåtar), en trafik som är som mest intensiv under sommarmånaderna. Farleden utgör ett riksintresse för kommunikation.

Vägtrafik

Direkt norr om planområdet går Nynäsvägen som sedan ansluter till väg 225 och vidare till E4 och E20. Detta möjliggör för tunga transporter till och från planområdet att inte behöva passera centrala Södertälje eller igenom bostadsområden för att komma ut på det större trafiknätet. Idag trafikeras den här delen av Nynäsvägen med viss personbilstrafik och enstaka flistransporter till Igelstaverket.

Den delen av Nynäsvägen som leder från Hall in till Östertälje kommer att upprustas. Ett planprojekt är uppstartat och planläggningen förväntas vara klar i början av 2016.

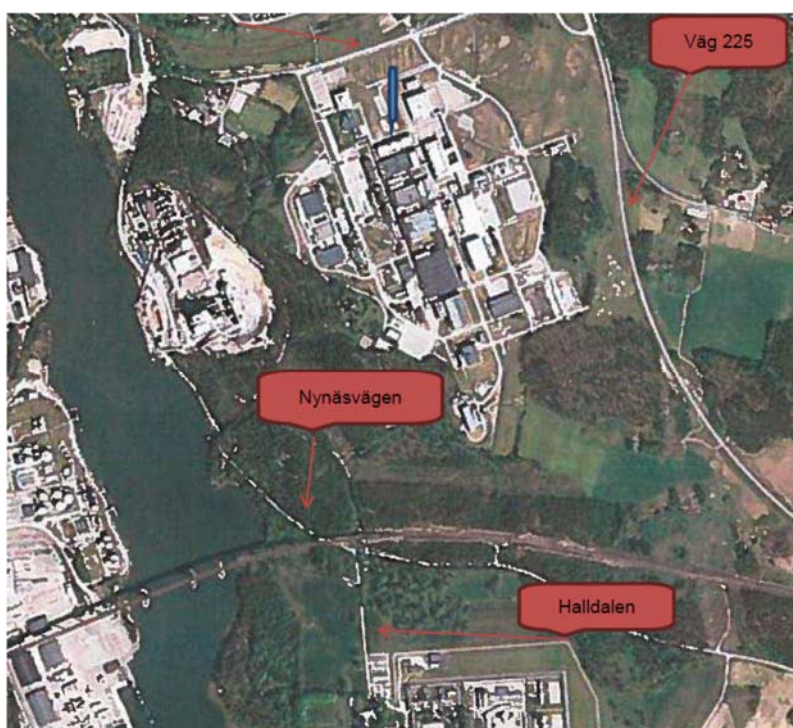
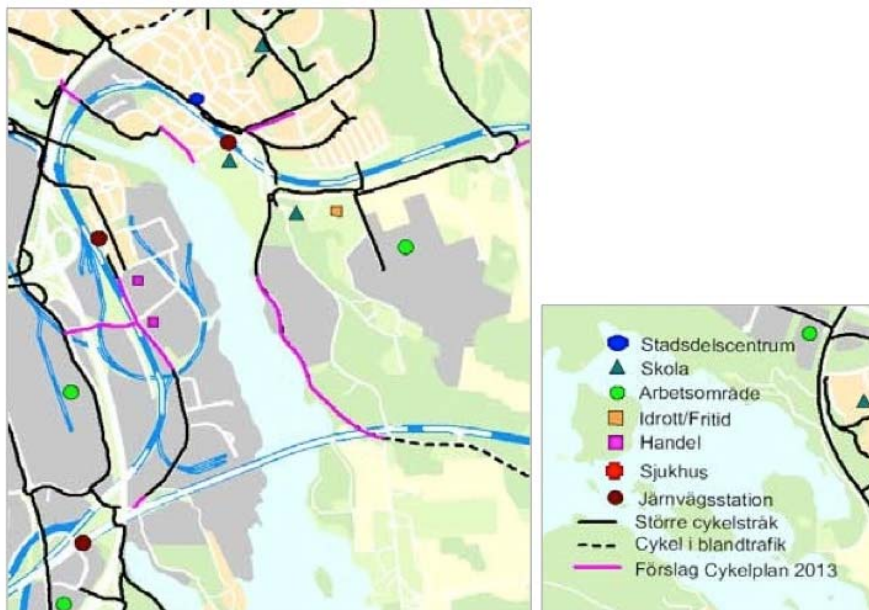


Bild: Karta över väganlutningar till och från planområdet

Gångvägar och cykeltrafik

Planförslaget överensstämmer med kommunens riktlinjer om att lokalisera nya arbetsplatser och bostäder på platser som är möjliga att nå med cykel. I anslutning till planområdet finns ett föreslaget framtida cykelstråk, enligt cykelplanen för Södertälje kommun. En gång- och cykelväg skulle, om den förverkligas i kommande planering, ytterligare öka tillgängligheten till området.

Planbeskrivning, utställningshandling



Utdrag ur kommunens cykelplan 2013

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns en busshållplats för linje 783 som trafikerar mellan Nynäshamns station och Södertälje centrum. Busshållplatsen (Hall) är lokaliserad precis öster om planområdet på Nynäsvägen.

Mellan planområdet och målpunkten Östertälje station (varifrån pendeltåg samt ett stort antal bussar avgår) är avståndet ca 2,3 km. Restiden är 4 – 5 minuter. Turtätheten är relativt låg. Möjligheterna att ta sig till och från planområdet med cykel och kollektivtrafik bedöms dock sammantaget vara goda.



Linjesträckning för buss 783, utdrag från
SL:s reseinformation

Planerade förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra varvsverksamhet för reparationer och service av småbåtar, båtuppläggningsplatser i hallar samt småbåtshamn.

Planområdet består av tre huvudsakliga delar avseende användningen av mark och vatten:

- Småbåtshamn (vattenområde), ca 2 hektar
- Hamnplan med bebyggelse för marin service (kvartersmark), ca 2 ha
- Båtförvaring i hallar, där även viss service m.m. kan ske (kvartersmark), ca 3 ha

Förutom dessa huvudsakliga användningar, som närmare regleras i plankartan, möjliggör detaljplanen även markanvändningen tekniska anläggningar i öster, för en markstation för el.



Planområdets utbredning och huvudsakliga indelning/användning på ortofoto.

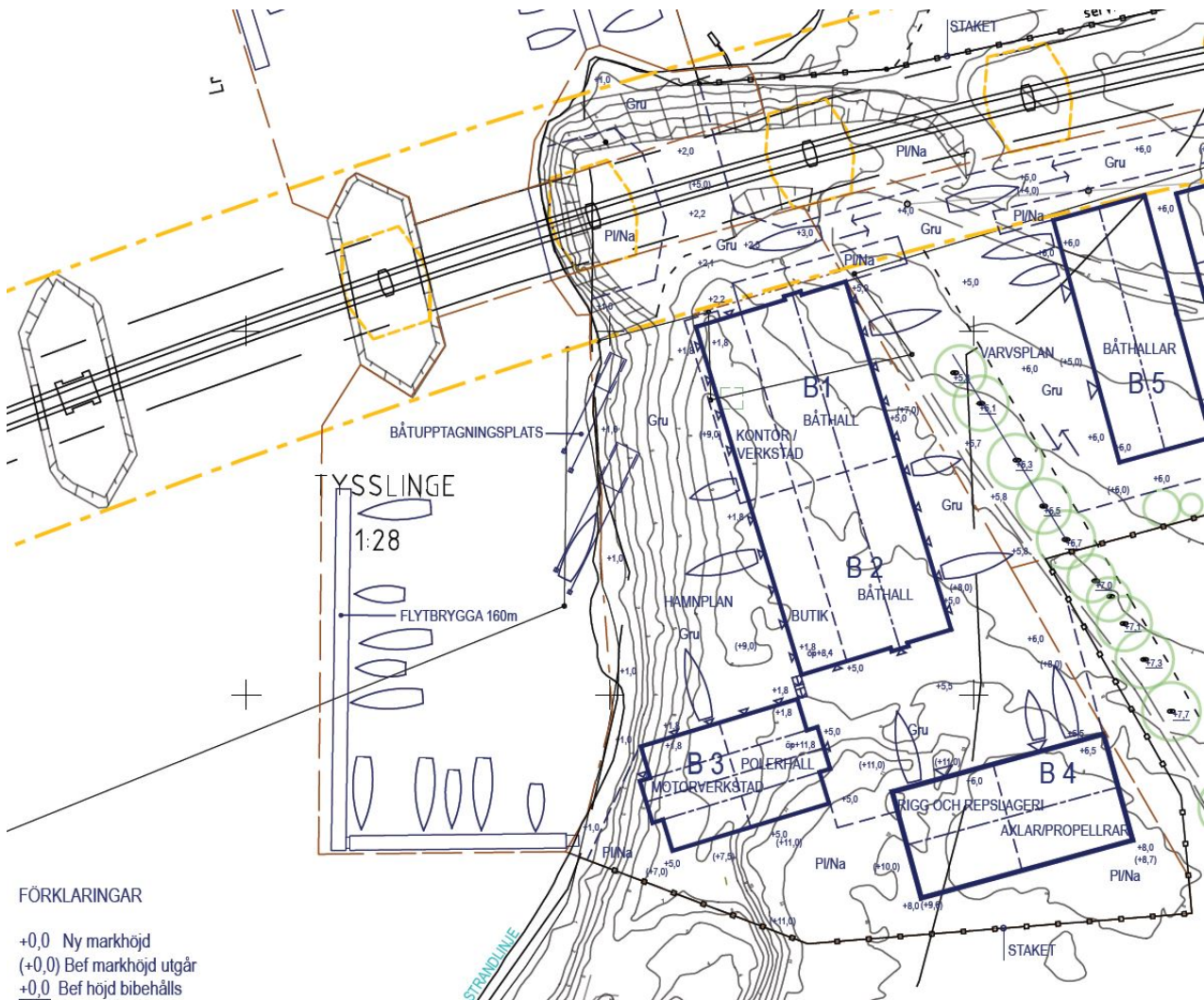
Småbåtshamn (WV₁)

I den västra delen av planområdet föreslås ett vattenområde för småbåtshamn och båtupptagning. Här planeras i den södra delen en 160 meter lång flytbrygga för angöring av fritidsbåtar. Ytan för småbåtshamnen uppgår till ca 1 ha söder om järnvägsbron och lika mycket norr om bron. En hamnplan anläggs i anslutning till båtupptagningsplatsen. När varvet är fullt utbyggt finns även ett behov av en brygganläggning norr om Igelstabron. Den norra delen av brygganläggningen ansluts landvägen till det övriga området genom en mindre transportväg under Igelstabron.

Hamnplan med bebyggelse för marin service m.m. (HJV₁)

För marken närmast vattnet regleras användningen i plankartans bestämmelser till HJV₁:

Hamnplan med båthallar och verkstäder för marin service och småindustri. Kontor och handel ska inrymmas på övervåning ovan marin verksamhet.

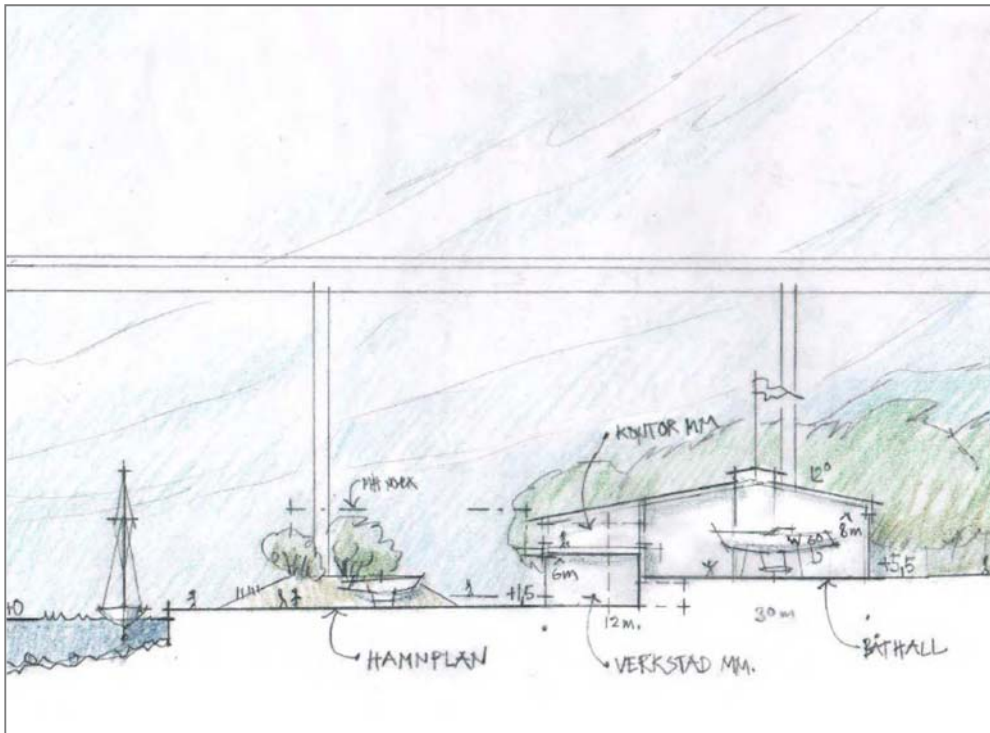


Arkitektförslag, (beskuret) utsnitt närmast vattnet (Göran Andersson arkitektkontor)

I anslutning till båtupptagningsplatsen och hamnplanen placeras så långt möjligt enbart den del av varvsområdet som måste ligga i direkt anslutning till vattnet. Här föreslås verksamheter i form av marin service, marina verkstäder, marin småindustri. I en maskinhall utförs mekaniska arbeten med motorer, axlar mm. I de övriga varvshallarna kommer bland annat skrovarbeten att utföras. Kontor och handel ska inrymmas på övervåning ovan den marina verksamhet som behöver ligga i nära anslutning till vattnet.

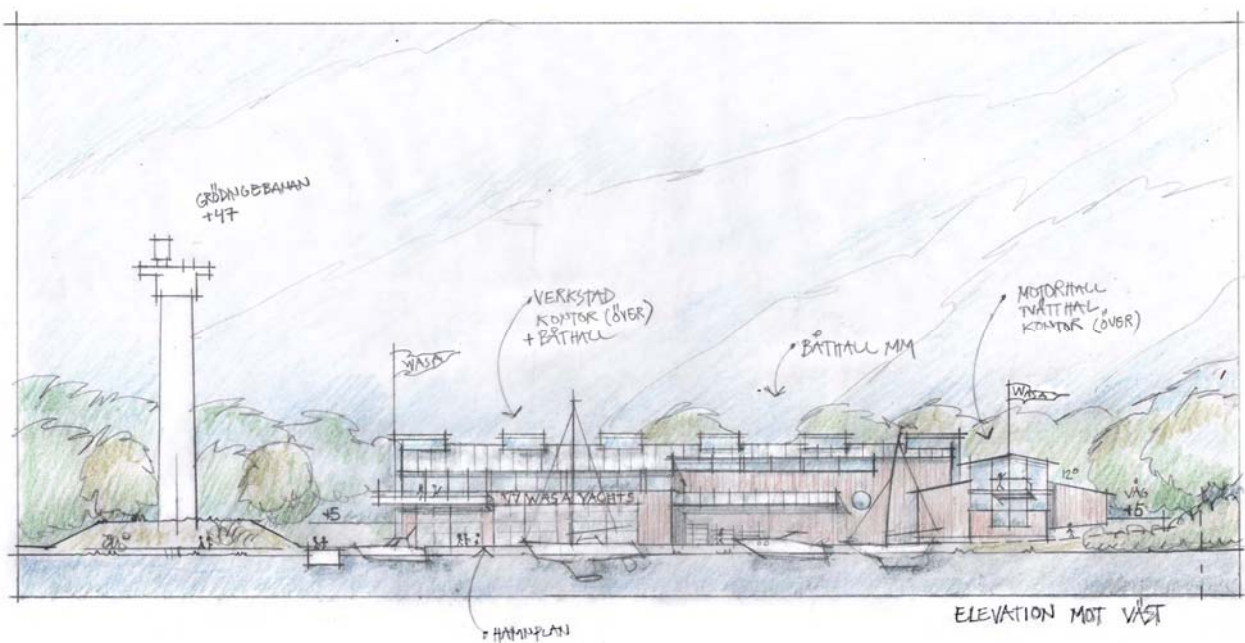
Hamnplanen placeras i arkitektförslaget som lägst på nivån +1,0 m (närmast vattnet). Den mot hamnplanen anslutande bebyggelsen höjdsätts i arkitektförslaget som lägst på +1,8 m för att nå en lutning så att båtar kan lyftas upp från vattnet och föras in i anslutande verkstäder och hallar.

Planbeskrivning, utställningshandling

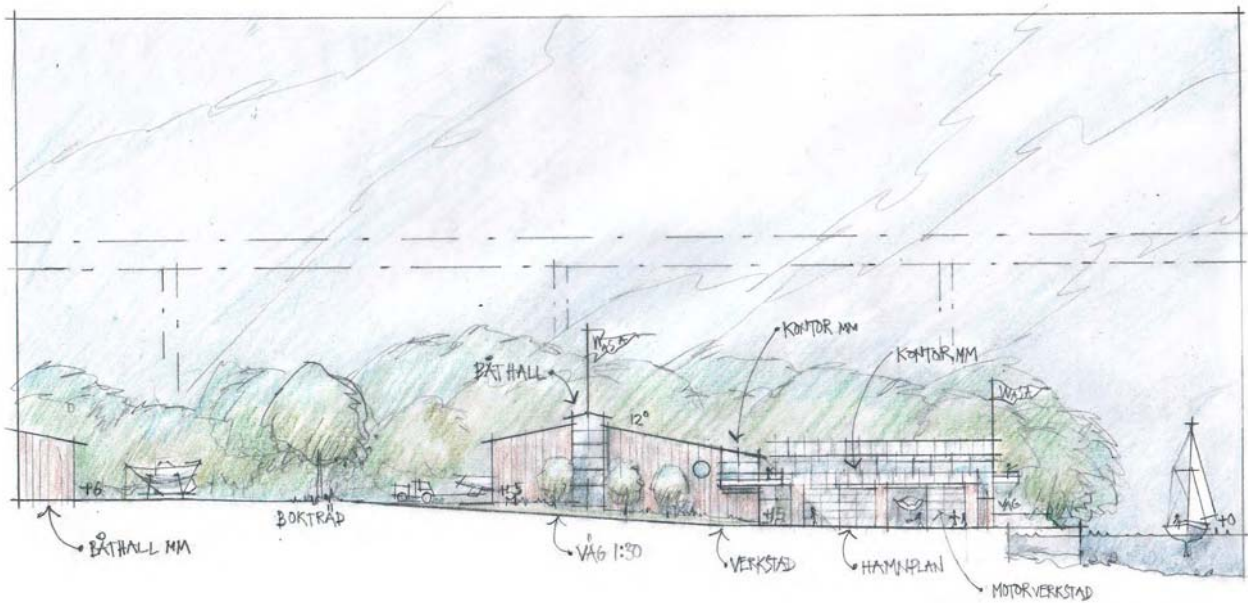


Sektion genom området för marin service, blickande mot norr (skiss).

Byggnader kan med fördel uppföras så att de även kan nå från anslutande nivå mot öster och söder. Ytor kan entresoleras för att nyttja kompakthet och närhet till både hamnplanens nivå och den högre nivån.



Elevation, fasader mot väst, skiss



Elevation, fasader mot norr, skiss

Verksamhetsområde för båtförvaring och service (HJV₂)

Längre bort ifrån vattnet i öst regleras markanvändningen i plankartans bestämmelser till HJV₂:
Marin service och småindustri, handel och båtförvaring

I den östra delen av planområdet föreslås båtförvaring kunna ske i hallar. Här kan fritidsbåtar vinterförvaras och enklare service ske.

Marknivåerna invid den centralt belägna allén samt den östra delen av planområdet föreslås så långt möjligt bibehållas som idag för att minska påverkan på landskapsbilden. Vid de södra gavlarna kan med fördel växtlighet finnas som skymmer hallarna och bidrar till att de smälter in i landskapet och mot omgivande skogsränder.

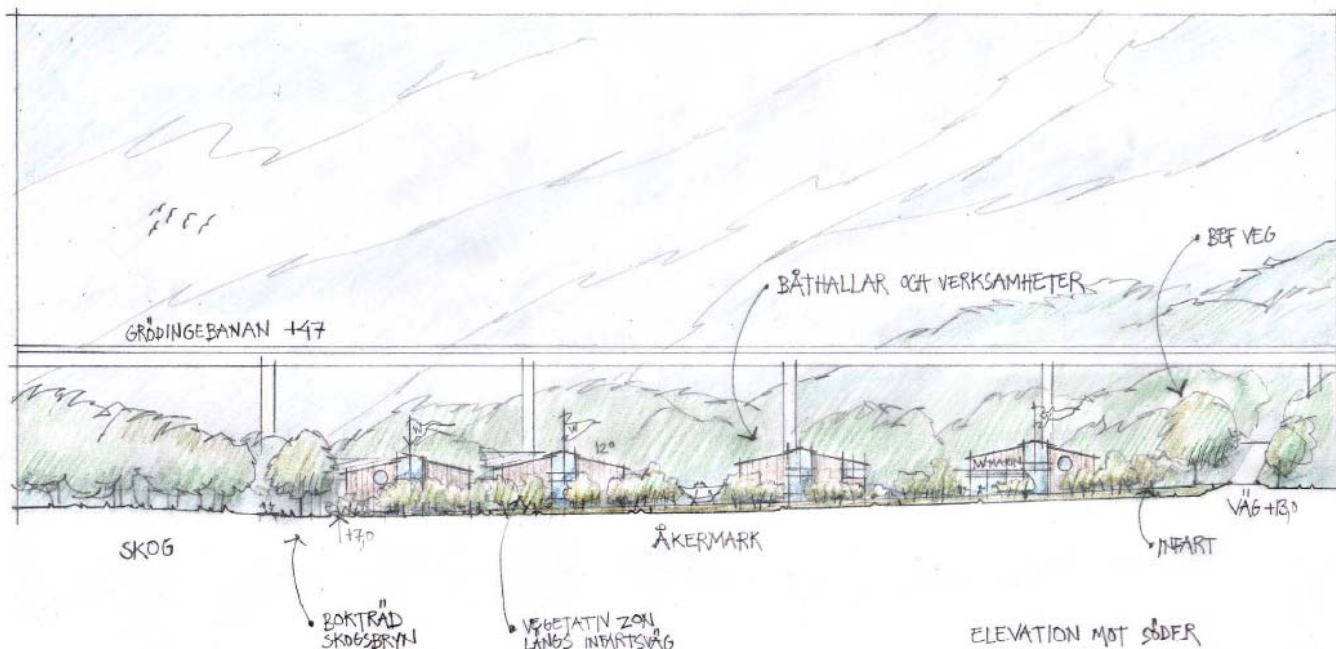
Gestaltning

För att undvika att hallarna blir allt för dominerande i landskapet ska byggnaderna placeras med max 30 m långa fasader mot söder samt utformas i falurött för att smälta in i kulturlandskapet. Skyltning och strålkastare mot odlingslandskapet medges ej, vilket regleras i planen, liksom hallarnas nockhöjd som begränsas till 12 meter.

Planbestämmelser avseende utseende (inom byggbar del av HJV₂):

p₁: Byggnader ska placeras med en sida som ej får överstiga 30 m mot åkermarken i söder.

f₁: Färgsättningen på ny bebyggelse ska vara faluröd.



Elevation, fasader mot söder, skiss

Hänsyn till naturmiljön

Planområdet har minimerats för att ta så lite mark i anspråk som möjligt. Samtidigt har det föreslagna varvsområdet placerats så tätt intill Grödingebanan som möjligt med tanke på risker och hänsyn till riksintresset för järnväg.

Ädellövträd skyddas i de tre mest relevanta delarna: den nordöstra delen med bl.a. en grov ek samt en bokallé längs den gamla vägbanken (i NVI benämnt område nr 1), de två centralt belägna ekarna (i NVI område nr 2) samt den norra delen av allén ca 100 m från vattnet i planområdet (i NVI område nr 3). Marken regleras med prickad mark samt n1, n2, och n5. Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras. Den nordöstra delen regleras även med n3 som reglerar att anläggning inte får uppföras.

Planbestämmelser avseende mark och vegetation samt utökad lovplikt:

n1: Ädellövträd med omkrets över 0,5 m på 1,5 m höjd får inte fällas. Om de utgör uppenbar risk krävs marklov för fällning.

n2: Markytor där byggnader ej uppförs ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Hårdgjorda markytor ska så långt möjligt undvikas. Vatten som inte kan infiltrera marken ska fördröjas, exempelvis via svackdiken.

n3: Anläggning får ej uppföras

n5: Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 m. Vid markförändringar ska särskild hänsyn tas till ädellövträd med omkrets över 0,5 m på 1,5 m höjd.

Upplysningsvis har alléer även ett biotopskydd, varför eventuell fällning av ett träd som ingår i en av planområdets två alléer, utöver marklov, kräver dispens från Länsstyrelsen.

Planbeskrivning, utställningshandling

Den prickade marken kring de två centralt belägna ekarna (i NVI område nr 2) medför att hallbyggnaderna flyttas något i arkitektförslaget, i jämförelse med samrådet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet kommer i huvudsak att vara inhägnat så området och dess stigar kommer inte att kunna nyttjas av allmänheten. En passagemöjlighet längs åkermarken invid planområdets södra sida kommer även i fortsättningen finnas för att kunna ta sig runt området. Den centrala allén binds därmed ihop med vägen i öster (Halldalen).

Naturvärden

Drygt 80 % av blandskogsområdet Asphagen och dess västvända strand kommer efter planens genomförande att bevaras, liksom berörda alléträd i sin helhet och den övervägande delen av det öppna landskapet. Omkring 2 hektar värdefull natur kommer dock försvinna, vilket är en negativ konsekvens av planens genomförande. 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 efter moderna miljökrav.

Naturvärden försvinner i främst (se bild över områden i kompletterande NVI ovan) område 4 som består av åsbarrskog med stort inslag av gamla träd samt område 5 som har en lövträdsdominerad skog. Område 6 är ett grunt sandigt område längs med strandlinjen med ett visst biotopvärde.

Naturresurser

Södertäljeåsen-Igelstaviken är klassad som en grundvattenförekomst. Området ligger i dagsläget inte inom vattenskyddsområde och används inte för produktion av kommunalt dricksvatten. Den planerade varvsverksamheten innebär exploatering med ett antal byggnader och tillhörande ytor. Vid anläggning är det planerat att marken schaktas av, vilket innebär att schakt kommer att utföras i grusåsen som finns inom området.

Vid infiltration bör avståndet till grundvattenytan inte vara mindre än en meter för att säkerställa att dagvattnet genomgår en tillräcklig rening innan det når grundvattnet.

Markbeskaffenhet

Det finns viss risk för sättningar i områdets centrala delar. Det bedöms dock inte omöjliggöra aktuell bebyggelse. En geoteknisk undersökning har tagits fram, som exploatören uppmanas att ta del av då exploatören ansvarar för eventuell vidare markteknisk undersökning.

Hänsyn till kulturmiljö och fornlämningar

En stor del av arbetet med att utforma planförslaget har lagts på att hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljö och de fornlämningar som finns inom och i anslutning till planområdet.

Med den arkeologiska utredningen och kulturmiljöanalysen som grund har planförslaget utformas på ett sådant sätt att följande riktlinjer uppfylls:

- Så lite som möjligt av jordbruksmarken ska påverkas av den nya etableringen.

Planbeskrivning, utställningshandling

- Hänsyn ska så långt möjligt tas till de fornlämningar som finns inom planområdet och i närheten av planområdet.
- Den nya bebyggelsens placering och utformning ska ta hänsyn till kulturmiljölandskapet.

Därför har följande anpassningar gjorts i planförslaget:

- Planområdet är indraget så långt som möjligt från jordbruksmarken och Halldalen. Detta för att minimera påverkan på landskapsbilden och för att inte ta lika stor del av jordbruksmarken i anspråk.
- Området föreslås i arkitektförslaget utformas i suterräng/med delvis ovanliggande våning för att ta så lite mark i anspråk som möjligt.
- Staket (planområdet kommer att vara inhägnat) ställs lämpligen på lösfaller för att inte skada fornlämningen som har påträffats inom planområdet nära infarten till varvet (RAÄ-nr Östertälje 326).
- Planområdet avgränsas på ett sådant sätt att en tydlig buffertzon skapas mellan gravfältet (RAÄ-nummer Östertälje 150:1) och det tänkta varvsområdet.
- Borttagande av kolmilan (RAÄ-nr Östertälje 166:1) vid vattnet, ska föregås av dokumentation/undersökning.
- Restriktioner har införts för att undvika att bebyggelse uppförs på övriga fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar.
- Hallarnas placering och utformning i den östra delen av planområdet (ligger i anslutning till jordbruksmarken) är reglerad. Byggnadernas fasad mot söder får ej överskrida 30 m. På så sätt säkerställs att byggnaderna placeras med en kort sida mot jordbruksmarken för att säkerställa siktlinjer och inte ge ett alltför dominerande intryck. Byggnadernasnockhöjd är reglerade till 12 meter. Hallarna ska utföras i dova färger för att inte vara för iögonfallande. I huvudsak ska färgsättningen vara faluröd eller liknande, i synnerhet mot söder. Skyltning och strålkastare riktade mot odlingslandskapet tillåts ej för att byggnaderna inte ska sticka ut.

Vidare upplysningar:

Under byggtiden kan närliggande fornlämningar behöva skyddas genom utmärkning eller stängsling. Detsamma gäller för känsliga träd. Massaplag är inte tillåtet inom fornlämningsområde och området får inte beträdas av tunga maskiner.

Planbeskrivning, utställningshandling

Hantering av risker och störningar

Dialog har förts med Trafikverket vid utformningen av planförslaget och riskanalyser har tagits fram 2012 för att tydliggöra eventuellt risker kopplade till Igelstabron och farleden. Ett antal utformningskrav framställdes och dessa har inarbetats i planförslaget.

Hänsyn till Igelstabron

För att skydda tågbron är planförslaget utformat på ett sådant sätt att ett bebyggelsefritt avstånd (i horisontalplanet) på 30 meter från närmaste spår erhålls. Därmed anses planförslaget ej leda till någon förhöjd risk för påverkan på brokonstruktionen eller tågtrafiken. Vad gäller transportvägen på land som går under bron är bedömningen att denna transportväg inte medför någon oacceptabel risk med avseende på tågtrafiken på bron då fordonen i fråga, även om de är tunga, kör i mycket låga hastigheter.

Hänsyn till farleden

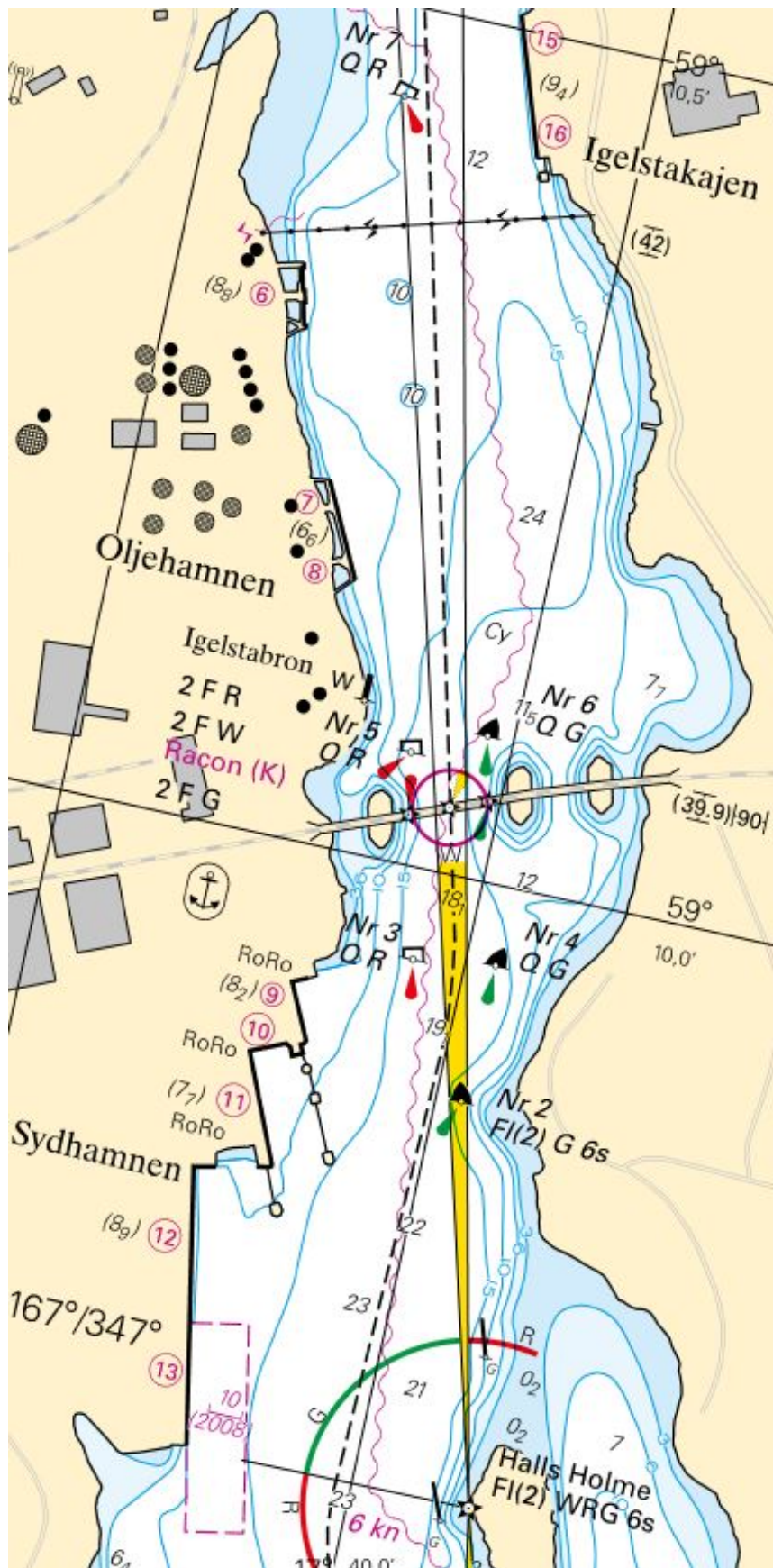
Vidare har vattenområdet (småbåtshamn) begränsats ytmässigt i enlighet med den riskanalys som tagits fram och i den dialog som har förts med Sjöfartsverket. Därmed anses planförslaget ej leda till någon förhöjd risk för påverkan på sjöfarten.

En reglering gällande störningsskydd har förts in i planen med krav på att den belysning som anordnas ska utformas på ett sådant sätt att den inte är bländande för sjöfarten. Detta p.g.a. att inga bländande eller vilseledande ljuskällor får förekomma. Vid anläggande av en parkering där billyktors ljus riskerar att riktas ut mot vattnet, ska ljuset därför skymmas på något sätt.

Upplysningsvis ska även:

- en fri passage med bredden ca 160 m finnas även under uppförandet av varvsområdet
- brygganläggningarnas koordinater positionsbestämmas och rapporteras till Sjöfartsverket
- nya bryggor och kajer förses med reflexer och belysning, samt förankras ordentligt

Farleden planeras vid aktuellt avsnitt att bli djupare, dock inte breddas. Farleden är positionerad mellan den i vattnet västra (3:e) bropelaren och den mittersta (2:a) bropelaren, se bild nedan. Goda passagemöjligheter för fritidsbåtar finns därmed mellan bropelare 1 och 2 ut i vattnet, sett från planområdet i öster, medan själva småbåtshamnen i princip inte tar mer utrymme än ut mot den 1:a bropelaren ut i vattnet.



Aktuellt utsnitt av farleden (sjöfartsverket) under Igelstabron

Planbestämmelse avseende störningsskydd:

m₁: Inga för sjöfarten bländade eller vilseledande ljuskällor får förekomma

Planbeskrivning, utställningshandling

Buller

Dagtid kan provning av båtar medföra tillfälligt ökade ljud (motorljud). Varvsverksamheten antas kunna medföra vissa ljud, men då området är beläget nära andra bullerkällor, såsom järnvägen, samt långt ifrån bostäder, bedöms eventuella störningar vara försumbara.

Hantering av översvämningsrisker - höga vattenstånd

Förutom själva strandzonen så ligger planområdet idag på en höjdnivå mellan +3 meter och +20 meter enligt RH2000.

En hamnplan etableras på +1,0 m, vilket understiger Länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå på +3.0 m (RH2000). Verksamhetens art kräver att vissa delar av planområdet ligger under +3,0 meter för att hantering av båtar och service ska kunna ske. Det gäller hamnplan och de byggnader där marin service föreslås. En högre placering skulle omöjliggöra att verksamheten kan bedrivas.

Verksamhetsutövaren har accepterat ansvaret för eventuella skyddsåtgärder mot högre havsnivåer som kan komma att påverka byggnader på lägre nivå än +3,00 meter. Detta regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och varvet.

Övriga delar av planområdet där byggrätter föreslås (för de delar av verksamheten som inte behöver ligga i närheten av vattnet) är placerade över rekommenderad grundläggningsnivå och klarar därmed de krav som ställs för att hantera framtida översvämningsrisker.

Erosion

Schakt ska genomföras så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. När hamnen etableras dämpas påverkan på strandlinjen då båtarna och hamnen tar mycket av svallvågorna.

Radon

Innan ny bebyggelse uppförs behöver radon mätas för att klargöra om särskilda krav ska ställas på exempelvis grundläggning och/eller ventilationssystem.

Trafik och kommunikationer

Planförslaget leder till en viss ökning av trafik till och från verksamhetsområdet. En del av dessa trafikrörelser består av tunga fordon. Den största delen av transportererna av de båtar som kommer att hanteras inom verksamhetsområdet sker dock vattenvägen.

Antalet tillkommande trafikrörelser anses ej vara av sådan kvantitet att det påverkar Nynäsvägen på något betydande sätt.

Viktigt är dock att infarten till verksamhetsområdet utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till fordonsrörelser som krävs för större lastfordon.

Planbeskrivning, utställningshandling

Tillgänglighet

Den planerade körbanan ner till hamnplan kommer ha en maximal lutning på 1/20. Kraven på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning regleras i bygglovet. Utanför planområdet finns planer att anlägga en gång- och cykelväg vilket skulle underlätta tillgängligheten.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsnätet. Planområdet ansluts till Specialfastigheters spillvattenledning. Exploatören borrar egen brunn för dricksvatten.

I huvudvarvet för marin service kommer reparationer och underhåll att utföras. Inom verksamheten kommer kemikalier och drivmedel hanteras. Krav kommer i miljötillståndsbeslut ställas på att vattnet inte innehåller gifter innan det rinner ut i grundvattnet. Oljeavskiljare installeras i enlighet med kommunens riktlinjer där det förekommer risk för utsläpp eller spill av olja till natur eller avloppsnät.

Spolvatten

Där båtar spolas och tvättas ska särskilda spolplattor avsedda för spolning och tvättning av båtbottnar anläggas (enligt riktlinjer från Havs- och vattenmyndigheten) då det finns risk att båtbottnfärg kan innehålla TBT. Efter att spolvattnet genomgått rening kan det infiltreras i mark eller släppas ut i recipient om innehållet av förorenande ämnena underskrider Havs riktvärden. För att undersöka och fastställa att reningen är tillräcklig ska provtagning av renat spolvatten ske minst en gång per år. Om provtagning visar på halter över riktlinjerna ska det renade spolvattnet enligt dagvattenutredningen i stället hanteras som förorenat spillvatten och kan då inte släppas ut till mark. Provtagningen utförs av kommunen.

Dagvatten

Hantering av dagvatten inom området utformas så att miljöstatusen i Igelstaviken inte försämras och att föroreningar inte tillförs grundvattnet i åsen.

För att minska påverkan på Igelstaviken och Södertäljeåsen-Igelsta ska:

- förorenat vatten inte släpps ut till Igelstaviken,
- förorenat vatten inte infiltreras marken,
- vid utformning av bryggor tas hänsyn till morfologin i strandkanten,
- ytor där kemikalier och drivmedel hanteras ska göras täta,
- förorenat vatten ska renas innan infiltration i mark eller utsläpp till recipient.

Enligt Södertälje kommuns dagvattenpolicy är målet att allt dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt. Exploateringen innebär att endast mindre grönytor som kan infiltrera vatten bibehålls. Stora delar av varvsområdet kommer att vara grusade, vilket möjliggör infiltration. Dagvatten från takytor utgör den största delen av det ökade dagvattenflödet och det mesta av reningen bedöms kunna ske genom infiltration. För de tre byggnaderna inom områdets västra del bedöms infiltration till mark vara ett tillräckligt omhändertagande vid normalregn. För att undvika

Planbeskrivning, utställningshandling

stående vatten vid lokala lågpunkter eller okontrollerad avrinning vid större regn bör en sekundär avrinningsväg finnas. För det aktuella området bör den naturliga topografin utnyttjas och svackdiken anläggas för att fungera som avrinningsstråk och infiltrationsyta. Det gäller även de fyra byggnaderna i områdets östra del där marken består av lerjord och möjligheten till infiltration är begränsad. Vid större parkeringsytor kommer oljeavskiljare behöva anläggas.

Plankartan:

n2: Markytor där byggnader ej uppförs ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Vatten som inte kan infiltrera marken ska fördröjas, exempelvis via svackdiken.

Kemikalier

Lagring och hantering av kemikalier inomhus och utomhus ska ske så att spill eller läckage inte kan nå spill- eller dagvattennätet och förorena mark.

Befintliga ledningar

En utloppsledning löper genom planområdets nordvästra del, i vattnet under den planerade norra delen av småbåtshamnen. Skanovas tele- och bredbandsnät, samt el- och fjärrvärmeledningar, ligger i planområdets östra del i nord-sydlig riktning. Ytterligare en ledning tillhörande Skanova löper genom planområdet i öst-västlig riktning.

Fjärrvärme

Det är inte aktuellt att dra fjärrvärme till båtvarvet i dagsläget.

Elförsörjning

Möjlighet att ansluta till elnätet finns. En nätstation placeras i planområdets östra del, i närheten av infarten. E-området upptar ett område på ca 10x10 m och är utmärkt på plankartan.

Plankartan:

E: Teknisk anläggning

y: Marken ska vara tillgänglig för utfart från teknisk anläggning.

Avfall och återvinning

Avfallshanteringen i kommunen sköts av Telge Återvinning. I det fall upphämningsplatser för avfall uppförs på platser där vändplan krävs ska dessa uppföras med en total diameter om 21 m (inklusive svepradie). Detta regleras i bygglovet.

Planbeskrivning, utställningshandling

Medverkande tjänstemän

Christina Svartsjö	Planarkitekt
Liselotte Löthagen	Miljöplanerare
Carolina Hillerdal Ljungqvist	Kommunekolog
Anders Eklind	Utredningsingenjör
Farid Ruhani	Gatu- och trafikingenjör
Eva Ryblad	Miljöinspektör
Agata Salo	Kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun

Konsulter som medverkat i planarbetet

Anna Ahlstrand	Planarkitekt, ETTELVA Arkitekter
Erik Nordenstam	Planarkitekt, ETTELVA Arkitekter
Emelie Stigsson	Exploateringsingenjör, NaiSvefa

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

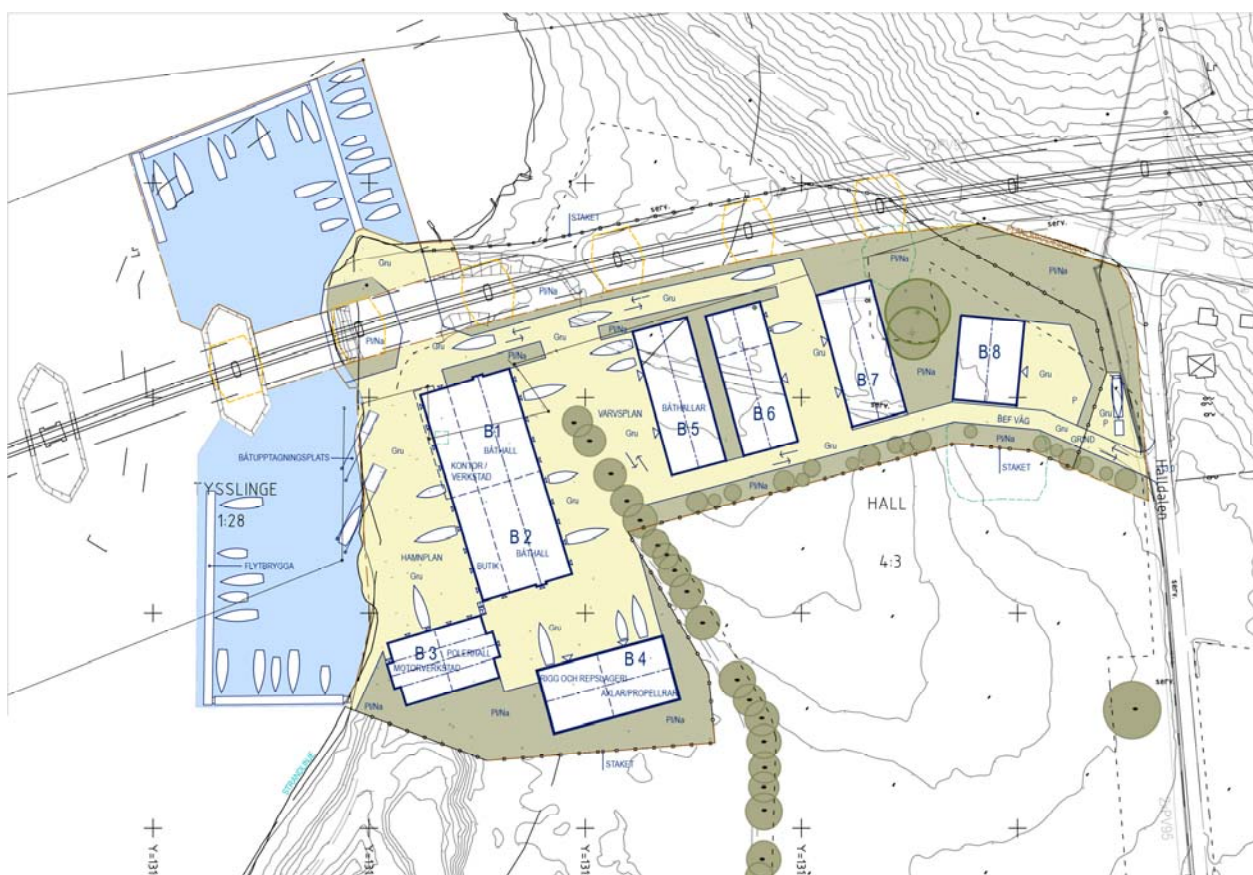
Plan- och bygglovsenheten

Andreas Klingström	Planchef
--------------------	----------

Christina Svartsjö	Planarkitekt
--------------------	--------------

Upprättad enligt PBL 1987:10

UTKAST



Innehållsförteckning

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
HANDLINGAR	3
<i>Övrigt planeringsunderlag</i>	<i>3</i>
DETALJPLANENS SYFTE OCH DESS HUVUDDRAG	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	4
<i>Tidplan</i>	<i>4</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>4</i>
<i>Markägoförhållanden.....</i>	<i>4</i>
<i>Ansvarsfördelning</i>	<i>4</i>
<i>Huvudmannaskap</i>	<i>4</i>
AVTAL	5
<i>Exploateringsavtal</i>	<i>5</i>
<i>Ledningar</i>	<i>5</i>
<i>Övriga avtal</i>	<i>5</i>
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	5
<i>Fastighetsbildning.....</i>	<i>5</i>
<i>Fastigheter som påverkas av detaljplanen</i>	<i>5</i>
<i>Servitut och ledningsrätt.....</i>	<i>5</i>
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	<i>6</i>
<i>Tillstånd enligt miljöbalken.....</i>	<i>6</i>
<i>Strandskydd</i>	<i>6</i>
EKONOMISKA FRÅGOR.....	6
<i>Planekonomi</i>	<i>6</i>
<i>Gatukostnad</i>	<i>6</i>
<i>Lantmäterikostnader</i>	<i>6</i>
<i>Tillstånd.....</i>	<i>6</i>
TEKNISKA FRÅGOR	7
<i>Yt- och dagvatten.....</i>	<i>7</i>
<i>Vatten- och spillavlopp</i>	<i>7</i>
<i>Elledningar</i>	<i>7</i>
<i>Avfallshantering.....</i>	<i>7</i>
<i>Tekniska utredningar</i>	<i>7</i>
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	7

Handlingar

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

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
 - o PM översiktlig naturvärdesinventering, Bjerking, 2016-03-09
 - o PM komplettering naturvårdsinventering, Bjerking, 2017-01-19
 - o PM Hydrologi, Bjerking, 2016-03-31,
 - o PM dagvattenutredning, Bjerking, 2017-01-31
 - o PM översiktlig sedimentundersökning, Bjerking, 2016-04-31
 - o 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 finns också flera utformningsbestämmelser, särskilt avseende de fasader som kommer synas

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

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 inte att försvåra att marken utformas med hårdgjorda spolplattor, parkeringsytor med oljeavskiljare eller dylika anordningar för att undvika föroreningar eller på annat sätt 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 bygggrätt.

Markägförhållanden

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.

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 avloppsnätet.

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

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

Servitut och ledningsrätt

Rättighet	Ändamål	Till förmån för	Belastar
Ledningsrätt 0181K-30/2010.1	utloppsledning	Astrazeneca AB	Hall 4:1

Genomförandebeskrivning, utställningshandling

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

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 specialfastigheters fastighet 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 plankostandsavtal.

Gatukostnad

Då inga allmänna gator byggs ut tas inga gatukostnader ut.

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.

Elledningar

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

Risikanalys av utbyggnaden av marinan samt påverkan på tågtrafik och Igelstabron

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Emelie Stigsson, exploateringsingenjör från NaiSvefa, och Christina Svartsjö, planarkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Andreas Klingström
Planchef

Magnus Bengtsson
Exploateringschef

Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelse för

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

inom Hall i Södertälje

Dnr: 2012-00411-214

Upprättad 2017-05-22

Upprättad enligt PBL 1987:10

UTKAST

Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om upprättande av program	2008-09-02
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om programsamråd	2010-06-22
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om upprättande av samrådshandlingar och samråd	2014-01-28

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen har varit på samråd 2015-02-11 till och med 2015-03-31. Planförslaget har skickats ut till remissinstanser enligt remisslista och berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har under samrådstiden också funnits att ta del av i Södertälje stadshus samt på Södertälje kommuns webbsida.

Inkomna yttranden med kommentarer

Yttrande UTAN erinran

Försvarsmakten

Svenska kraftnät

Vattenfall

Kulturhistoriska Föreningen i Södertälje

Yttranden MED erinran

Länsstyrelsen

Trafikverket

Sjöfartsverket

Lantmäterimyndigheten

SLL Trafikförvaltningen

Södertörns brandförsvarsförbund

Naturskyddsföreningen Södertälje – Nykvarn

Miljönämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Socialnämnden

Omsorgsnämnden

Äldreomsorgsnämnden

Kommunala pensionärsrådet

Skanova

Telge Nät

Ändringar mellan samråd och utställning

Förslaget har utretts ytterligare med fokus på naturmiljöer, riksintressen, strandskydd och miljö.

Flera efterfrågade utredningar har tagits fram och/eller kompletterats från samrådet till utställning. En ny och mer genomarbetad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har arbetats fram.

- *V₁ -Marin service, handel, småindustri, marint lager och båthall* ändras till *HJV₁ - Hamnplan med båthallar och verkstäder för marin service och småindustri. Kontor och handel ska inrymmas på övervåning ovan marin verksamhet. V₂- Marin service, handel och båtförvaring* ändras till *HJV₂ -Marin service och småindustri, handel och båtförvaring*. Ändringarna har gjort för att tydligare beskriva vilken typ av verksamhet som medges.
- *Plus-prickmark -Byggnad får inte uppföras. Endast kaj får anordnas*. Denna bestämmelse utgår. Kajen byts mot hamnplan och förses med endast prickmark. Det är längre inte aktuellt med kaj.
- *n₁ -Marklov krävs för fällning av träd med ett omfång över 0,5 meter på 1,5 meters höjd* ändras till *n₁ -Ädellövträd med omkrets över 0,5 m på 1,5 m höjd får inte fällas. Om ädellövträd utgör uppenbar risk, krävs marklov för fällning*. Träd ändras till ädellövträd för att dessa bedömts vara skyddsvärda.
- *+0,0/0,0 -Föreskriven höjd över nollplanet mellan tex 5,0 till 7,0 meter*. Bestämmelsen modifieras och höjden regleras nu med bestämmelserna *n₄* och *n₅*. *n₄ – Markens höjd får inte ändras mer än 1,5 m från befintlig nivå. Eventuella förändringar av marknivåerna ska vara väl anpassade till omkringliggande nivåer och till landskapet i söder. Och n₅ – Markens höjd får inte ändras mer än 1,0 m. Vid markförändringar ska särskild hänsyn tas till ädellövträden med omkrets över 0,5 m på 1,5 m höjd. Avsikten med de båda bestämmelserna är att hänsyn ska tas till kulturlandskapet i söder och att schaktning eller utfyllnad ska begränsas*.
- *p₁* har förtydligats med att byggnaden ska var rektangulär
- Totalhöjden har ändrats tillnockhöjd. Syftet är främst att reglera själva bebyggelsens höjd, inte ev. master och dylikt.
- *f₂ Fasad mot söder ska vara av trä*. Bestämmelsen uteblir. Bestämmelsen att fasaden ska vara faluröd kvarstår. Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska smälta in i det omgivande kulturmiljölandskapet. Att reglera fasaden mot söder skulle kunna upplevas som påklistrat och konstlat. *f₂* ersätts med *Fasaden mot söder ska inte ha skyltar. Bländande ljuskällor ska inte heller riktas mot landskapet i söder*. Detta för att byggnaderna så långt det går inte ska vara iögonfallande.
- *b₁* och *b₂* har tagits bort från samrådsplanen. *b₁ Spillvatten från hantering av båtar inomhus och dagvatten/spillvatten från spolplattor och dylikt utomhus ska infiltreras via bensin- och oljeavskiljare*. Bestämmelsen är inte förenlig med plan- och bygglagen då sättet vattnet renas på inte kan regleras i plankartan. Miljötillsyn kommer göra årliga kontroller att vattnet tas omhand på lämpligt sätt. *b₂ Att byggnader ska uppföras så att de klarar översvämningar upp till +1,5 meter*. Den bestämmelsen uteblir också då ansvaret för ev. översvämningsrisk regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Bestämmelserna byts ut mot *n₂ markytor där byggnader ej uppförs ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Hårdgjorda markytor ska så långt möjligt undvikas. Vatten som inte kan infiltrera marken ska fördröjas, exempelvis via svackdiken*.

- Ett E-område läggs till i planen till utställning. Detta för att avsätta mark för en nätstation.
- u-områden har lagts till -både i vatten (utloppsledning från AstraZeneca) och för underjordiska ledningar.
- y- Marken ska vara tillgänglig för utfart från teknisk anläggning. Bestämmelsen har lagts till för att marken ska vara fri för servicefordon.

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Enligt 5 kap. 22 § ÄPBL ska Länsstyrelsen under samrådet bl.a. särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 och 3 kap., verka för att riksintressen tillgodoses, att miljökvalitetsnormer följs och att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, och verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt.

Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma om den planerade bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till risk och säkerhet och att strandskyddet kan upphävas i enlighet med gällande bestämmelser. Synpunkter lämnas även beträffande bl.a. miljökvalitetsnormer, geoteknik och översvämningsrisk. Om inte förslaget på ett tydligt sätt redogör för ovanstående åligger det Länsstyrelsen att pröva detaljplanen.

Prövningsgrunder enligt 12 kap. 1 § ÄPBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. 1 § ÄPBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Strandskydd

I den föreslagna detaljplanen föreslår kommunen att strandskyddet upphävs i stora delar av planområdet, i såväl mark- som vattenområden. Länsstyrelsen framförde i yttrande över programmet följande:

Även om båtvarvet och den planerade småbåtshamnen utgör sådan verksamhet som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet (jfr. 7 kap. 18c första stycket 3 § miljöbalken) är det viktigt att välja en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för bl. a. miljön (jfr 2 kap. 6 § miljöbalken). Länsstyrelsen instämmer i uppfattningen att det är viktigt att belysa hur båtvarvet påverkar miljön i strandzonen. Inför den fortsatta planeringen behöver därför naturvärdena i området inventeras, både på land och i den akvatiska miljön, för att bästa plats ska kunna väljas. Länsstyrelsen erinrar vidare om att de delar av verksamheten som för sin funktion inte måste ligga vid vattnet så långt möjligt bör förläggas utanför strandskyddsområdet.

Samrådsförslaget till detaljplan innehåller inga inventeringar av vare sig naturvärden på land eller i den akvatiska miljön. De åtgärder som planeras i vattenområdet kommer ha en negativ inverkan på djur och växter. Dels genom en fysisk förändring av strandkanten och påverkan på bottenförhållanden, dels genom fysisk påverkan i form av båttrafik och möjliga utsläpp av miljögifter från båtbottnar i vattnet och spill på land.

Vidare redogörs inte på något tydligt sätt för om man disponerat verksamheter som inte måste ligga vid vatten inom eller utanför strandskyddsområdet. Mot denna bakgrund behöver beaktas att planområdet delvis är beläget i ett område som pekats ut som grön kil i Stockholmsregionens regionala utvecklingsplan (RUFS 2010) samt i kommunens översiktsplan. Strandskyddsområdet på land är dessutom i befintliga inventeringar utpekade som värdefull naturmiljö. Det gäller både Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering och Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att förutsättningarna beträffande t.ex. bottenförhållanden, eventuellt muddringsbehov och hur bryggor och strandskoningar påverkar djur- och växtlivet behöver redovisas utförligare.

Fortsatt arbete bör även innefatta en redovisning avseende tillgänglighet för rörligt friluftsliv och allemansrättsligt nyttjande av området.

Hälsa och säkerhet m.m.

Risk och säkerhet vid farled av riksintresse

Farleden utanför planområdet utgör riksintresse för kommunikation, dels i form av transporter till och från hamnområdena i Södertälje, dels för farleden in i och ut från Mälaren.

En riskanalys har tagits fram som behandlar risker gällande påverkan på sjöfarten (Grontmij, 2012-06-27). Förutom, de frågor som behandlas i riskanalysen behöver redogöras för risker förknippade med transporter av farligt gods i farleden. Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen bör beakta att småbåtshamnen kan medföra begränsad framkomlighet under och kring Igelstabilbron. För fritidsbåtar blir det trängre öster om farleden. Dessutom kan fritidsbåtstrafiken väster om farleden nära oljehamnen/hamnen komma att öka, vilket kan medföra ökad olycksrisk. Detta är särskilt angeläget att beakta vid eventuell utveckling av oljehamnen som är klassad Sevesoanläggning.

Risk och säkerhet vid järnväg av riksintresse

En riskanalys har tagits fram i samband med detaljplanearbetet avseende risken för påverkan på tågtrafiken på Igelstabilbron (Grontmij, 2012-05-18). I planhandlingarna säkerställs ett bebyggelsefritt område motsvarande 25 meter horisontellt från Igelstabilbron för att skydda dels riksintresset järnvägsbron mot brand från varvet, dels varvet från tågurspärning eller lösa föremål från järnvägstrafiken på bron. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen på att det för kontor och industri inom 30 meter från järnvägen ska säkerställas i planbestämmelser skyddsåtgärder i form av:

- fasader i obrännbart material alternativt brandteknisk klass EI30,
- friskluftsintag riktade bort från järnvägen,
- möjlighet att utrymma bort från järnvägen på ett säkert sätt.

Geotekniska förhållanden

I planhandlingarna framgår att marken i stora delar av planområdet består av lera, sand och isälvssediment. Dock nämns inget om lerdjup eller om hur de geotekniska förhållandena påverkar planförslaget. För att avgöra lämplighet för kommande markanvändning behöver kommunen till utställningsskedet tydliggöra om det ställs några särskilda krav på planens utformning och genomförande med hänsyn till risken för skred och sättningar. Länsstyrelsen anser också att kommunen behöver beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer.

Översvämningsrisk

I planhandlingarna anges att vissa byggnader av verksamhetsskäl behöver ligga i höjd med kaj lämplig för fritidsbåtar (+ 1,5 meter enligt RH 2000). Denna mark kan därmed komma att utsättas för översvämningsrisker. För övriga delar av planområdet har hänsyn tagits till Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå motsvarande +3,00 meter enligt RH2000. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att ansvaret är utrett och säkerställt för eventuella skyddsåtgärder vid högre havsnivåer som kan komma att påverka byggnader på lägre nivå än +3,00 meter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna är bindande för kommuner och myndigheter.

Miljökvalitetsnormerna innebär ett skarpt icke-försämringskrav samt att de allra flesta vatten måste förbättras för att följa normerna.

Igelstavikens vattenförekomst har problem med övergödning. Hårdgjorda ytor och parkeringar brukar öka utsläppen av näringsämnen. Kommunen bör därför säkerställa att utsläppen av näringsämnen inte ökar vid ett genomförande av planförslaget.

Under förutsättning att gifter från båtbottnfärger eller andra miljögifter från t.ex. olja och bensin inte släpps till recipient bedömer Länsstyrelsen att ett genomförande av planen inte har en negativ inverkan på den kemiska statusen i ytvattenförekomsten.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Igelsta. Med ökade hårdgjorda ytor kan tillrinningen till grundvattenförekomsten förändras vilket kan leda till förändrade grundvattennivåer och att föroreningar i marken blir tillgängliga. Problematiken bör hanteras i planarbetet.

I planhandlingarna bör även redovisas erforderliga åtgärder för att säkerställa att hanteringen av dagvatten och förorenat vatten från t.ex. spolplattor inte infiltreras ner till grundvattnet.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Miljökonsekvensbeskrivning

Till planförslaget hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Lokaliseringsprincipen i 2 kap. 6 § MB anger att för en verksamhet som tar i anspråk ett markområde ska bästa plats väljas med hänsyn till att ändamålet kan uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljö. Ytterst ska mark användas till det som den utifrån miljöbalkens hushållningsprinciper i 3 – 4 kap. MB kan anses mest lämplig för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. De krav på innehåll som ställs på en MKB genom 6 kap. 12 § MB anger att ovan nämnda principer ska behandlas. Inom ramen för en miljöbedömning ska innehållet i miljökonsekvensbeskrivningen avgränsas och MKB:n ska fokusera på de aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan.

Kommunen har för denna detaljplan bedömt att innehållet i miljökonsekvensbeskrivningen

ska avgränsas till att behandla påverkan på riksintresse för sjöfarten, riksintresse för järnvägen, riksintresset för kulturmiljö, stigande havsnivåer och översvämningsrisker samt miljökvalitetsnormer. Planförslaget ställs mot ett nollalternativ och ett alternativt förslag som innebär en etablering av en fullservicemarina på del av fastigheten Bränninge gård 1:1. De två senare alternativen har bedömts som mindre fördelaktiga lokaliseringar.

En utgångspunkt vid lokalisering av nya småbåtshamnar bör enligt Länsstyrelsens mening vara att välja mindre attraktiva strandområden. Med hänsyn till de allmänna intressen som berörs av det föreslagna huvudalternativet enligt samrådsförslaget till detaljplan ifrågasätter Länsstyrelsen om nu aktuell etablering är den bäst lämpade utifrån de allmänna intressen som berörs. Länsstyrelsen erfar att det finns ytterligare rimliga alternativa lokaliseringar, särskilt med tanke på att man mellan programsamråd och samråd har arbetat fram en ny översiktsplan.

Därutöver saknas i planhandlingarna ett resonemang vad gäller val av lokalisering av en småbåtshamn i detta läge utifrån väjning för stora fartyg, trångt utrymme (för manövrering), svall, etc.

Mot ovanstående bakgrund anser Länsstyrelsen att kommunen bör redogöra för vilka alternativa lägen som framkommit under MKB-processen och redovisa grunderna för att dessa avförts.

Vattenverksamhet m.m.

Planerade anläggningsarbeten innebär arbeten i vatten som kan komma att kräva anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet. Länsstyrelsen förutsätter att de vattenverksamheter som föreslås i detaljplanen provas enligt 11 kapitlet MB.

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambitioner att erosionsskydd ska uppföras i samband med exploatering. Omfattning och utformning av erosionsskyddet bör redovisas i planhandlingarna. Det är viktigt att erosionsskydd utformas så att inte oönskade effekter uppstår, t.ex. kan stora stenblock innebära att det bildas baksug bakom dem vilket leder till ökad erosion. Man kan genom att utforma dem bra gynna miljön och den biologiska mångfalden, t.ex. i form av korgar med växtlighet som då både binder sediment och utgör ett bra habitat.

Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas i planhandlingarna hur förorenat dagvatten från parkeringsytor ska tas omhand. Dagvatten från parkeringsplatser kan behöva extra rening i form av oljefilter/avskiljare.

Naturmiljö och biotopskydd

Av planförslaget framgår att kommunens avsikt är att skydda värdefulla träd genom att krav på marklov har införts för att fälla träd med stamomfång över 0,5 meter på 1,5 meters höjd. Som stöd för att vägra lov behövs därutöver en restriktiv vegetationsbestämmelse. Av detta skäl bör kommunen överväga att införa en planbestämmelse med innebörden att träden ska bevaras - åtminstone för vissa särskilt utpekade bestånd.

Planen berör en allé som är skyddad enligt biotopskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet MB. Oaktat kraven på marklov gäller biotopskyddsbestämmelserna som skyddar allén. Det bör i planen tydliggöras att allén är skyddad genom biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § och 5 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Planförslaget berör söder om bron ett område som i två inventeringar utpekats som särskilt värdefullt och som avses tas i anspråk för verksamheten och därmed exploateras. Området Asphagen har i Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering utpekats som ett område med höga naturvärden. I Länsstyrelsens inventering av värdefulla träd har samma område utpekats som ett område med skyddsvärda trädmiljöer.

Länsstyrelsen ser det som en brist att det varken av planhandlingarna eller MKB:n framgår att områden med utpekade naturvärden berörs. Såväl planförslaget som MKB:n bör kompletteras med naturinventeringar som visar vilka naturvärden som exploateras samt kommunens avvägning avseende detta.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två fornlämningar och tre övriga kulturhistoriska lämningar. Vad gäller fornlämning RAÄ-nr Östertälje 166:1, en kolningsanläggning, krävs tillstånd från länsstyrelsens enhet för kulturmiljö och bostadsstöd för att få ta bort fornlämningen. Innan lämningen tas bort ska en arkeologisk undersökning och dokumentation genomföras.

Fornlämning RAÄ-nr Östertälje 326 avses bevaras och hamnar inom kvartersmark som har försetts med prickmark enligt planförslaget. Om det sker en etablering i denna del av planområdet krävs en arkeologisk förundersökning i form av avgränsning.

De övriga kulturhistoriska lämningarna, RAÄ-nr Östertälje 282:1, 328 och 339 hamnar inom kvartersmark angiven som prickmark enligt planförslaget och får på så sätt ett adekvat skydd.

Planbestämmelserna för prickmark bör lämpligen kompletteras med upplysning om att ingen typ av markingrepp eller uppsättande av stängsel får ske inom område som berörs av fornlämningsområde.

Kommentar:

Strandskydd

Påverkan på strandskyddets syften avseende djur- och växtliv har utretts i en MKB och dess tillhörande bilagor, såsom utförda naturvärdesinventeringar (NVI). Den norra delen av planområdets strand saknar naturvärden enligt utförda NVI. Främsta orsaken till detta är den utförda exploateringen med Grödingebanan med dess fundament, utfyllnader och erosionsskydd. Landområdet under och i närheten av bron är avverkat och ianspråktaget av järnvägsanläggningen, som även dominerar landskapet.

I anslutning till båtupptagningsplatsen och hamnplanen placeras så långt möjligt enbart den del av varvsområdet som måste ligga i direkt anslutning till vattnet. (HJV₁ på plankartan) Här föreslås verksamheter i form av marin service, marina verkstäder och marin småindustri. I en maskinhall utförs mekaniska arbeten med motorer, axlar mm. I de övriga varvshallarna kommer bland annat skrovarbeten att utföras. Kontor och handel ska inrymmas på övervåning ovan den marina verksamhet som behöver ligga i nära anslutning till vattnet. I den östra delen, utanför strandskyddat området, föreslås båtförvaring kunna ske i hallar. Här kan fritidsbåtar vinterförvaras och enklare service ske. I plankartans regleras markanvändningen till HJV₂: Marin service och småindustri, handel och båtförvaring. Detta beskrivs i planbeskrivningen i avsnittet Planerade förändringar och

konsekvenser, Hamnplan med bebyggelse för marin service m.m. (HJV₁) och Verksamhetsområde för båtförvaring och service (HJV₂)

Genomförande av planförslaget innebär att strand/vattenområdet behöver tas i anspråk genom etablering av bryggor, båtupptagningsplatser och erosionsskydd etc. Ingen muddring i vattenområdet kommer att krävas. Det återfinns inga särskilda naturskyddsvärden inom det undersökta vattenområdet. Om flytbryggor anläggs kommer dessa troligen minska behovet av erosionsskydd i vattenområdet eftersom bryggorna sannolikt har en vågbrytande effekt.

Området kommer att vara inhägnat av säkerhetsskäl. För att ta sig förbi området kommer en gångstig hållas öppen längs områdets södra sida. Stigen binder samman gångvägen längs vattnet i väster, med allén och vidare österut till vägen.

Hälsa och säkerhet m.m.

Risk och säkerhet vid farled av riksintresse

Vattenområdet (småbåtshamn) har begränsats ytmässigt i enlighet med den riskanalys som tagits fram och i den dialog som har förts med Sjöfartsverket. Därmed anses planförslaget ej leda till någon förhöjd risk för påverkan på sjöfarten. Farleden planeras vid aktuellt avsnitt att bli djupare, dock inte breddas. Farleden är positionerad mellan den i vattnet västra (3:e) bropelaren och den mittersta (2: a) bropelaren, se planbeskrivningen. Goda passagemöjligheter för fritidsbåtar finns därmed mellan bropelare 1 och 2 ut i vattnet, sett från planområdet i öster, medan själva småbåtshamnen i princip inte tar mer utrymme än ut mot den 1: a bropelaren ut i vattnet.

Risk och säkerhet vid järnväg av riksintresse

Det bebyggelsefria området horisontellt med Igelstaborn har utökats från 25 meter till 30 meter.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram: Projekterings_PM Geoteknik, uppdrag nr. 15U28553, bjerking, 2016-04-1. Aktuellt område ligger inom en isälvsavlagring (sand, grus, silt, varvig lera) med en mäktighet på ca 2,5 – 17 m. Isälvsavlagringarna bedöms ha en relativ medel lagringstäthet. Ett par undersökningspunkter, centralt i området har ett lösare jordlager påträffats som är sättningsbenäget något som exploatören ansvarar för i bygglovsskedet. Risk för skred råder inte inom området.

Översvämningsrisk

Verksamhetsutövaren, och inte kommunen, står genom överenskommelse i exploateringsavtal för eventuell översvämningsrisk. Byggnader/byggnadsdelar under nivån +3,0 m rekommenderas utföras vattentåligt för att tåla översvämningar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget anses ej leda till att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids. Stora delar av varvsområdet kommer att vara grusade vilket möjliggör infiltration.

I linje med HaV's direktiv ska spolplattorna utrustas med tvåstegsrening, som är den rening som bedöms som avancerad. Tvåstegsrening innebär att spolvatten ska genomgå rening i slamavskiljare och därefter filterrening eller kemisk fällning. Efter att spolvattnet

genomgått rening kan det infiltreras i mark eller släppas ut i recipient om innehållet av förorenande ämnena underskrider Havs riktvärden. För att undersöka och fastställa att reningen är tillräcklig ska provtagning av renat spolvatten ske minst 1 gång per år och ansvar för kontroll, utförande och korrekt hantering ligger hos verksamhetsutövaren. Om provtagning visar på halter över riktlinjerna ska det renade spolvattnet istället hanteras som förorenat spillvatten och kan då inte släppas ut till mark.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Miljökonsekvensbeskrivning

I Miljökonsekvensbeskrivningen har sex alternativ förutom planförslaget samt ett nollalternativ studerats där planförslagets placering anses mest lämplig med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Vattenverksamhet m.m.

Ansaret för att göra en anmälan eller söka tillstånd om vattenverksamhet ligger på utföraren.

Erosionsskydd beaktas i samband med exploatering.

Enligt kommunens riktlinjer ska oljeavskiljare användas i verksamheter där det förekommer risk för utsläpp eller spill av olja till natur eller avloppsnät. Vid planerad parkering bör oljeavskiljare anläggas för att möjliggöra uppsamling av eventuella utsläpp och spill av olja och därigenom minska påverkan på grundvattenkvaliteten. Planförslaget bedöms inte orsaka någon försämring av vattenförekomsternas status. Förslagna åtgärder i dagvattenutredningen har så långt möjligt införlivats i planbestämmelserna och/eller kommer att omvandlas till krav i kommande miljötillståndsbeslut.

Naturmiljö och biotopskydd

Bestämmelse n₁ har utökats: Ädellövträd med omkrets över 0,5 m på 1,5 m höjd får inte fällas. Om träden utgör uppenbar risk krävs marklov för fällning.

Det är förtydligat i planbeskrivningen att allén är skyddad genom biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § och 5 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

En kompletterande naturvärdesinventering av Bjering har tagits fram där det framgår vilka utpekade naturvärden som berörs. Drygt 80 % av landskogsområdet Asphagen och dess västvända strand kommer efter planens genomförande att bevaras, liksom berörda alléträd i sin helhet och den övervägande delen av det öppna landskapet. Omkring 2 hektar värdefull natur kommer dock försvinna, vilket är en negativ konsekvens av planens genomförande. 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 efter moderna miljökrav.

Fornlämningar

Markägaren och exploatören är informerad om att tillstånd från länsstyrelsens krävs för att få ta bort fornlämningen.

Som upplysning på plankartan står det att: Markingrepp får ej ske vid fornlämningsområde. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen för att ta bort fornlämning.

Trafikverket

Två riskbedömningar är upprättade med anledning av den aktuella detaljplanen. Den ena behandlar påverkan på tågtrafiken på Igelstabron, den andra rör påverkan på sjöfarten i anslutning till planområdet. Trafikverket har följande kommentarer att lämna:

Uppskattning av risknivåer

Den riskbedömningen som avser påverkan på transportsystemet är avgränsad till att beakta ett begränsat antal brandscenarier inom den planerade varvsverksamheten. Att enbart välja ett urval av scenarier kan innebära att den riskbild som redovisas, inte är fullständig. En mer systematisk och tydligare genomgång av risker kopplade till varvsverksamheten hade varit önskvärd. Exempelvis borde risker förknippade med hantering av kemikalier, brandfarliga substanser och gasflaskor på befintlig/planerad redovisas. De redovisade riskerna bedöms inte heller ha hanterats systematiskt. Till exempel kan brandbelastning från båtförvaring inte utan vidare likställas med den brandbelastning som uppstår från en pölbrand, och de resulterande lasterna från en brand bör jämföras med dimensionerande laster.

Den riskbedömning som avser påverkan på sjöfarten är avgränsad till att beakta de aspekter som lyfts i tidigare yttrande från Sjöfartsverket. Ingen ytterligare inventering har gjorts, och risker kopplade till transport av farligt gods på farleden har ej belysts.

Vidare saknar Trafikverket en riskbedömning med avseende på människors hälsa och säkerhet inom planområdet. En sammantaget djupare riskbedömning som tar med riskerna för människors hälsa och säkerhet både vad gäller järnväg och sjöfart rekommenderas.

Värdering av risknivåer

För värdering av risknivåerna har inga vedertagna riskmått såsom individrisk eller samhällsrisk använts. Istället har det dragits slutsatser huruvida en förhöjd risk föreligger eller inte. Hur värderingen av risker är gjord är oklar och svår att följa. För tågtrafiken bedöms ingen förhöjd risk föreligga utifrån studerade scenarier, men värderingskriterierna för detta är inte transparenta.

Trafikverket hävdar generellt att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnväg. Ett sådant avstånd ger utrymme för underhållsåtgärder och eventuella räddningsinsatser om det skulle ske en olycka. Det medger också en komplettering av riskreducerande åtgärder vid en förändrad risksituation.

Kommentar:

Skyddsavståndet från Igelstabron har utökats från 25 meter till 30 meter enligt länsstyrelsens rekommendationer. Därav krävs inga ytterligare skyddsåtgärden i ansluten till byggnaderna och vi anser att planen har beaktat riskerna kopplade till Igelstabron.

För bedömningen av riskerna förknippade med transporter av farligt gods på farleden används utförd riskbedömning inom Kanalstaden, Södertälje samt övergripande riskanalys, Hantering av farligt gods på och kring Södertälje kanal. Eftersom alla typer av farligt gods transporteras på farleden genom Södertälje har olycksscenarier för samtliga huvudklasser (1–9) av farligt gods studerats. I utredningarna har det bedömts att riskerna från farligt godstransporter på farleden (kanalen) är små eftersom sannolikheten för en olycka har bedömts vara mycket låg. (se Miljökonsekvensbeskrivning)

Verksamhetsområdet i vattnet har minskat från 65 000 kvadratmeter till 20 000 kvadratmeter. Slutsatsen av riskanalysen är att planförslaget kan genomföras om hänsynstagande till riksintresset begränsar småbåtsvarvsverksamheten utbredning i vattenområdet. Inarbetade anpassningsåtgärder gällande riksintresset för sjöfart tillämpas. Det handlar bland annat om att en fri passage med bredden 160 meter ska finnas för sjöfarten även under uppförandet av varvsområdet. Småbåtshamnen tillhörande varvet med dess verksamhet kommer hålla sig med god marginal inom de 160 meter som Sjöfartsverket kräver. Det ges stort utrymme för passage. Bryggorna (som numera är flytbryggor) kommer att hålla sig inom den första bropelaren.

Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2015-02-02) har följande noterats:

1. Grundkartan

- Fastighetsbeteckning för Hall 4:3 saknas i grundkartan.

2. Plankartan

- Finns någon begränsning inom WV-område där befintlig ledningsrätt korsar? I sådant fall bör detta redovisas på plankartan.

3. Rubrik Planbeskrivning och genomförandebeskrivning

- I rubriker för planbeskrivning och genomförandebeskrivning står Tysslinge 2:28 istället för 1:28.

4. Sakägare enligt fastighetsförteckning

- Befintlig ledningsrätt, 0181K-30/2010.1, ledningshavare Astrazeneca AB, och befintligt officialservitut för väg, 0181K-20/1997.6, förmånsfastighet Tysslinge 1:28, bör finnas med i fastighetsförteckningen. Även officialservitut för röjningsrätt, 0181K-88/2007.1, med flertalet förmånsfastigheter berör planområdet (endast en mycket liten del av servitutet berörs, inom hall 4:3).

5. Planbeskrivning, teknisk försörjning, befintliga ledningar (sid 30)

- ”Det finns inga kända ledningar inom planområdet”
- Utloppsledning går genom del av planområdet enligt befintlig ledningsrätt 0181K-30/2010.1.

6. Genomförandebeskrivning, Fastighetsrättsliga frågor, Fastighetsbildning (sid 5)

- ”Detaljplanen medger att de områden som är planlagda som kvartersmark styckas av till en egen fastighet men det behöver inte vara nödvändigt för att genomföra planen.”
- Eftersom detaljplanen inte innehåller fastighetsindelningsbestämmelser eller bestämmelse om minsta tomtstorlek medger detaljplanen avstyckning av en eller flera fastigheter samt fastighetsreglering av mark mellan befintliga fastigheter. Vattenområdena, WV, omfattas ej av kvartersmarken, även vattenområdena kan ingå vid nybildning/ombildning av en eller flera fastigheter.

7. Genomförandebeskrivning, Fastighetsrättsliga frågor, Gemensamhetsanläggning (sid 5)

- ”Gemensamhetsanläggning för skötsel av gemensamma ytor och tekniska anläggningar kan behövas.”

- Går det att specificera för vilken typ av gemensamma anläggningar eller ytor som gemensamhetsanläggning kan behöva inrättas?

8. Genomförandebeskrivning, Fastighetsrättsliga frågor, Servitut och ledningsrätt (sid 5)

- ”Fastigheten Tysslinge 1:28 (och Hall 4:1) belastas av ett avtalsservitut för kraftledning (att framdraga och för all framtid bibehålla en högspänningsledning/luftledning) (01-IM9-20/167.1) till förmån för Vattenfall.”

- Berör nämnda avtalsservitut planområdet? Hall 4:1 och Tysslinge 1:28

berörs av detaljplanen nästan enbart inom vattenområde och avtalsservitutet gäller för luftledning. Ingen luftledning syns på flygfoto inom de delar av Hall 4:1 och Tysslinge 1:28 som berörs av detaljplanen.

- ”Ett servitut för väg finns på Tysslinge 1:28 till förmån för Hall 4:1. Flera servitut för väg (räddnings- och serviceväg) finns på Hall 4:1 och Hall 4:3 till förmån för Tysslinge 1:28.”

- Nämnt servitut för väg på Tysslinge 1:28 till förmån för Hall 4:1 är beläget utanför planområdet. Endast ett av servituterna för räddnings- och serviceväg är beläget inom planområdet.

- Tre olika officialrättigheter berör planområdet:

- Officialservitut för väg, akt 0181K-20/1997.6, som belastar Hall 4:3 och gäller till förmån för Tysslinge 1:28.

- Ledningsrätt för utloppsledning, akt 0181K-30/2010.1, som (inom planområdet) belastar Tysslinge 1:28 och gäller till förmån för Astrazeneca AB.

- Officialservitut för röjningsrätt, akt 0181K-88-2007.1, som (inom planområdet) belastar Hall 4:3 och gäller till förmån för flertalet fastigheter.

- Kommer uppförande/användande av småbåtshamn inom WV-området påverka befintlig ledningsrätt (0181K-30/2010.1)? Finns föreskrifter i ledningsrätten som begränsar användning inom WV-området? I sådant fall är det tänkt att ledningsrätten ska flyttas? Eller behövs planbestämmelse för begränsning av användning av WV-området?

- Är tanken att befintligt servitut för väg (0181K-20/1997.6) ska vara kvar eller tas bort/flyttas? Om läget för servitutet ska ändras/tas bort behövs överenskommelse eller fastighetsindelningsbestämmelser

Kommentar:

1. *Korrigeras till utställningen.*

2. *Korrigeras till utställningen med hänsyn till ledningsrätten i vattnet.*

3. Tysslinge 2:28 ändras till 1:28.
4. Fastighetsförteckningen uppdateras till utställningen.
5. Ledningarna har sett över och lagts till i planbeskrivningen.
6. Detaljplanen medger avstyckning av en eller flera fastigheter samt fastighetsreglering av mark mellan befintliga fastigheter.
7. En gemensamhetsanläggning kan bildas för specialfastigheters fastighet och exploatörens fastighet för att reglera drift och underhåll av spillvattenledningarna. En samfällighetsförening ska då bildas för drift och underhåll av ledningarna.
8.
 - Avtalsservitutet berör inte fastigheten.
 - Ok.
 - De tre olika officialrättigheterna som berör planområdet ska finnas kvar.
 - Småbåtshamnen bör inte komma i konflikt med ledningsrätten, som dock säkerställs med bestämmelse u2: vattenområdet skall vara tillgängligt för ledning.
 - Servitutet ska finnas kvar.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket motsäger sig inte planen utifrån vad som redovisas i planritningen till handlingarna.

Av samrådshandlingarna framgår vissa riktlinjer gällande sjöfart med avseende på närheten till den riksintresseklassade farleden. Detta belyses också i riskanalysen för projektet. Verket vill poängtera vikten av att beakta eventuella konflikter med närheten till farleden och kommer inte att tillstyrka några ytterligare restriktioner i farleden föranledd av etablering av båtvarvet.

Verket har tidigare yttrat sig över riskanalysen och vill förtydliga några punkter.

- Framkomlighet och säkerhet för sjöfarten

De uppgifter om fartygsstorlekar som nämns är det största tillåtna för kanalpassage in till Mälaren. Betydligt större fartyg kan trafikera Södertälje där max fartyg är längd 200 m, bredd 32 m och djupgående 9,0 m. Fartyg i den storleken har inga möjligheter till undanmanövrer i farleden i den aktuella delen. Framgår också att fri passage är ca 130 m. För passage under bron gäller inom segelfri höjd av 39,9 m en bredd av 90 m.

- Positionssystem, radaövervakning och fyrljus

Inga fyrljus har identifierats i området. Inom området finns ett antal bojar och en fyr.

Det pågår arbete med utredning för möjligheten med framtida större tonnage till Södertälje samtidigt pågår också planer för utbyggnad av kajen vid Igelsta.

Den nu föreslagna planen för Hall bör beakta framtida planer för Södertäljeområdet vad gäller större tonnage i farleden och eventuell påverkan från verksamheten vid Igelsta.

I övrigt hänvisas till Sjöfartsverkets tidigare yttrande daterat 2010-10-12. (Bifogas nedan).

Kommentar:

Vattenområdet (småbåtshamn) har begränsats ytmässigt i enlighet med den riskanalys som tagits fram och i den dialog som har förts med Sjöfartsverket. Därmed anses planförslaget ej leda till någon förhöjd risk för påverkan på sjöfarten.

En reglering gällande störningsskydd har förts in i planen med krav på att den belysning som anordnas ska utformas på ett sådant sätt att den inte är bländande för sjöfarten. Detta p.g.a. att inga bländande eller vilseledande ljuskällor får förekomma. Vid anläggande av en parkering där billyktors ljus riskerar att riktas ut mot vattnet, ska ljuset därför skymmas på något sätt.

Upplysningsvis ska även:

- *en fri passage med bredden ca 160 m finnas även under uppförandet av varvsområdet*
- *brygganläggningarnas koordinater positionsbestämmas och rapporteras till Sjöfartsverket*
- *nya bryggor och kajer förses med reflexer och belysning, samt förankras ordentligt*

Farleden planeras vid aktuellt avsnitt att bli djupare, dock inte breddas. Farleden är positionerad mellan den i vattnet västra (3:e) bropelaren och den mittersta (2: a) bropelaren, se bild nedan. Goda passagemöjligheter för fritidsbåtar finns därmed mellan bropelare 1 och 2 ut i vattnet, sett från planområdet i öster, medan själva småbåtshamnen i princip inte tar mer utrymme än ut mot den 1: a bropelaren ut i vattnet.

SLL Trafikförvaltningen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av varvsverksamhet för småbåtar/fritidsbåtar.

Området ligger enligt RUFS 2010 och även enligt kommunens översiktsplan (2013) i utkanten av en grön kil inom vilken ny bebyggelse bör undvikas.

Hall busshållplats är lokaliserad ca 350 m öster om planområdet på Nynäsvägen och trafikeras av linje 783 i halvtimmestrafik under vardagar och med 10 turer på lördagar och söndagar. Planområdet är tänkt att länkas till Östertälje station med en cykelbana som finns utritad i kommunens cykelplan och som ska vara färdigställd under 2016. Trafikförvaltningen saknar dock beskrivning av gångvägar från området. De gång- och cykelvägar som planeras från området bör erbjuda gen, trygg och säker passage till busshållplatsen på Nynäsvägen.

I övrigt har Trafikförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar:

Cykelbanan som ska länkas till Östertälje station är inte påbörjad. Kommunen tittar på frågan nu när man gör en detaljplan för Igelstaverket.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund anser att den upprättade riskutredningen som beskrivs i planbeskrivningen under rubriken ”Hantering av risker och störningar” ska följas. Dialog med Trafikverket och Sjöfartsverket har skett vid framtagandet av riskutredningen.

Vidare anses att hänsyn tas till tidigare yttrande från Södertörns brandförsvarsförbund i programsamrådsredogörelse, från 2013-11-11 med diarienummer 2009-00058-214. Där beskrivs att Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608, om brandvattenförsörjning, och 609, om framkomlighet för räddningstjänsten, ska beaktas vid projekteringen.

Kommentar:

*Riskutredningen ”hantering av risker och störningar” kommer att följas.
Framkomlighet för räddningstjänst beaktas i samband med bygglov.*

Kulturhistoriska Föreningen i Södertälje

I planbeskrivningen redovisas ett särskilt avsnitt: Riksintresset för kulturmiljö. Riksintressen för kulturmiljövården innebär att särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön och till landskapsbilden. I beskrivningen redogörs därför utförligt för den arkeologiska utredning som framtagits för området. Här anges såväl en förhistorisk boplatz som gravfält och äldre vägar. Det framgår i en kulturmiljöanalys att det är av vikt att hänsyn tas till de fornlämningar som finns och särskilt till de visuella sambanden i landskapet mellan de objekt som utgör landmärken i landskapet.

I handlingarna finns även källhänvisning till de utredningar som hör till planförslaget. I beskrivningen framhålls att med den arkeologiska utredningen och kulturmiljöanalysen som grund bör planförslaget utformas på ett sådant sätt att särskilt anförda riktlinjer uppfylls. Därför införs i förslaget ett antal restriktioner och åtgärder i förslaget för att tillgodose detta.

Kulturhistoriska Föreningen har med hänvisning till föreslagna restriktioner och åtgärder för skydd av den kulturhistoriska miljön inget att erinra mot föreliggande förslag.

Kommentar:

Förvaltningen noterar att kulturhistoriska föreningen i Södertälje inte har någon erinran i frågan.

Naturskyddsföreningen Södertälje - Nykvarn

Vi avstyrker planförslaget i den del som avser ianspråktagande av strandskyddad mark utöver den som är nödvändig för att tillgodose den kommande verksamhetens behov. Det gäller förslaget om exploatering med byggnader mm som är förlagda söder om den linje som utgörs av en kajs södra avslutning. Denna kajs utsträckning avhandlas nedan.

Den del av den strandskyddade mark som vi enligt ovan kräver ska hållas oexploaterad ligger därtill inom en grön kil och de facto utanför det område som redan är ianspråktagat av Grödingebanan. Därmed kan inte, som planhandlingen felaktigt gör, som skäl för etablering anföras att det rör sig om mark som redan är ianspråktagen.

Byggnader får förläggas på annan plats inom planområdet. Eventuell brist på sådan plats är

inget skäl som i miljöbalken anges som särskilt skäl för upphävande av strandskydd. Båtvarvets önskan om mark måste självklart anpassas till vad som är möjligt med avseende på i första hand strandskyddade områden, i andra hand faktorer som åkermark, fornlämningar mm. Man kan notera att det befintliga varvet (vid Pershagen) upptar ca 10 000 kvm mark – medan man nu begär hela 55 000 kvm, dvs en femdubbling!

Vad gäller den föreslagna kajen så vänder vi oss starkt mot dess storlek vad gäller utsträckning utmed stranden mot söder. Förslaget anger en nästan tvåhundra (200) meter lång kaj, varav ca 100 meter utmed stranden söder om bron. Den anser vi är radikalt överdimensionerad jämfört med vad vi anser behövs för ett båtvarv med inriktning mot fritidsbåtar. En kaj syftar dels till att möjliggöra tillfällig förtöjning inför lyft, omlastning mm, dels till plats för själva lyftet, som kan företas med fast kran eller mobil kran. Därmed är det inte alls nödvändning med en så lång kaj.

Vi kräver att den del av kajen som förläggs söderut ska begränsas till 40 meter (mätt från bropelaren). Då kommer den att inte ta orimligt stor del av stranden i anspråk, och ansluter någorlunda naturligt till strandens små, men ändå, konturer. Därtill tas då bara i stort sett sådan strand i anspråk som tillskapats av stenblock och kross i samband med bygget av Igelstabron i början på 1990-talet. Därmed behöver naturlig strand bara tas i anspråk i liten utsträckning. Kajens totala längd blir då ca 150 meter, varav ca 60 meter i rät linje vilket rymmer flera fritidsbåtar på rad för tillfällig förtöjning samt plats för lyft.

Vad gäller miljöpåverkan så är strandskyddet av allra största betydelse. Därför måste detta anföras bland de restriktioner och konsekvenser som måste beaktas. Detta görs inte i planhandlingarna, vilket vi härmed anför som en brist som måste korrigeras. I planhandlingarna sägs att inget aktivt friluftsliv bedrivs inom området. Det är ett felaktigt påstående. Faktum är att den stig som löper längs stranden dagligen används för promenader, hundrastning och liknande. Sommartid utnyttjas sandstranden för solbad, picknickar och allmän rekreation samt för strandhugg av såväl mindre rodd- och motorbåtar som segeljollar, ja även katamaraner. I den ungdomsverksamhet som tidigare bedrevs av Östertälje båtklubb ingick utflykter med strandhugg för korvgrillning mm till denna strand. Vid den mest utstickande udden förekommer bad, om än inte dagligen.

Det är viktigt att värna möjligheten att nå strandområdet. Idag kan det enkelt nås med cykel som till fots. Tillträdet söderifrån berörs naturligtvis inte av planförslaget, däremot tillträde norrifrån. Det måste även framgent finnas möjlighet att ta sig till stranden norrifrån. Därför måste det i planen ingå en passage, typ stig, vid sidan av varvsområdet, om detta kommer att förses med stängsel. Vikten av en sådan passage accentueras dels av den nya bostadsbebyggelse som planeras söder om planområdet, dels av den cykelväg som 2016 kommer att anläggas utmed Igelstastranden söder om Igelstaverket till Hallområdet. Båda dessa faktorer kommer att göra strandområdet än mer attraktivt för besök och friluftsliv än idag varför det inte får tas i anspråk mer än vad som är oundgängligt.

Kommentar:

I RUFs pekas även vikten av "tyst område" ut. Det utpekade området är påverkat av buller, inte bara från Igelstabron utan även från sjöfarten och Södertälje hamn. Dessutom är strandlinjen påverkad från de stora båtarna som passerar och svallvågorna som uppkommer av dem. De byggnader som placeras inom strandskyddat område behöver ligga där för sin funktion och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

För att bedriva en ekonomiskt rationell verksamhet har visserligen varvets yta utökats jämfört med dess tidigare lokalisering i Pershagen (där ytorna var för små), men den yta som tas i anspråk inom strandskyddsområdet har så långt möjligt minimerats.

I planbeskrivningen har det lagts till att viss rekreation bedrivs inom området i dagsläget.

Varvsområdet kommer att vara inhägnat. En grusad stig planeras längs varvets södra gräns för att fotgängare och cyklister ska kunna röra sig kring området.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämndens beslut (2015-04-23, § 47)

Kultur- och fritidsnämnden antar kultur- och fritidskontorets yttrande som sitt eget

Kultur- och fritidskontorets (stadsantikvariens) yttrande

Sammanfattning av ärendet

Kultur- och fritidsnämnden har yttrat sig gällande programområdet för Hall 2010 och ställt sig positivt till en utbyggnad av småbåtshamnen under förutsättning att nämndens synpunkter angående kulturmiljövård, kulturmiljöutredning och möjligheter till rekreation beaktas.

Kultur- och fritidskontoret tillstyrker förslaget då aktuellt planområde är så pass karaktärsförändrat och betonar vikten av hänsyn i anpassning till riksintressets värdebärande egenskaper samt säkerställande av allmänhetens tillgång till befintliga promenadstråk.

Synpunkter

Kultur- och fritidskontoret instämmer med kulturmiljöanalysen angående bedömningen att aktuellt planområde är så pass karaktärsförändrat att ett båtvarv är möjligt så länge det inte skadar fornlämningar samt att åkermark bör undvikas så mycket som möjligt.

Det är positivt att miljökonsekvensbeskrivningens riktlinjer för kulturmiljön inarbetats i planförslaget för att inte medföra betydande miljöpåverkan på riksintresset.

Området för båtförvaring på plankartan är avseende visuell påverkan på riksintresset det mest känsliga i planen. Kultur- och fritidskontoret vill därför understryka att placeringen och utformningen regleras med särskild hänsyn till landskapsbilden. Viktigt är att hålla bebyggelsen så nära Grödingebanan att den inte påverkar kulturmiljölandskapet söder och öster om detta.

Länsstyrelsen är tillståndsmyndighet för fornlämningar enligt Kulturmiljölagen och beslutar om detaljplaneförslaget ur den aspekten är lämplig eller ej. Buffertzonen till fornlämning RAA 150 ska samrådas med Länsstyrelsen då fornlämningar omfattas av ett skyddsområde samt för att säkerställa bevarandet av de visuella sambanden i kulturlandskapet vilket Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har påpekat vara en värdebärande egenskap i riksintresset.

Det är positivt att skyddsbestämmelser införs för bokallén.

Planen bedöms inte påverka befintliga rekreationsvärden men allmänhetens tillgänglighet till de befintliga promenadstråken i nära anslutning till vattnet bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ärendet innebär inga ekonomiska konsekvenser.

Kultur- och fritidskontorets förslag till kultur- och fritidsnämnden:

Kultur- och fritidsnämnden antar kultur- och fritidskontorets yttrande som sitt eget.

Kommentar:

Placeringen och utformningen har utformats med hänsyn till landskapsbilden. Bebyggelsen har lagts så nära Grödingebanan som möjligt samtidigt som ett 30 meters skyddsavstånd har upprättats från Igelstabron enligt länsstyrelsens rekommendationer. Utformningen av hallarna mot Igelstabron har reglerats på plankartan. För att undvika att hallarna blir allt för dominerande i landskapet ska de ha en rektangulär form där kortsidan ej får överskrida 30 meter. Byggnaderna ska placeras med kortsidan mot bron/jordbruksmarken, färgen ska vara faluröd. Skyltning och strålkastare på kortsidorna, mot odlingslandskapet medges ej. Höjden på hallarna begränsas till 12 meter.

Planområdet avgränsas på ett sådant sätt att en tydlig buffertzona skapas mellan gravfältet (RAÄ150) och det nya verksamhetsområdet.

Bokallén är biotopskyddad vilket betyder att om träd i allén ska tas ner måste en dispens från Länsstyrelsen sökas. På plankartan är marken kring allén prickad vilket betyder att marken inte får bebyggas.

Det planerade varvsområdet kommer att vara inhägnat vilket resulterar i att stigen i anslutning till vattnet försvinner. Som kompensation planeras en stig i anslutning till varvets södra sida så att fotgängare och cyklister även fortsättningsvis kan röra sig förbi området.

Miljönämnden

Miljönämndens beslut (2015-04-21, § 62)

1) Miljönämnden antar miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 2015-04-08 som sitt yttrande med nedanstående ändringar:

Sidan 2, **Alternativa lokaliseringar, stycke två tas bort:** "Miljönämnden anser att om föreliggande detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. antas, ska det följas av ett beslut om att avsluta den påbörjade planeringen på Bränninge gård 1:1."

Sidan 2, **Naturmiljö, följande text tas bort:** "Då naturvärdet klassades 1997, för snart 20 år sedan, är det även möjligt att området eller delar av området idag når upp till nyckelbiotopklass. Området har enligt miljönämndens tidigare yttrande för planprogrammet även potential som rekreativsområde."

Planområdet är beläget inom en grön kil men anses enligt planbeskrivningen redan vara ianspråktaget. Detta stämmer för rekreativvärden, då järnvägen orsakar både buller och en visuell störning, samt för vissa störningskänsliga arter. Området kan däremot inte anses ianspråktaget med avseende på vegetationen. I och med att området har kända naturvärden

och delvis ligger inom strandskyddszon, samt utgör en länk mellan skogarna söder om området och skogarna vid Igelsta, kan det heller inte anses som en obetydlig del av den gröna kilen.

Miljökontoret anser, med hänvisning till ovanstående, att en naturmiljöinventering ska genomföras och att beskrivningen av de naturvärden som finns på platsen behöver kompletteras. Genomförande av detaljplanen innebär att uppskattningsvis minst 20 % av naturvärdet/skyddsvärda trädmiljön försvinner helt. Inventeringen ska visa vilka naturvärden som finns på platsen och en avvägning mellan dessa och intresset av att exploatera platsen ska redovisas.”

2) Paragrafen justeras omedelbart.

Kommentar:

De ändringar som skiljer miljönämnden yttrande från miljökontorets tjänsteskrivelse har noterats.

Miljökontorets tjänsteskrivelse

Miljökontorets synpunkter

Alternativa lokaliseringar

Miljökontoret anser, som i tidigare yttrande, att en samlad bild över behovet och en analys av olika alternativa lägen för marinor och båtvarv behöver göras. En sådan analys kan bidra till att allmänhetens tillgänglighet till strandnära områden främjas då exempelvis samlokalisering av olika verksamheter möjliggörs. Samlokalisering innebär också att färre orörda strandområden exploateras.

I planbeskrivningens miljökonsekvensbeskrivning (MKB) presenteras ett alternativt läge, på fastigheten Bränninge gård 1:1. Denna placering anses i MKB:n vara ett sämre alternativ. Miljönämnden har redan tidigare, i yttrande den 18 juni 2013 gällande programsamråd för Bränninge marina, avstyrkt fortsatt planering i detta läge med hänvisning till den känsliga naturmiljön.

Vid jämförelse mellan planförslaget och den alternativa lokaliseringen Bränninge gård 1:1 instämmer miljökontoret i att planförslaget är en bättre lokalisering när man ser till helhetsbilden. Detta med hänvisning till befintlig infrastruktur, att vattenområdet är mindre känsligt samt att området är starkt påverkat av buller. Platsen är även visuellt påverkad av Grödingebanan samt Syd- och oljehamnen. Miljökontoret anser att om föreliggande detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. antas, ska det följas av ett beslut om att avsluta den påbörjade planeringen på Bränninge gård 1:1.

Naturmiljö

Miljökontoret anser att den beskrivningen av naturmiljön som finns i planbeskrivningen är bristfällig. I beskrivningen står att ”området i stort har inte utpekats som särskilt skyddsvärt från naturmiljösynpunkt, men allén omfattas av biotopskydd”. Detta stämmer inte då skogspartiet närmast vattnet är utpekad som naturvärde av skogsstyrelsen samt som skyddsvärd trädmiljö enligt länsstyrelsen och kommunens rapport ”Skyddsvärda träd i Södertälje kommun — en inventering av gamla, grova och ihåliga träd, objekt 6, Asphagen (2013). Då naturvärdet klassades 1997, för snart 20 år sedan, är det även möjligt att området eller delar av området idag når upp till nyckelbiotopklass. Området har enligt

miljönämndens tidigare yttrande för planprogrammet även potential som rekreatjonsområde.

Planområdet är beläget inom en grön kil men anses enligt planbeskrivningen redan vara ianspråktaget. Detta stämmer för rekreatjonsvärden, då järnvägen orsakar både buller och en visuell störning, samt för vissa störningskänsliga arter. Området kan däremot inte anses ianspråktaget med avseende på vegetationen. I och med att området har kända naturvärden och delvis ligger inom strandskyddszon, samt utgör en länk mellan skogarna söder om området och skogarna vid Igelsta, kan det heller inte anses som en obetydlig del av den gröna kilen.

Miljökontoret anser, med hänvisning till ovanstående, att en naturmiljöinventering ska genomföras och att beskrivningen av de naturvärden som finns på platsen behöver kompletteras. Genomförande av detaljplanen innebär att uppskattningsvis minst 20 % av naturvärdet/skyddsvärda trädmiljön försvinner helt. Inventeringen ska visa vilka naturvärden som finns på platsen och en avvägning mellan dessa och intresset av att exploatera platsen ska redovisas.

Vattenförekomst

Grusåsen med skogspartiet tillhör vattenförekomsten Södertäljeåsen-Igelsta (SE656285-160660). Vattenförekomsten är idag klassad till god kemisk och kvantitativ status, med risk att kemisk status inte uppnås pga. stor potentiell föroreningsbelastning. Genomförande av detaljplanen medför att delar av grusåsen schaktas bort. Verksamhet på grusåsen/vattenförekomsten kan även medföra större risk att eventuella föroreningar sprids med grundvattnet inom vattenförekomsten. Vattenförekomsten är inte intressant för den lokala eller regionala dricksvattenplaneringen pga. hög risk för föroreningar samt kloridinträngning vid vattenuttag (*Dricksvattenförekomster i Stockholms län – Prioriteringar för långsiktigt skydd, bilaga 17, VAS-rådets rapport nr 6, 2009*). Grundvattenförekomster får dock inte försämrats med avseende på kemisk och kvantitativ status. Miljökontoret anser därmed att MKB:n behöver kompletteras med hur vattenförekomsten hanteras i förhållande till miljökvalitetsnormerna.

Småbåtshamn och varvsverksamhet

På plankartan har det införts en bestämmelse som lyder ”Spillvatten från hantering av båtar inomhus och dagvatten/spillvatten från spolplattor och dylikt utomhus ska infiltreras via bensin- och oljeavskiljare”. Miljökontoret anser att det är positivt att det införs en bestämmelse med krav på rening av dag- och spillvatten. Däremot är inte bensin- och oljeavskiljare en ändamålsenlig reningsteknik för denna typ av verksamhet. Som stöd för vilken typ av rening som kan vara aktuell vid olika typer av tvätt av fritidsbåtar har Havs- och vattenmyndigheten har tagit fram riktlinjer, Båtbottentvättning av fritidsbåtar. Miljökontoret anser även att formuleringen ”infiltreras via bensin- och oljeavskiljare” är otydlig. Infiltrering av spillvatten är inte lämpligt.

För att på sikt minska användning av giftiga båtbottnfärger och bidra till uppfyllelse av miljömålet Giftfri miljö anser miljökontoret att det ska avsättas plats för båtbottentvätt. Denna typ av tvättanläggning används för båtar som inte är målade med giftiga färger och det är viktigt att stimulera användning av giftfria metoder som ett alternativ till bottenmålning.

Vidare anser miljökontoret att det ska finnas plats/möjlighet för omhändertagande av avfall från båtar.

Utloppsledning

Inom planområdet finns en utloppsledning för spillvatten. Ledningen används av AstraZeneca AB och bolaget har även genom gällande miljötillstånd rätt att använda den aktuella utsläppspunkten. Ledningens funktion får därmed inte riskeras av tillkommande verksamhet.

Buller

Miljökontoret ställer sig frågande till resonemanget till att varvsverksamheten antas medföra ljud av industriell natur, men att lokaliseringen vid vattnet gör att påverkan blir måttlig. För vilket område blir påverkan måttlig? Buller kan färdas långt över vatten och det bör tydliggöras vilka områden som kan förväntas få ökade bullernivåer.

Förorenade sediment

Det är sedan tidigare känt att det förekommer föroreningar i sediment i Hallsfjärden. Miljökontoret anser därmed att det i samband med eventuella arbeten i vatten måste sedimenten undersökas, och vid behov saneras, för att minimera risken för ytterligare spridning av föroreningar.

Övriga synpunkter

Enligt beskrivningen av byggskedets miljökonsekvenser anges att det kan behöva byggas stödmurar vid slänter mot skogspartiet på grusåsen. Miljökontoret anser att det är bättre med en naturlig avfasning där vegetationen tillåts etableras alternativt att återplantering av ek, bok och tall genomförs som en del av genomförandet. Kvarvarande del av grusåsen bör inte tillåtas fyllas ut med schaktmassor av olika slag, eller sås in med ”gräsmattegräs”, då det hindrar etableringen av en naturlig flora på det magra underlaget.

Miljökontoret anser att det är positivt att bokallén skyddas genom bestämmelse på plankartan. Det kan däremot utöver marklov även krävas dispens från biotopskydd vid påverkan av allén. Dispens söks hos länsstyrelsen.

Övriga upplysningar

Miljökontoret vill upplysa om att den planerade varvs verksamheten kan vara anmälningspliktig enligt miljöbalken.

Miljökontorets förslag till beslut

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

Kommentar:

Alternativa lokaliseringar:

I Miljökonsekvensbeskrivningen framtagen under 2017 av Bjerking finns sex alternativa lokaliseringar redovisade förutom ett nollalternativ och planförslaget som man valt att gå vidare med. Bränninge gård 1:1 är inte längre aktuellt för lokalisering av båtvarvet och vad som kommer hända med platsen är ingenting som vi löser i denna detaljplan.

Naturmiljö:

Beskrivningen av naturmiljön har utvecklats. Det har tagits fram en naturvårdsinventering samt ytterligare en kompletterande naturvårdsinventering: PM översiktlig naturvärdesinventering 2016-03-09 och PM komplettering 2017-01-19.

Naturvärdesinventeringen (sex områden) resulterar i en bedömning av naturvärdesklass 1–4 baserat på art- samt biotopvärdet inom ett avgränsat område. Områdena 1, 2, 3, 4 och 6 klassades som områden med höga naturvärden, dvs. naturvärdesklass 2. Området 5 klassificerades som område med påtagligt naturvärde, klass 3.

Den föreslagna etableringen ligger inom ett område som till viss del redan är anspråktaget av Grödingebanan. Grödingebanan är källa för buller vilket gör att rekreationen i området är begränsad. Området är ej ett ”tyst område”, vilket särskilt bör beaktas enligt RUFSS 2010. Marken och vattenområdet är påverkat då strandlinjen utsätts för svallvågor från de båtar som passerar. Dessutom är marken under och i direkt anslutning till den 42-meter höga bron i ianspråktaget av pelare och ingrepp i naturen i samband med att bron byggdes.

Den utvalda platsen lämpar sig väldigt väl för att bedriva ett varv. För att varvsverksamheten ska vara möjlig att bedriva finns en rad kriterier (se nedan) som platsen lever upp till:

- Landområden där verksamhet i form av marin service, verkstäder samt marint lager och båthallar kan uppföras.
- Vattenområden där småbåtshamn kan etableras.
- Lokalisering utmed inloppet till Södertälje (på Östersjösidan om kanalen) ur ett tillgänglighetsperspektiv.
- Ej inverka negativt på riksintresset för sjöfart
- God tillgång till infrastruktur för verksamhetens landburna transporter.
- Stockholms- och Mälarenregionen efterfrågar ett modernt, professionellt och ur miljösynpunkt väl fungerande varv då tendensen inom det enskilda båtinnehavet är att mer och mer tjänster köps och mindre arbeten utförs av den enskilda ägaren.
- En etablering av ett varv med inriktning på reparationer är ett effektivt utnyttjande av mark kopplat till miljövinster.

Vattenförekomst:

Ingen vattenförekomst ska försämrats på grund av den föreslagna etableringen.

Småbåtshamn och varvsverksamhet:

Riktlinjerna som Havs- och vattenmyndigheten tagit fram kommer att följas och kommunen har tillsynsansvaret. Oljeavskiljare kommer att krävas under parkeringsytorna och spolplattor där båtarna ska tvättas. Det är inte aktuellt med båtbottentvätt i dagsläget. Infiltration av spillvatten kommer inte att ske. Fastigheten har kopplat på sig på Specialfastigheters avloppsnät och kommer, när det blir aktuellt, kunna ta hand om avfall från fritidsbåtarna.

Utloppsledning:

Ledningens funktion riskeras inte av tillkommande verksamhet.

Buller:

*Skrivningen har ändrats i planbeskrivningen. Så här lyder skrivningen:
Varvsverksamheten antas ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller.
Verksamheten kan visserligen antas medföra ljud av industriell natur men då denna ej är belägen i anslutning till någon bostadsbebyggelse anses planförslaget ej leda till att miljö kvalitetsnormerna för buller överskrids. I hallarna för båtuppläggning förväntas ljudnivån vara låg.*

Förorenade sediment:

En översiktlig sedimentundersökning har tagits fram av Bjerking, april 2016.

Undersökningen klargör förekomsten av föroreningar i sediment inom området som omfattas av planförslaget.

Övriga synpunkter:

Planen har haft som ambition att ta så lite mark i anspråk som möjligt, särskilt mot vattnet med strandskydd. För att göra en naturlig avfasning krävs att mer mark tas i anspråk vilket man inte vill.

Övriga upplysningar:

Exploatören är informerad.

Omsorgsnämnden

Omsorgsnämndens beslut (2015-03-26, § 32)

Nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. med följande tillägg: Omsorgsnämnden ska göra sig väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen för människor med funktionsnedsättning. Barn och unga med funktionsnedsättning ska ges samma möjligheter till ett aktivt liv i kommunen. Social- och omsorgskontoret har därför beaktat förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. ur detta perspektiv. En eventuell utbyggnad av den befintliga sport och idrottshallen bör innehålla lokaler som har god tillgänglighet. Gångstråk och trafikmiljö ska utformas så att de väl motsvarar de förutsättningar som personer med funktionsnedsättningar har. Likaså är det viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingslokaler, både inomhus och utomhus blir tillgängliga för alla invånare.

Kommentar:

Den här detaljplanen reglerar inte utbyggnaden av den befintliga sport och idrottshallen. Detaljplanen reglerar utformningen av ett båtvarv. Inom området kommer det löpa en väg ner mot vattnet. Vägen kommer ha en lutning på max 1/20. I samband med bygglov bevakas att byggnader och entréer utformas på ett sätt som uppfyller kraven om god tillgänglighet för funktionsnedsättning.

Social och Omsorgskontorets tjänsteskrivelse

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ärendet har i detta läge inga direkta ekonomiska konsekvenser eller behov av finansiering

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden:

Omsorgsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. med följande tillägg: Omsorgsnämnden ska göra sig väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen för människor med funktionsnedsättning. Barn och unga med funktionsnedsättning ska ges samma möjligheter till ett aktivt liv i kommunen. Social- och omsorgskontoret har därför beaktat förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och

Tysslinge 1:28 m.fl. ur detta perspektiv. En eventuell utbyggnad av den befintliga sport och idrottshallen bör innehålla lokaler som har god tillgänglighet. Gångstråk och trafikmiljö ska utformas så att de väl motsvarar de förutsättningar som personer med funktionsnedsättningar har. Likaså är det viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingslokaler, både inomhus och utomhus blir tillgängliga för alla invånare.

Kommentar:

Den här detaljplanen reglerar inte utbyggnaden av den befintliga sport och idrottshallen. Detaljplanen reglerar utformningen av ett båtvarv.

Socialnämnden

Socialnämndens beslut (2015-03-24, § 49)

Nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. i Södertälje med följande tillägg: Socialnämnden ska göra sig väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen för människor med funktionsnedsättning. Social och omsorgskontoret har därför beaktat förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. ur detta perspektiv. Byggnationen av ett varvsområde i Hall bör utformas så att gångstråk, utemiljö och lokaler lever upp till kraven om god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar:

Inom området kommer det löpa en väg ner mot vattnet. Vägen kommer ha en lutning på max 1/20.

Social och Omsorgskontorets tjänsteskrivelse

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ärendet har i detta läge inga direkta ekonomiska konsekvenser eller behov av finansiering.

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden:

Socialnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. i Södertälje med följande tillägg: Socialnämnden ska göra sig väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen för människor med funktionsnedsättning. Social och omsorgskontoret har därför beaktat förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. ur detta perspektiv. Byggnationen av ett varvsområde i Hall bör utformas så att gångstråk, utemiljö och lokaler lever upp till kraven om god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar:

Inom området kommer det löpa en väg ner mot vattnet. Vägen kommer ha en lutning på max 1/20. I samband med bygglov bevakas att byggnader och entréer utformas på ett sätt som uppfyller kraven om god tillgänglighet för funktionsnedsättning.

Äldreomsorgsnämnden

Äldreomsorgsnämndens beslut (2015-03-31, § 37)

Social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse daterad 2015-03-09 antas såsom nämndens yttrande över förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. i Södertälje.

Social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse

Äldreomsorgsnämnden ska göra sig väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen för äldre och personer med funktionsnedsättning. Social och omsorgskontoret har därför

beaktat förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. ur detta perspektiv. Byggnationen av ett varvsområde i Hall bör utformas så att gångstråk, utemiljö och lokaler lever upp till kraven om god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. I övrigt finner kontoret inget att anmärka på.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ärendet har i detta läge inga direkta ekonomiska konsekvenser eller behov av finansiering.

Social- och omsorgskontorets förslag till äldreomsorgsnämnden:

Social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse daterad 2015-03-09 antas såsom nämndens yttrande över förslaget till detaljplan för Hall 4:3 och Tysslinge 1:28 m.fl. i Södertälje.

Kommunala pensionärsrådet

Kommunala pensionärsrådet vill framföra krav på att det varvsområde som planeras kommer att göras tillgängligt för personer med rörelsehinder. Det är dessutom angeläget att hänsyn tas till de kulturminnen som finns inom planområdet bland annat i form av stenåldersbosättningar.

Kommentar:

Hänsyn kommer att tas till de kulturminnen som finns inom området förutom kolmilan närmast vattnet som kommer grävas ut och dokumenteras. Varvsområdet kommer att utföras med en väg som löper genom området. Vägen kommer ha en max lutning på 1/20. I samband med bygglov bevakas att byggnader och entréer utformas på ett sätt som uppfyller kraven om god tillgänglighet för funktionsnedsättning.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta (i akten) där inmätt markförlagd ledning illustreras med heldragen linje och ledning i osäkert läge med streckad linje.

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>
För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området (...)

Kommentar:

Ledningen i väst-östlig riktning är flyttad. Den nya sträckningen regleras med u-område. Ledningen i nord-sydlig riktning markeras med ett u-område på plankartan.

Telge Nät

Vatten och Avlopp

Området ligger utanför verksamhetsområdet för VA. Det finns möjlighet att ansluta sig till det allmänna vatten och spillvattenledningsnätet. Närmaste anslutningspunkt för vatten ligger norr om motorvägen, se bilaga. Spillvatten kan anslutas till spillvattentunneln, se bilaga. (i akten)

Exploatören får bekosta och äga ledningarna fram till anslutningspunkterna. Då området ligger utanför verksamhetsområdet är det fastighetsägaren som äger och drifvar vattenledningarna till anslutningspunkten. Det står således fel under huvudmannaskap. Följande text ska tas bort från stycket huvudmannaskap: ”Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet fram till fastighetsgräns.” Om det blir fler än en fastighetsägare inom området måste det bildas gemensamhetsanläggningar för VA-ledningarna fram till förbindelsepunkterna.

Under Teknisk försörjning, Dricksvatten och spillvatten står det ”Telge Nät har en leveranspunkt för vatten utanför infarten till hall norr om Halls Allévilla.” Stämmer detta läge med bifogad bilaga? (i akten)

Stadsnät

Inga synpunkter.

Elnät

Ett E-område på 10x10 meter behövs, se bilaga (i akten).

Fjärrvärme

Ledning finns i området att ta hänsyn till, se bild nedan (i akten). Fjärrvärme kan erbjudas.

Kommentar:

Vatten och Avlopp

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.

Elnät

Ett E-område har upprättats i samråd med Telge Nät.

Fjärrvärme

Fjärrvärme kommer inte att dras till båtvarvet i dagsläget av ekonomiska skäl.

Ställningstagande / Sammanfattning

Kvarstående synpunkter

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är upprättad av Anna Ahlstrand och Erik Nordenstam, planarkitekter från ETTELVA Arkitekter, under överinseende av Christina Svartsjö, planarkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten

Andreas Klingström

Planchef

Christina Svartsjö

Planarkitekt