



Akt nr:

0181K-P1687C

AU\$0181K-P1687C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2015	Ärendenummer P 1687 C
Ärende Detaljplan för Båtvarvet 4 och 5 m.fl.	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

29 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1687 C



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Båtvarvet 4 och 5 mfl

inom Pershagen i Södertälje

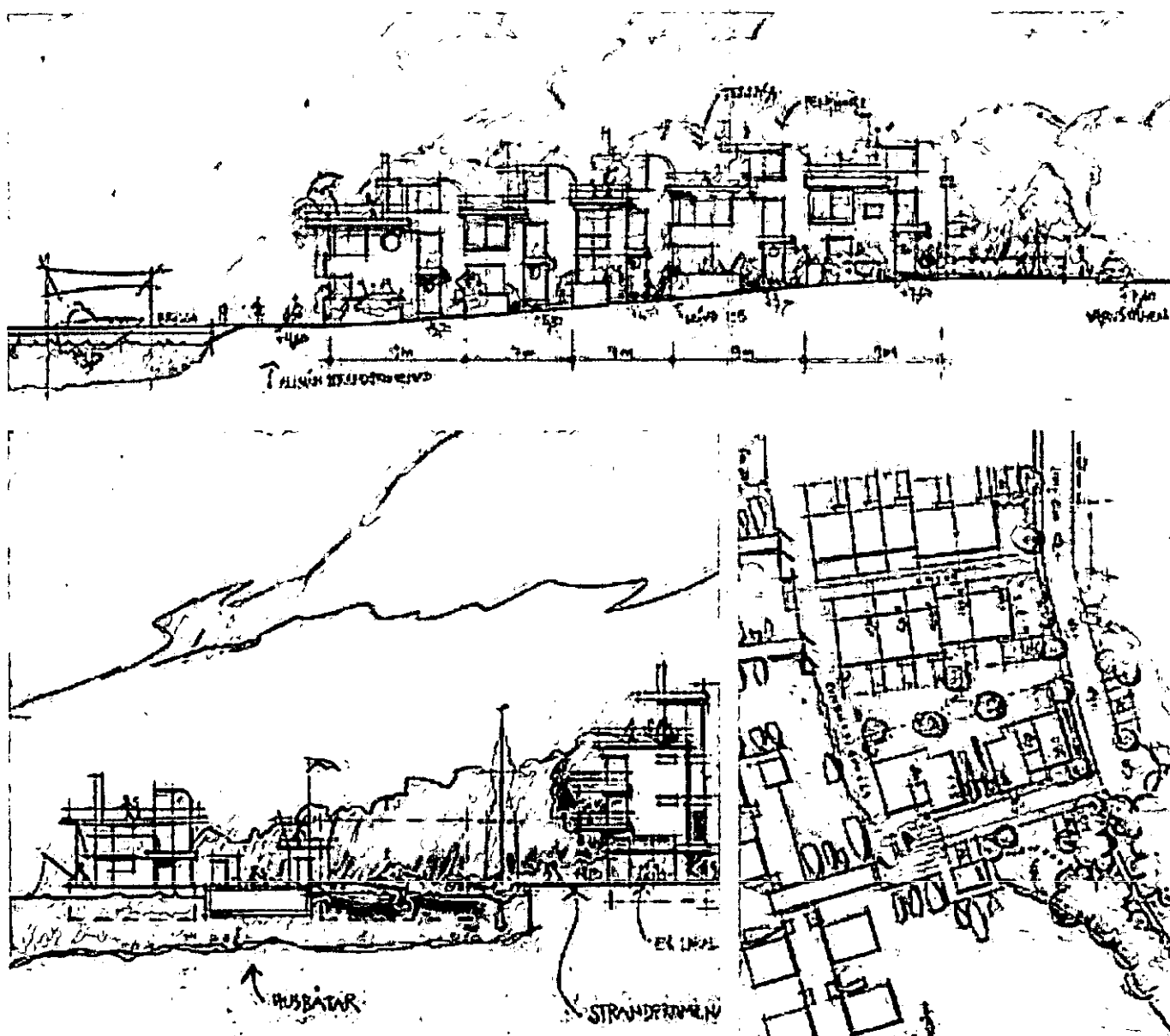
Arkivnummer: 0181K-P1687C

Dnr: 2009-00019 (P05019)

Upprättad 2014-04-30

Laga kraft 2015-11-25

LAGA KRAFTHANDLING



Vad är kommunal planering?

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och mer lokalt genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att förändras eller bevaras. Det är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Programsamråd

Arbetet börjar med att samhällsbyggnadskontoret samlar in information om området. Man tittar bland annat på grönområden, kommunikationer, karaktären på befintlig bebyggelse, mark och vatten samt teknisk försörjning som vatten och avlopp. Samhällsbyggnadskontoret ser också över de behov som finns inom kommunen och det aktuella området, exempelvis elevunderlag för skolor och förskolor eller vägar och tekniska system, lokaler för industri och handel, bostäder och annat som kan vara intressant. Samtidigt tittar man också igenom de riktlinjer och beslut som finns inom kommunen och som berör planering, exempelvis skydd av natur, tillgänglighet för funktionshindrade och säkerhet.

Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen ett första och mer översiktligt förslag, detalj-

planprogram, för hur området skulle kunna användas. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de tankar och kommentarer (yttranden) som kommit in till kontoret i en samrådsredogörelse. Efter den sammanställningen bearbetar kommunen planförslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras.

Plansamråd

I den här fasen finns det ett mer genomarbetat och detaljerat förslag. En viktig del av förslaget är den plankarta med bestämmelser som kommer att reglera markanvändningen. Planförslaget ska precis som programhandlingarna skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de nya tankarna och kommentarer som kommit in i en ny samrådsredogörelse.

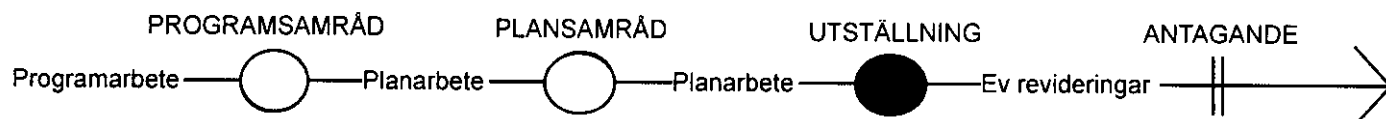
Utställning

Kommunen bearbetar återigen igenom planförslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Utställningstiden ska vara minst tre veckor. Samrådskretsen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter och de sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

Antagande & Laga kraft

För att detaljplanen ska börja gälla måste Stadsbyggnadsnämnden ta ett formellt beslut om att planen ska antas. Tre veckor efter att Stadsbyggnadsnämnden beslutat att anta planen börjar den gälla (vinner laga kraft) och det blir till exempel möjligt att ansöka om bygglov.

Efter varje skede i planprocessen behandlas planen politisk i berörd nämnd (stadsbyggnadsnämnd eller kommunaldelsnämnd).



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Övrigt planeringsunderlag

- Miljöteknisk undersökning, Kv Båtvarvet Södertälje kommun, Bjerking (2011)
- Bullerutredning, Kv Båtvarvet Södertälje kommun, Bjerking (2011)

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra en förtätning av Pershagens norra del med nya bostäder. Fullt utbyggt medför planförslaget ca 40-50 nya bostäder.

Vattenområdet som idag nyttjas av varvsområdet för angränsning av båtar föreslås bli planlagd som småbåtshamn. Inom delar av den planlagda småbåtshamnen ges möjlighet att uppföra bostäder på vatten.

Detaljplanen är även ett steg i kommunens arbete med att skydda värdefulla tätortsnära grönområden samt att skapa en mer sammanhängande strandpromenad i Torpaviken.

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt gällande lagkrav genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planförslaget innebär att delar av planområdet anläggs som småhamn för fritidsbåtar. Enligt MKB-förordningen bilaga 3 och PBL 5:18 kan planen antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats i enlighet med MB 6:11-6:18.

Behovet av miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning har överlagts med Länsstyrelsen i samband med programsamrådet. I miljökonsekvensbeskrivningen har särskilt fokus lagts på frågor gällande markföroreningar, trafikbuller, vattenmiljö och vattenverksamhet.

Miljökonsekvensbeskrivning och riktlinjer

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att belysa de miljöaspekter som anses vara relevanta för aktuell detaljplan. En miljökonsekvensbeskrivning innefattar analys och en bedömning av de konsekvenser en planerad markanvändning kan ge på miljö, hälsa och hushållning av naturresurser. Analysen och bedömningen tar upp både de positiva och negativa konsekvenserna den planerade markanvändningen kan leda till.

För att säkerställa att det nya bostadsområdet klarar de riktvärden som finns gällande buller har en bullerutredning tagits fram som underlag till miljökonsekvensbeskrivningen. Slutsatserna från den utredningen har arbetats in i förslaget i form av krav på placering gällande de flytande bostäderna.

En markundersökning har utförts för att ta fram ett underlag för att bedöma om marken vid varvsområdet är förorenad med anledning av den varvsverksamhet som i olika former och faser bedrivits på platsen. Ytlig jord i området där båtar vinterrustas bedöms vara i behov av urschaktning för att klara fastställda gränsvärden. Vidare krävs en kompletterande undersökning för att avgränsa föroreningen av TBT samt för att avgränsa föroreningen vid byggnaden. Planförslaget föreslår även att en fördjupad riskbedömning görs där platsspecifika värden tas fram för den planerade markanvändningen.

Planförslaget bedöms leda till minskade utsläpp i Torpaviken. Någon negativ påverkan på vattenförekomsterna eller ökade svårigheter att uppnå miljö kvalitetsnormer kan ej påvisas.

Miljökonsekvensbeskrivningen påpekar att risk för temporär grumling i vattnet finns vid exploateringsarbeten i vattnet. I det fall muddringsarbeten eller arbeten i vatten ska utföras krävs ansökan om tillstånd för byggande i vatten enligt Miljöbalken och ska göras hos Mark- och miljödomstolen. Till den ansökan ska en särskild MKB bifogas.

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för naturmiljön då förslaget innebär planläggning av, ett idag ej planlagt, naturområde. Vidare bedöms att planförslaget leder till bättre vattenkontakt för boende i närområdet.

Planförslaget bedöms ej leda till några betydande konsekvenser gällande landskapsbild eller kulturmiljö.

Förenlighet med 3 och 4 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses i övrigt vara förenlig med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken (hushållning av mark och vatten). I miljöbalken 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 föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt.

Planområdet ligger inom tätorten och har därför god tillgång till kollektivtrafik samt offentlig- och kommersiell service. Tekniska system som kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten, elförsörjning samt stadsnät är också utbyggt. Vidare har kommunen ett behov av fler bostäder och samhällsbyggnadskontoret har därför fått i uppdrag från kommunfullmäktige om att öka andelen detaljplanlagd mark för just bostäder. Översiktsplanen anger även att fler bostäder bör tillskapas i vattennära lägen vilket också talar för planförslaget.

Förenlighet med 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer (MKN) bedöms riskera att överskridas på grund av genomförandet av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planområdet ligger inom Södertälje tätort och har goda kollektivtrafikförbindelser. Småhusbebyggelse tenderar dock till att generera mer fordonsrörelser än exempelvis flerbostadshus, vilket kan leda till ökad trafikbelastning inom Södertälje tätort. MKN beräknas dock inte överskridas inom området.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Hallsfjärden och Torpaviken är utpekad som vattenförekomst och har måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Med stor sannolikhet överskrids de gränsvärden som i berörda direktiv anges för tributyltenn (TBT) i vatten och kvicksilver i fisk. Detta innebär att vattenkvaliteten inte får försämrats utan ska på sikt förbättras till god status.

Planförslaget bedöms leda till minskade utsläpp i Torpaviken då sanering av marken leder till minskad risk för spridning av bland annat TBT. Någon negativ påverkan på vattenförekomster eller ökade svårigheter att uppnå miljö kvalitetsnormer kan ej påvisas.

Tidigare ställningstaganden

Fastighetsägaren för båtvarvet har inkommit med förfrågan till samhällsbyggnadskontoret om att flytta sin nuvarande verksamhet från Pershagen och att omvandla fastigheten till en plats för nya bostäder.

Planprogram

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 juni 2009 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram och gå ut på samråd. Under sex veckor var programmet ute på samråd.

Planförslag - samrådsskedet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2012 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att gå ut på samråd med ett nytt planförslag.

Planförslaget som skickades ut för samråd överensstämde i stort med innehållet i programmet. Utbyggnadsområdet för bostäder vad dock mindre och föreslogs bara inom det mark och vattenområde som idag är taget i anspråk av småbåtsvarvets verksamhet. Inga bostäder föreslogs i skogsområdet vilket varit föreslaget i programmet.

Planförslag - utställningsskede

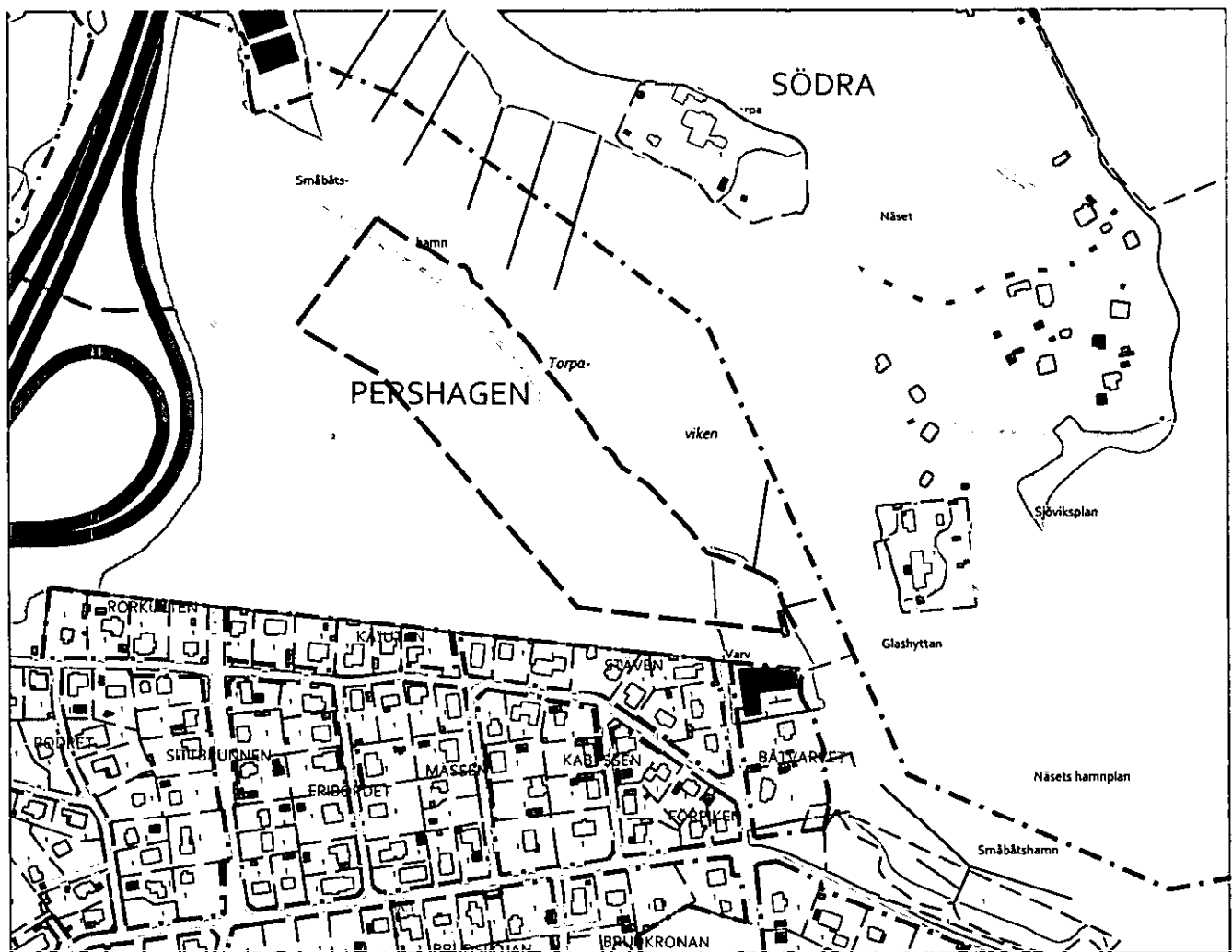
Den 11 december 2012 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att sända ut ett reviderat planförslag för utställning.

Förslaget som ställdes ut innehöll ett antal revideringar för att förtydliga de krav som ställs på den nya bebyggelsen. Miljökonsekvensbeskrivningen konsekvensändrades efter de ändringar som genomfördes i planförslaget. Dessa ändringar var dock av mindre art och ändrade inte på grundförutsättningarna eller de tidigare redovisade ställingstagandena i miljökonsekvensbeskrivningen.

Efter utställningen genomfördes endast några mindre justeringar i planförslaget. I miljökonsekvensbeskrivningen gjordes därför endast administrativa kompletteringar.

Riksintressen

Inget riksintresse ligger inom planområdet. Planförslaget påverkar inte heller något intilliggande riksintresse.



Karta:

Fastighetskarta med strandskydd på land markerat, Södertälje Kommun, skala 1:5000

Översiktsplan

Följande kriterier från Översiktsplan för Södertälje kommun (2004) uppfylls:

- Södertälje ska ha beredskap för ny bostadsbebyggelse, tillräcklig för en lika snabb befolkningsutveckling som i resten av Stockholmsregionen
- Fler bostäder i vattennära läge.
- I intressekonflikt med mark för attraktiva bostäder prioriteras bostäder framför annan exploatering.
- Gröna områden med rekreativsvärde i staden bör bevaras

Gällande detaljplan

Delar av området som föreslås för nya bostäder är planlagt med detaljplan idag (0181K-P682C). Planen ger rätt att uppföra byggnader för bostads- och småindustriändamål samt att byggnaderna tillåts uppföras i två våningar. Det finns även en stadsplan från 1920 som berör delar av vattenområdet som förslås för småbåtshamn och flytande bostäder. Stadsplanen innehåller inga specifika regleringar gällande vattenområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger vid en vik och skogsområdet samt norra delen av varvsområdet har strandskydd på 100 meter. På grund av den nya strandskyddslagstiftningen så har kommunen ansökt om att upphäva strandskyddet

inom det området som föreslås för bostäder. Detta på grund av att strandskyddet, i och med den nya lagen, återinfaller vid upprättande av ny detaljplan i den här typen av områden. I övriga delar är strandskyddet tänkt att ligga kvar som det är idag.

Nedanstående skäl motiverar ett upphävande av strandskyddet:

- a) Området som kommunen önskar upphäva är idag redan taget i anspråk av ett båtvarv. Både landområdet och vattenområdet används av varvsverksamheten.
- b) Allmänheten har idag ingen tillgång till strandzonen där båtvarvet ligger. Genom planförslaget säkerställs allmänhetens tillgång till området genom att en strandpromenad regleras till att bli allmän plats.
- c) Planförslaget möjliggör för en exploatering av området vilket kräver att marken saneras från föroreningar, vilket är positivt för både djur- och växtlivet.
- d) Planförslaget beräknas ej leda till ökad båttrafik. Den verksamhet som idag bedrivs, båtvarv och båtuppläggning, resulterar i ett större antal båtturer än vad en mindre småbåtshamn samt bostäder på vattnet beräknas leda till.

Utan ny detaljplan kommer området att fortsätta att nyttjas som båtvarv och varken strandpromenad eller sanering av marken blir möjligt. Planförslaget anses därför vara

Kort om strandskydd

Strandskyddet ska långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att tillgodose syftena är det enligt huvudregeln förbjudet att inom strandskyddsområdet vidta vissa åtgärder, bl.a. att uppföra nya byggnader.

I vissa fall, om det finns så kallade särskilda skäl, kan man få dispens från förbudet inom strandskyddat område. Särskilda skäl kan bland annat vara att platsen redan är tagen i anspråk (exempelvis som privat tomt eller industritomt), att anläggningen för sin funktion behöver ligga vid vatten och att syftet med strandskyddet ej påverkas, det vill säga djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområdet inte försämras. Detaljplaner som har inletts innan den 1 juli 2009 ska en ansöka om upphävande av strandskyddet skickas till Länsstyrelsen. För detaljplaner som inletts efter 1 juni 2009 ansvarar kommunen själva för beslut kring dispens från strandskyddet.

ett bättre alternativ utifrån syftena med strandskyddet, det vill säga att säkra allmänhetens tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Grönplan

I Södertäljes grönplan tydliggörs vikten av att "utveckla strändernas värde och tillgänglighet" och att "förtätning ska ske så att stadens grönområden bevaras". Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget stämmer väl överens med dessa mål.

Dagvattenpolicy

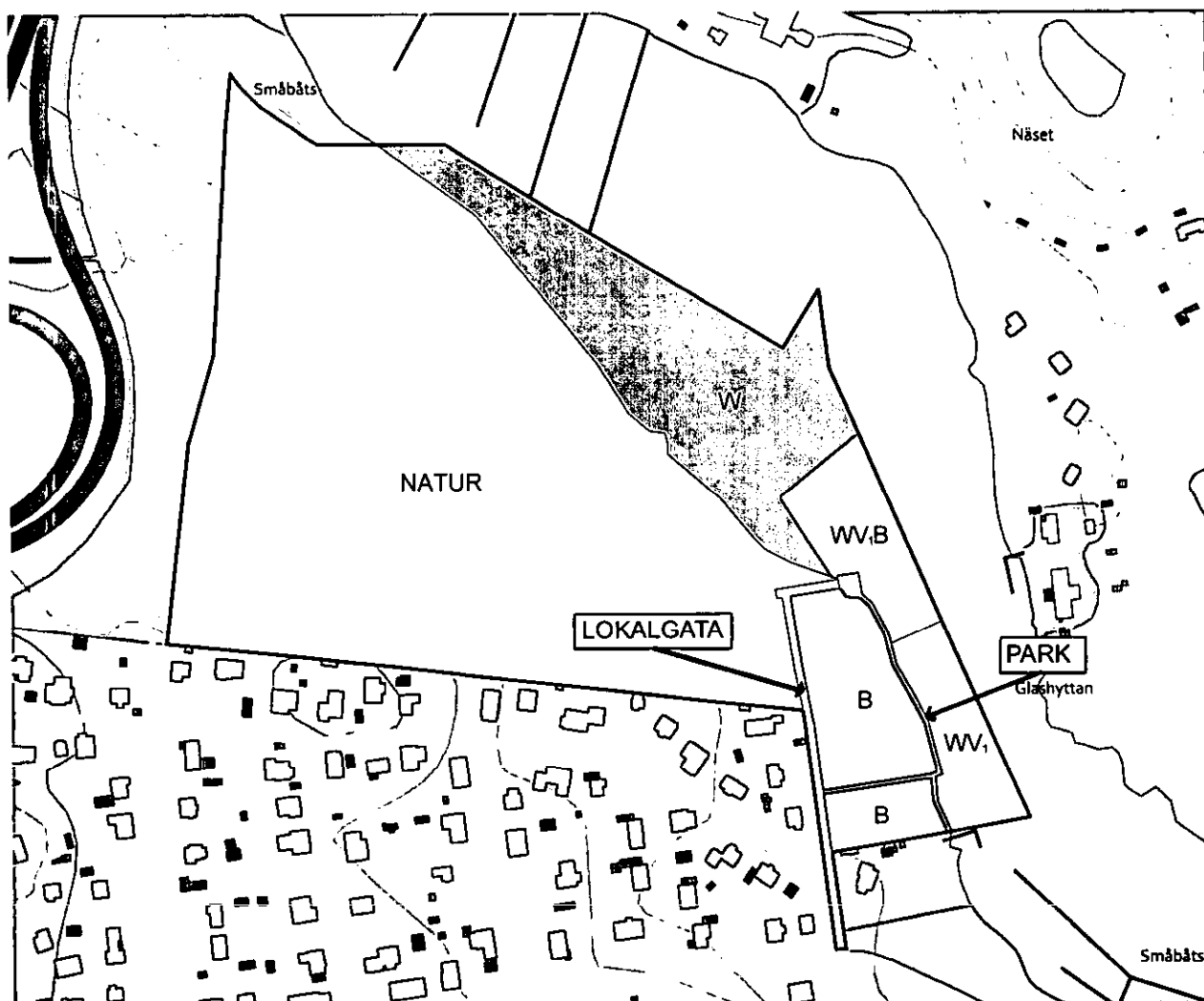
För att motverka att regnvatten och smältvatten, som av olika orsaker kan ha blivit förorenat, släpps ut i Södertäljes vattendrag ska nya detaljplaner som upprättas ta hänsyn till de rekommendationer som finns i kommunens dagvattenpolicy. Genom att undvika stora hårdgjorda ytor och skapa utrymmen för vegetation underlättar man

Teckenförklaring till översiktskartan

NATUR	Natur
PARK	Gångväg
B	Radhus (20 st) Flerbostadshus (16 lgh)
LOKALGATA	Lokalgata
W	Öppet vattenområde
WV,B	Småbåtshamn med flytande bostäder (8-10 st)
WV ₁	Småbåtshamn

Karta:

Översikt av användningsområden i planförslaget. Observera att detaljer i förslaget ej syns i den här översikten. För en mer detaljerad karta se illustrationskarta på sid 14 eller titta på plankartan som hör till planbeskrivningen.



för regn och smältvatten att infiltreras på ett bra sätt. Påfrestningarna på naturen blir då mindre och påfrestningarna på ledningsnät och reningsverk minskar.

Nuvarande förhållanden

Plandata

Läge

Området som berörs av detaljplanen ligger i Pershagen på den västra sidan av Torpaviken. Idag består området av industri- och naturmark samt vattenområde. Söder och väster om området ligger villabebyggelse.

Ungefärliga arealer enligt planförslaget

Hela planområdet	119 500 kvm
Naturområde	75 200 kvm
Allmänt vattenområde	23 500 kvm
Småbåtshamn	9 600 kvm
Nytt bostadsområde	7 300 kvm
Allmänna vägar och gångvägar	3 900 kvm

Markägförhållanden

Den del av planområdet som planläggs för bostäder ägs till ungefär hälften av privat fastighetsägare och till hälften av Södertälje kommun. Vattenområdet som berörs samt skogsområdet ägs av Södertälje kommun.

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Största delen av planområdet består av naturmark och

är obebyggd. Den del av planområdet som föreslås för ny bebyggelse är idag tagen i anspråk som båtvarv och bostadsbebyggelse.

På varvsområdet finns en större huvudbyggnad och på intilliggande fastighet finns en äldre villa som ej varit bebodd på ett antal år. Planförslaget medger att båda dessa byggnader rivs. Inom varvsområdet finns det ca 30 båtplatser vid bryggor samt en större grusad plan med 60-70 vinteruppläggningsplatser.

Planområdet ligger i norra delen av Pershagen som är ett av Södertäljes större villaområden. Pershagen avstyckades strax efter sekelskiftet och bebyggdes som egnahemstomter mellan 1905 och 1912. Under 1920-talet och 1930-talet skedde en andra utbyggnad av området. Ny bebyggelse har därefter tillkommit i olika faser. En rätt stark förtätning av villor har skett genom att större tomter styckats av och bebyggts. Idag finns ett mindre antal stora tomter kvar med tillhörande karaktäristiska trävillor från tidigt 1900-tal. Under sent 60-tal och tidigt 70-tal kompletterades Pershagen med radhus och under 80-talet tillkom kedjehus. Kvarteret Agnet i södra delen av Pershagen byggdes under 90-talet.

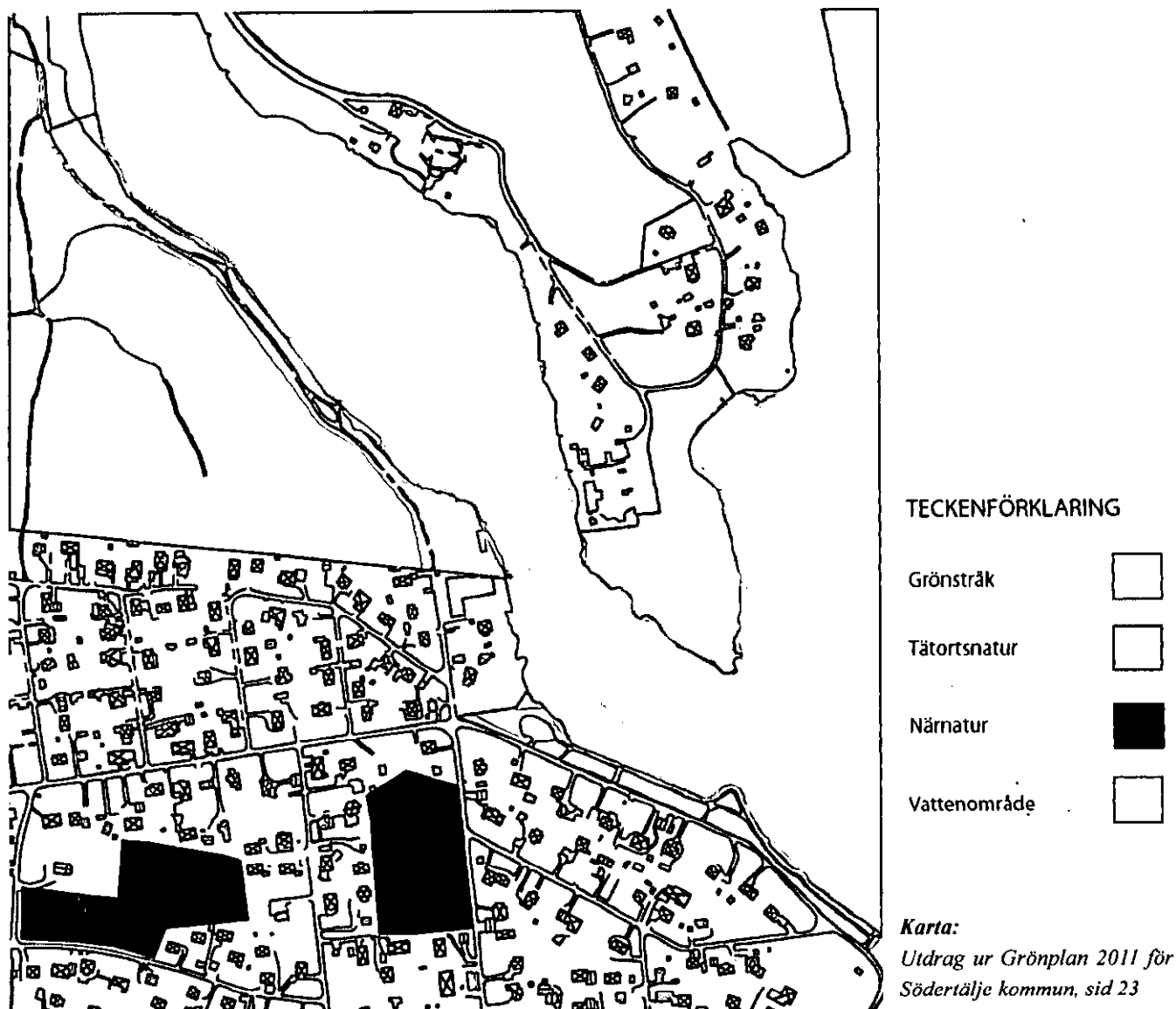
Fornlämningar och kulturmiljö

Inom området finns inga kända fornlämningar. Planområdet berör ej heller något riksintresse för kulturmiljö. Det finns ej heller några övriga registrerade kulturvärden.

Kort om egnahemsområden

Senare delen av 1800-talet var en expansiv period för Södertälje. Industrin gick på högvarv, kommunikationerna förbättrades och befolkningen fördubblades. Som ett resultat av högkonjunkturen och industrialiseringen ökade även behovet av bostäder för den växande skaran industriarbetare. Efter rationaliseringen av jordbruket fanns även en stor grupp egendomslösa jordbrukare som var i behov av eget boende och en bit jord.

Kommitéer drev frågan om att göra det lättare för familjer att få ta lån för bostadsbyggande och efter ett tag gick staten in med pengar. Fonder skapades för att strukturera upp utlåningen och mark styckades av för självbyggen. Södertälje stad köpte under den här tiden upp gårdar i stadens utkanter för utbyggnad av bostäder. En del av den här marken styckades sedan av till små tomter där självbyggen och så kallade "egnahemsområden" bildades.



Natur och vegetation

Befintliga grönområden

Planområdet berör inget Natura 2000-område, område av riksintresse med registrerade naturvärden eller annat skyddat område.

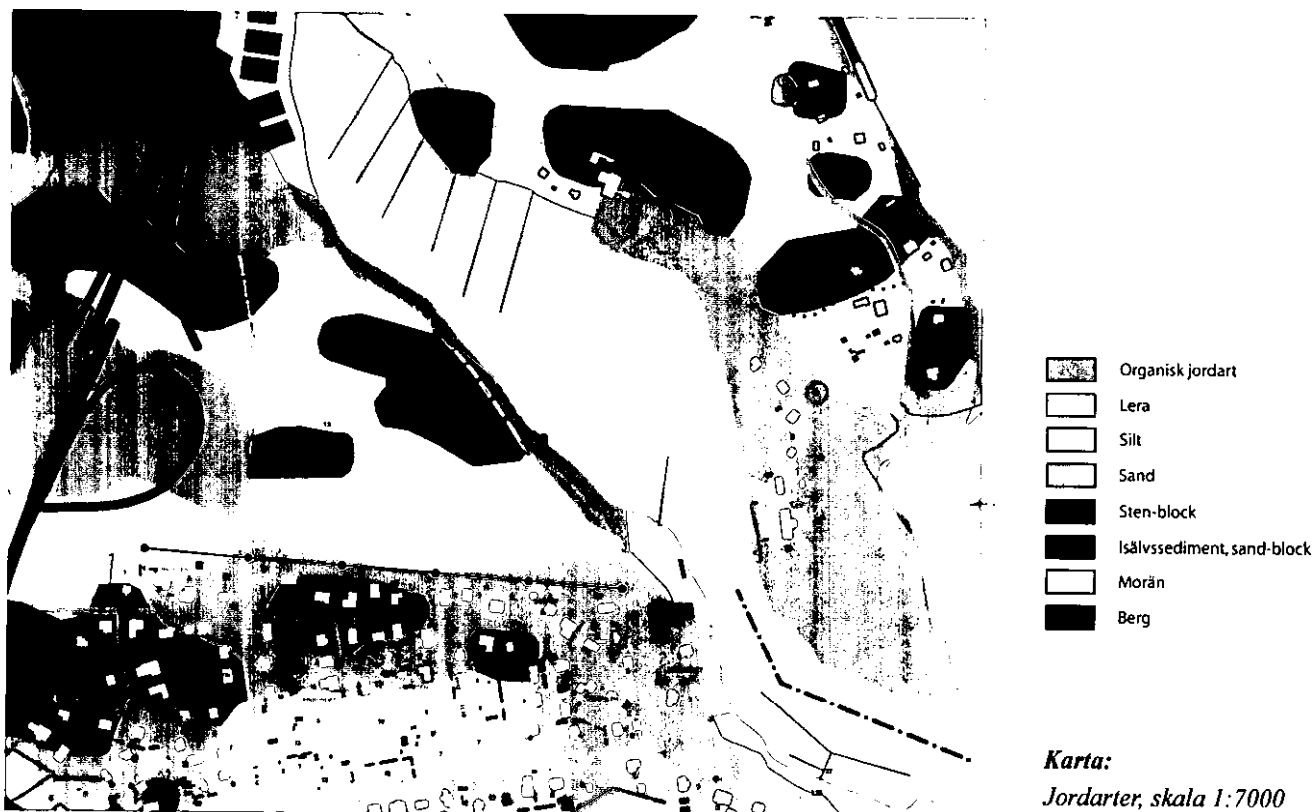
Skogsområdet i norra delen av planområdet har ett stort värde som rekreationsskog för de boende i Pershagen samt för övriga södertäljebor som rör sig i området. Skogsområdet bör därför vara detaljplanlagt, vilket det inte är idag. Genom att planlägga skogsområdet som natur ges det ett ökat skydd.

I programmet föreslogs ett större utredningsområde för bostäder än vad som idag är aktuellt. Bostadsbebyggelse

föreslogs inom delar av skogsområdet. I planförslaget togs utbyggnad inom skogsområdet bort. Ny bostadsbebyggelse föreslås endast i det område som idag är ianspråktaget av varvsverksamheten.

Rekreation

Detaljplanen är även ett steg i kommunens arbete med att skapa en sammanhängande strandpromenad i Torpaviken. Idag finns en välanvänd strandpromenad som löper genom skogsområdet i norr. Längs med småbåtshamnen söder om planområdet finns även en allmän plats och ett promenadstråk. Kommunens långsiktiga målsättning är att dessa två stråk ska kunna sammanlänkas för att öka allmänhetens tillgänglighet till strandzonen. Med förslaget blir även strandzonen där båtvarvet idag



ligger allmän plats och därmed tillgängligt för boende i Pershagen och övrig allmänhet.

Lokalklimat

Området ligger i östlig riktning med vattenkontakt. Lokalklimatet anses lämpligt för ny bostadsbebyggelse.

Markbeskaffenhet

Markens sammansättning (jordarter, berg mm) består i planområdet till stor del av morän, berg och sand. Norra delen av varvsområdet består av utfylld mark.

Föroreningar i mark och vatten

Torpaviken är ett av Södertäljes vattenområden som har förorenad sjöbotten. Tidigare har två soptippar, Ström-tippen och Bollhagen, haft viken som avrinningsområde. Idag är viken avrinningsområdet för Scania's industriområde. Inom ramen för vattenförvaltningsarbetet har Hallsfjärden med Torpaviken utpekats som så kallad vattenförekomst. Den har måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Med stor sannolikhet överskrider de gränsvärden som i berörda direktiv anges för tributenn (TBT) i vatten och kvicksilver i fisk.

Varvsverksamhet har i cirka 100 år, i olika skeden, bedrivits i norra Pershagen. Vilket har påverkat föroreningsnivåerna i marken där varvet har varit placerat. Det är troligt att dessa föroreningar även har spritt sig från marken ut i Torpaviken vid regn och genom den vattenkontakt som varvet har med viken. Det är däremot oklart i vilken utsträckning detta har skett.

Vid en bostadsexploatering kommer människor att vistas permanent i området och närheten till vatten innebär att bad och fiske kan förekomma. En markundersökning har därför utförts för att ta fram underlag gällande föroreningssituationen inom de delar av planområdet som föreslås för bostadsbebyggelse.

Undersökningen visar att det förekommer halter av främst tennorganiska föreningar samt metaller i halter över det riktvärde som gäller vid en bostadsexploatering (TBT, bly och kvicksilver). Föroreningen är lokaliserad till yttlig fyllning men föroreningens utbredning är inte undersökt i detalj. Det förekommer även ställvis föroreningar intill och under den betongplatta som finns runt byggnaden på fastigheten. Sedimenten runt marinan är förorenade av

främst tennorganiska föreningar men bedöms inte kunna utgöra någon hälsorisk vid bad. Däremot kan de halter av TBT som uppmätts utgöra en miljörisk för vattenlevande organismer.

En sanering är därför positivt för Hallsfjärden och Torpaviken då den minskar belastningen på ett redan ansträngt vattenområde.

Åtgärder: Markföroreningar ska avhjälpas innan bygglov får ges. Detta regleras på plankartan.

De värden som uppmätts uppvisar inget akut saneringsbehov av platsen men ställer krav på ytterligare utredningar och markarbeten för att ny bebyggelse ska få uppföras. En kompletterande undersökning ska göras för att i första hand avgränsa föroreningen av TBT i djupled samt för att avgränsa föroreningen runt och under byggnaden.

En fördjupad riskbedömning föreslås för området, med framtagande av platsspecifika riktvärden för planerad markanvändning. Konstaterade föroreningar kommer att innebära att tillstånd/anmälan, hantering och avlämning av förorenade massor, miljökontroll, försiktighetsåtgärder under byggskedet mm måste utföras.

Störningar

Trafikbuller

En bullerutredning, för att klargöra och redovisa bullerpåverkan från väg-, tåg- och båttrafik har tagits fram som underlag till detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning. Enligt bullerutredningen är det möjligt att uppfylla målet om högst 55 dBA utanför bostadsrummen i varje bostad samt att erhålla en uteplats med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta kräver dock att de flytande bostäderna placeras/vinklas på ett lämpligt sätt, vilket planförslaget ställer krav på. Några ytterligare bulleråtgärder krävs inte enligt utredningen.

Risker

Översvämning – höga vattenstånd

Vid planering inom strandnära områden måste hänsyn

tas till risken för översvämning. Sammanhållen bostadsbebyggelse bör därför inte placeras under den nivå som anges i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (dvs lägst 1,9 m över medelvattentillståndet).

Åtgärder: Lägsta nivå för ny bebyggelse sätts till 1,9 m över medelvattentillståndet. Ett förtydligande har även förts in om att byggnader ska utföras på ett sådant sätt att dessa inte skadas eller påverkas negativt vid högvatten samt att placering av ventilationsöppningar, fönster och dörrar ej ska ske under denna nivå. Detta regleras på plankartan.

De flytande bostäderna kommer att följa vattnets fluktuationer då dessa sammanbinds med kajen med en ledad bryggkonstruktion.

Risk för erosion

Även om Torpaviken ligger delvis avskilt från Hallsfjärden finns fortfarande risk för erosion. Någon form av skydd bör därför uppföras inom de delar av området som exploateras.

Åtgärder: Kaj eller strandskoning ska uppföras inom de delar av planområdet som exploateras. Detta regleras på plankartan.

Radon

Den del av planområdet som föreslås för ny bebyggelse klassas som normalriskområdet. Inga särskilda insatser anses därför krävas.

Brand

De flytande villorna ska placeras med minst 8 meters avstånd från varandra.

Offentlig och kommersiell service

I Pershagen finns en grundskola och två förskolor som alla tre ligger inom gångavstånd från planområdet.

Vid korsningen Nyköpingsvägen/Pershagsvägen ligger en mindre mataffär. För större matinköp finns en

stormarknad i Sydhamnsområdet och för övrig typ av handel och inköp finns Södertälje centrum på 5,5 km avstånd.

Gator och trafik

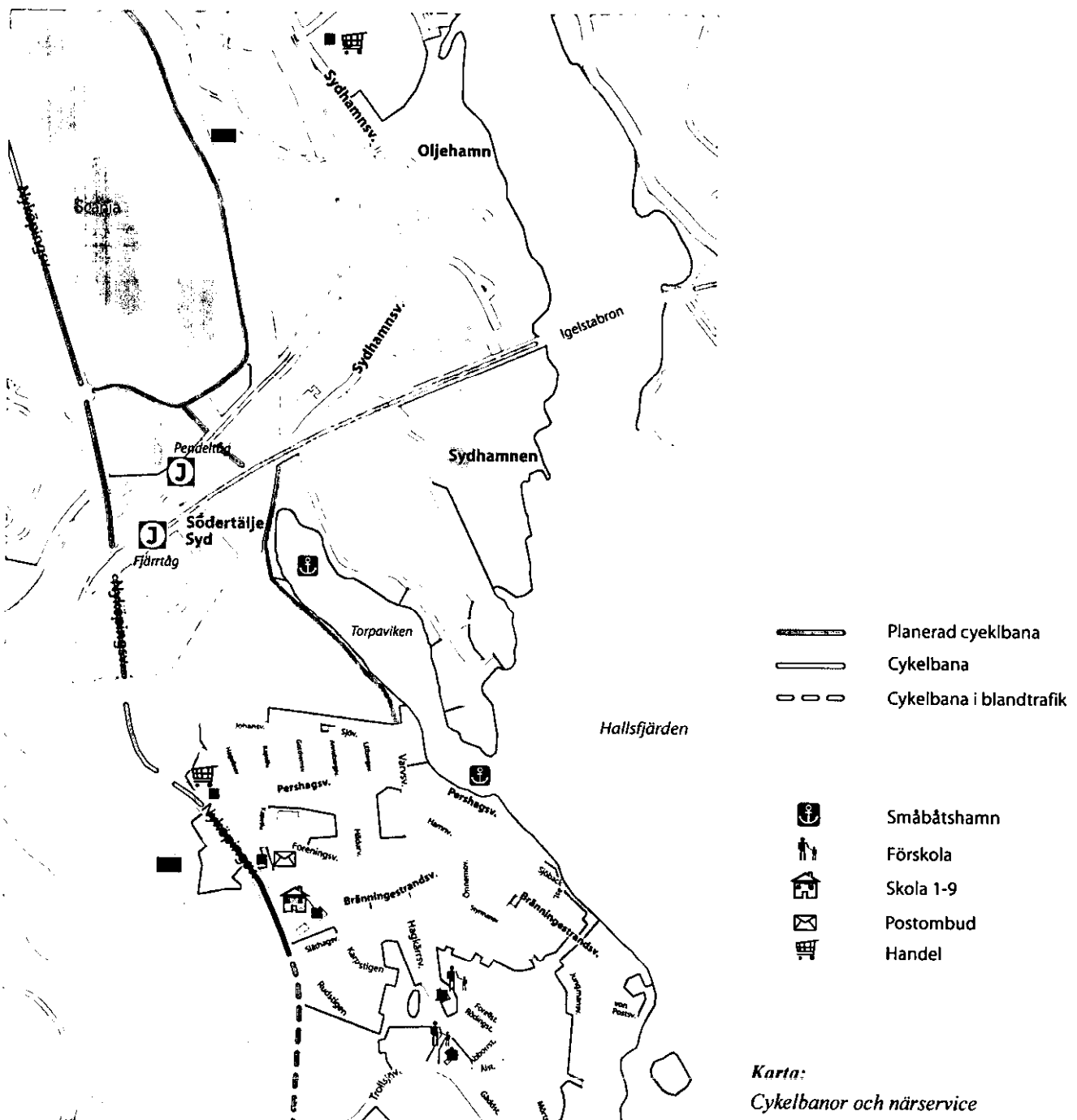
Biltrafik

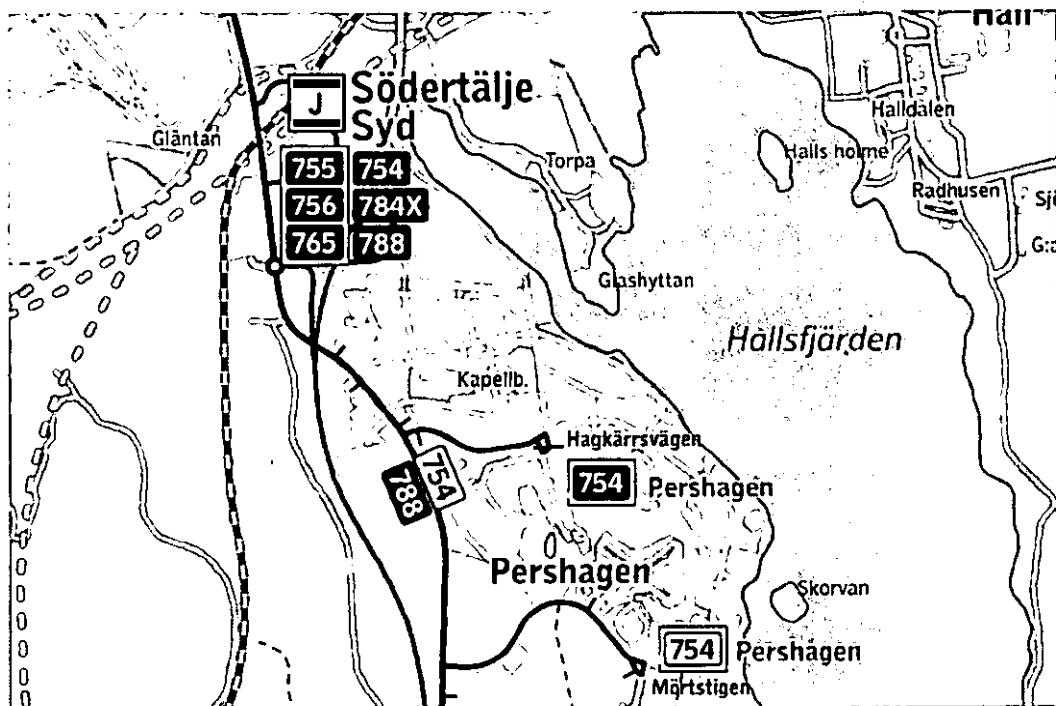
I dagsläget är Pershagsvägen en gata med en bredd av ca 6 meter. Den fungerar som en matargata för området. Bostadsområde i norra Pershagen byggdes ut innan nuvarande riktlinjer gällande gatustandard sattes i bruk.

Pershagsvägen hör därför till en äldre och smalare typ av villagatustandard. Ett stort antal utfarter från villatoter ansluter till Pershagsvägen samt ett antal stickgator. Hela Pershagen utom Trollsjövägen är idag en 30-zon. För mer information om trafiksituationen läs vidare på sid 21-22.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) har rekommendationer vad gäller avstånd mellan ny bebyggelse och hållplatser.





Enligt dessa rekommendationer bör avståndet mellan den typ av bebyggelse som föreslås och närmaste busshållplats ej överstiga 700 meter. Närmaste hållplats för resa med SL's trafiksystem ligger cirka 550 meter bort (Hagkärsvägen). Det finns även en hållplats vid korsningen Pershagsvägen/Nyköpingsvägen som ligger cirka 700 meter bort. För stomtrafik och avstånd till tågstationer tillämpas normalt längre acceptabla gångavstånd. Avstånd till Södertälje Syd, varifrån spårbunden regiontrafik avgår ligger cirka 1900 meter bort.

Busslinje 754 utgår från Hagkärsvägen, passerar korsningen Pershagsvägen/Nyköpingsvägen och har en turtäthet på 30 minuter. Busslinje 788 förstärker linje 754 i rusningstrafik. Det ger en turtäthet på 4 bussar i timmen. De nuvarande ligger inom SL's riktlinjer för turtäthet inom bostadsområden som Pershagen.

Planerade förändringar

Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelse

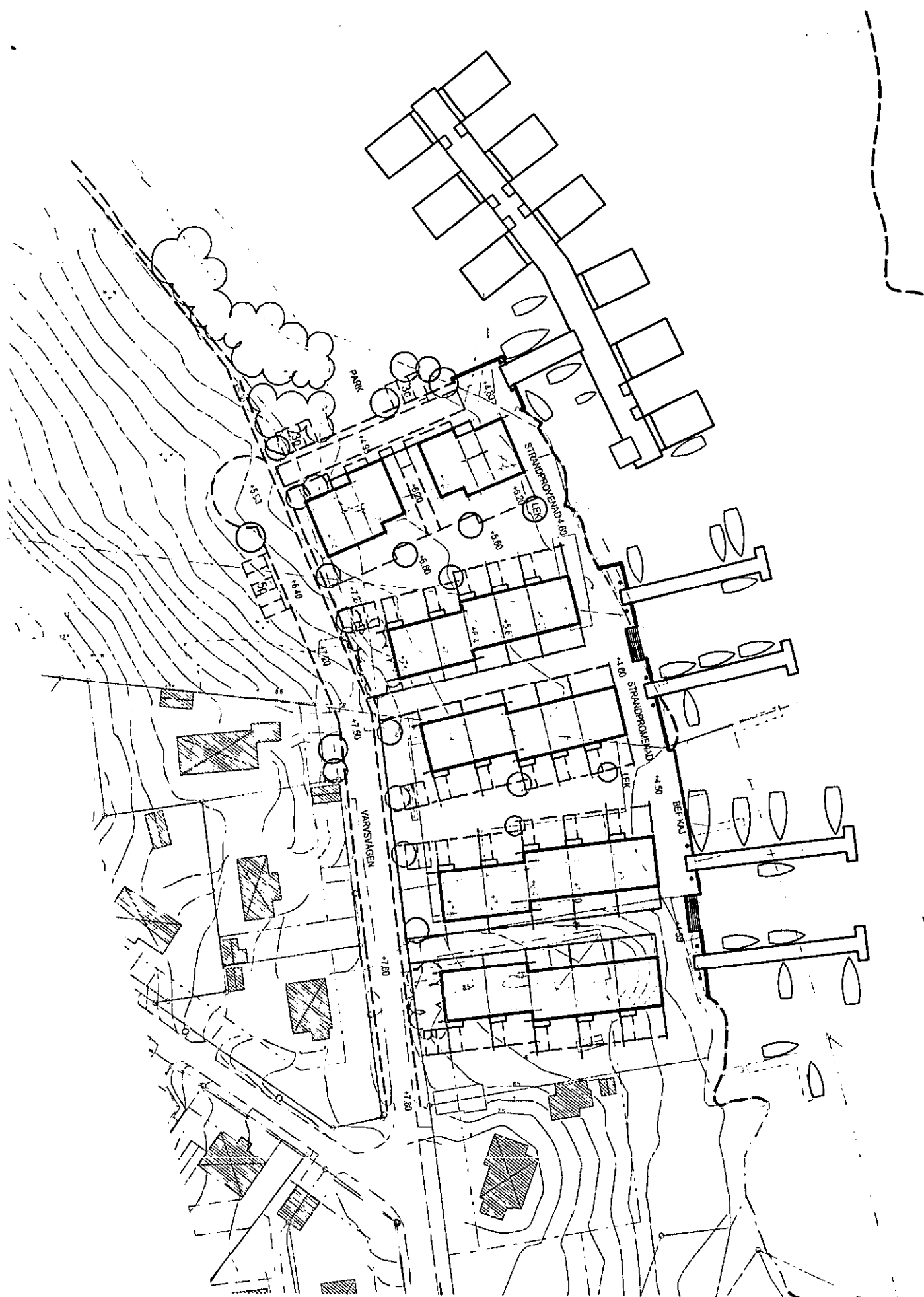
Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus, flerbostadshus samt bostäder på vatten i form av flytande villor. Maximalt utnyttjad detaljplan medger utbyggnad av ca 20 st radhus, 2 st flerbostadshus i form

av lägre punkthus samt ca 8-10 flytande villor.

Vid full utbyggnad bildar radhusen fyra huslängor som sträcker sig ner mot vattnet. Radhusens byggnadsvolymer ska trappas ner minst en våning mot Torpaviken. Syftet är att huslängorna på det sättet bättre ska anpassas till terrängen och omgivande byggnader.

Byggrätten är begränsad vad gäller placering, höjder och husbredd (se plankartan som hör till den här planbeskrivningen). Detta för att den nya bebyggelsen inte ska avvika allt för mycket volymmässigt från den intilliggande bebyggelsen. Flerbostadshus är bara tillåtet i den norra delen av utbyggnadsområdet och som högst till 16 meter i nockhöjd. Samhällsbyggnadskontoret har ansett att det är rimligt att medge en byggrätt för två mindre flerbostadshus i den här delen då det inte direkt ansluter till befintlig bebyggelse. Höjden på radhusen begränsas till 10 m i nockhöjd och placeringen är styrd på ett sådant sätt att siktlinjer kan erhållas från Varvsvägen ner mot vattnet.

Fasaderna som vetter mot Varvsvägen ska utformas på ett sådant sätt att takyta skapas (se förtydligande på sid 16). Syftet är att radhusens fasader ska få en villakarakter och upplevas som en tvåvåningsbyggnad. Det gör att radhusen smälter in med den kringliggande villabebygg-

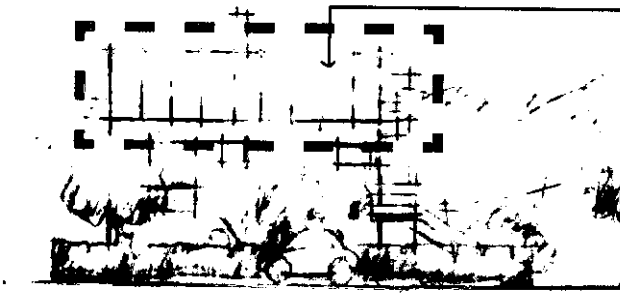


Karta:

Illustrationsplan utbyggnad med radhus och lägre punkthus, skala 1:1000 (Röda Berget Arkitekter AB)

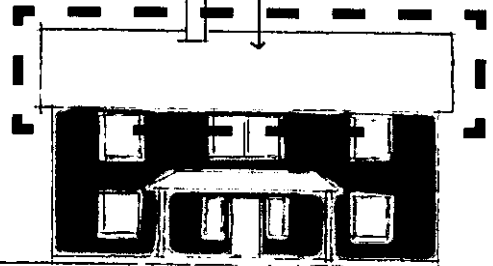
Utformning av tak på radhusen

TAKYTA



Exempelskiss av radhusfasad mot Varvsvägen

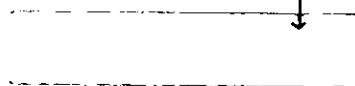
Exempel på tillåten takutformning enligt de skisser av radhusen som finns i den här planbeskrivningen. Även sadeltak, valmat sadeltak, mansardtak och halvvalmat mansardtak är tillåtet. Beskrivningen nedan utgår dock från den takutformning som redovisas i övriga skisser i den här planbeskrivningen (sid 15).



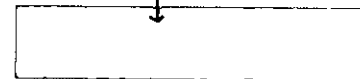
Exempelskiss av villafasad vanlig i norra Pershagen

Syftet med utformningskraven är att takyta skapas. På det sättet ska radhusen bättre smälta in med befintlig villabyggnad.

TAKYTA



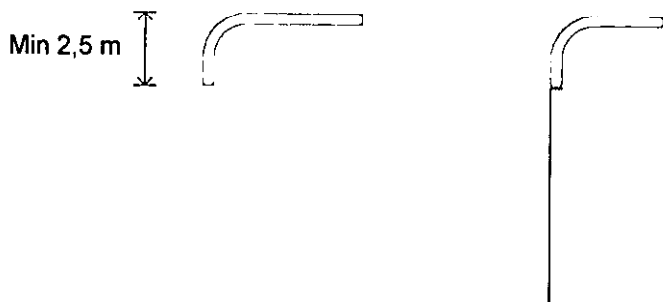
Min 2,5 m



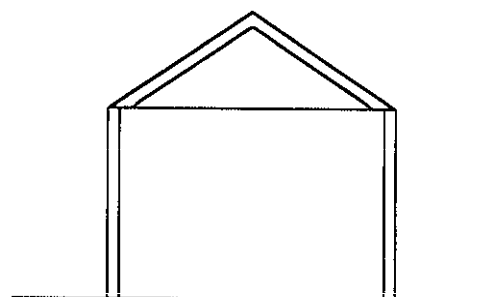
Tillåten radhusfasad mot Varvsvägen

Takyta ska finnas från taknock 2,5 meter ned på fasaden. Gäller den fasad som vetter mot Varvsvägen.

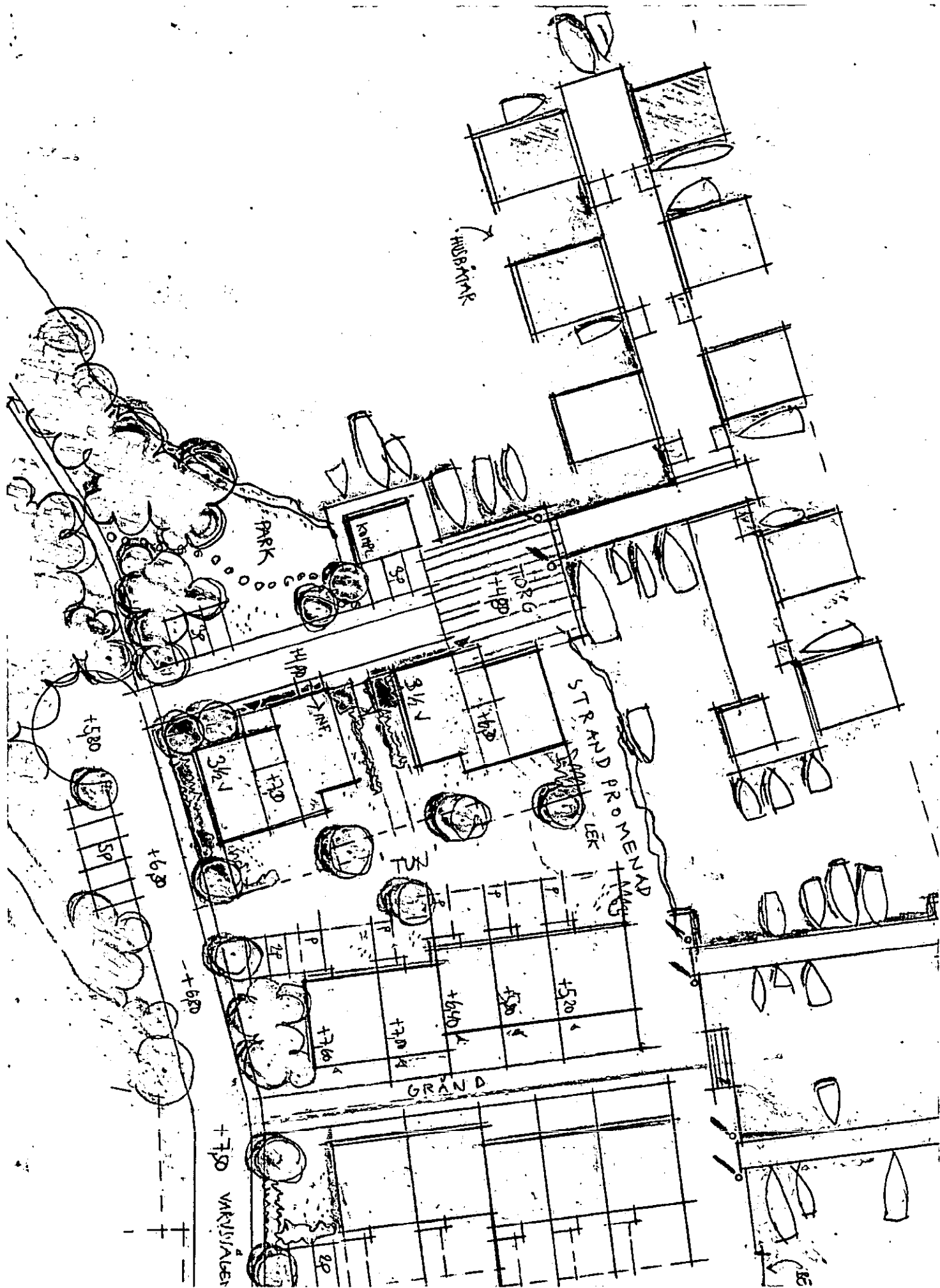
Exempel av villafasad



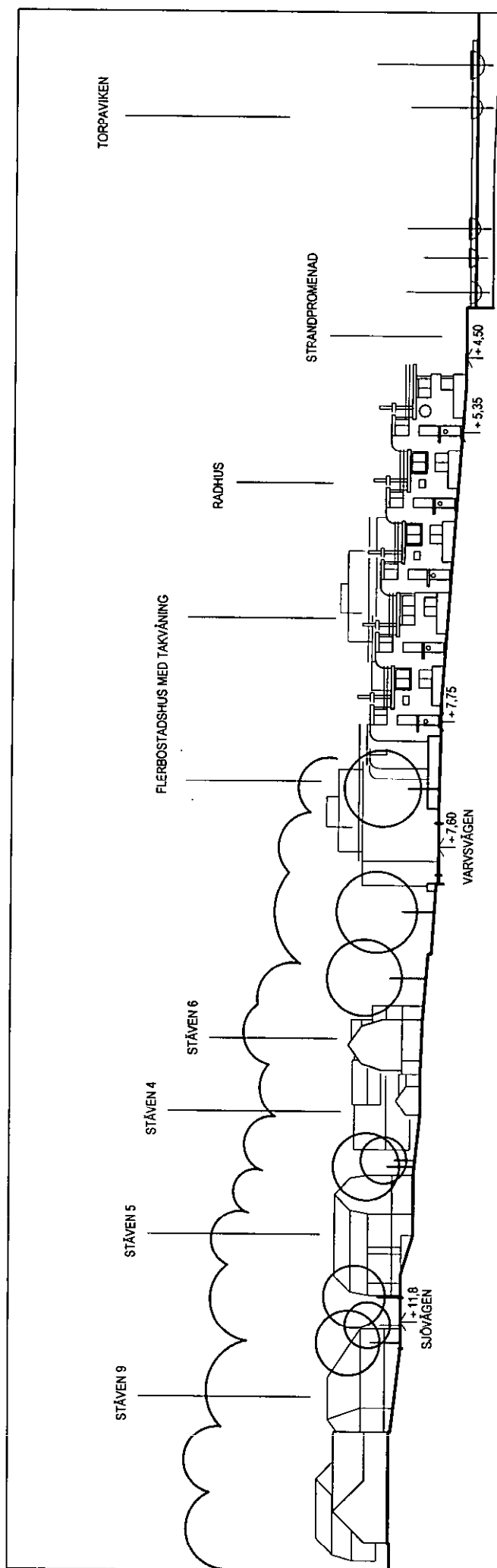
Sektion av radhus med tillåten fasadutformning



Exempel på sektion av villa



Illustrationsplan (Röda Berget Arkitekter AB)



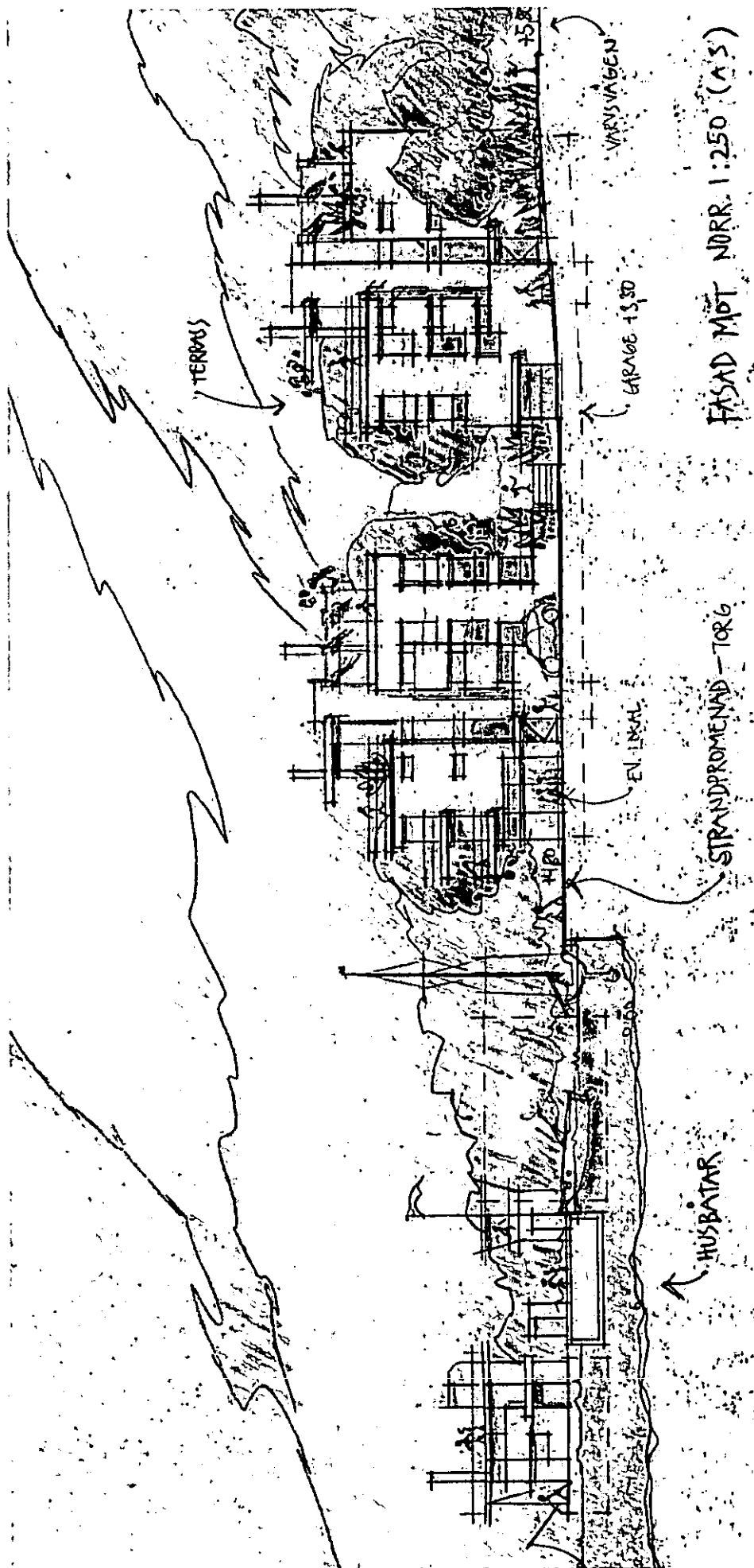
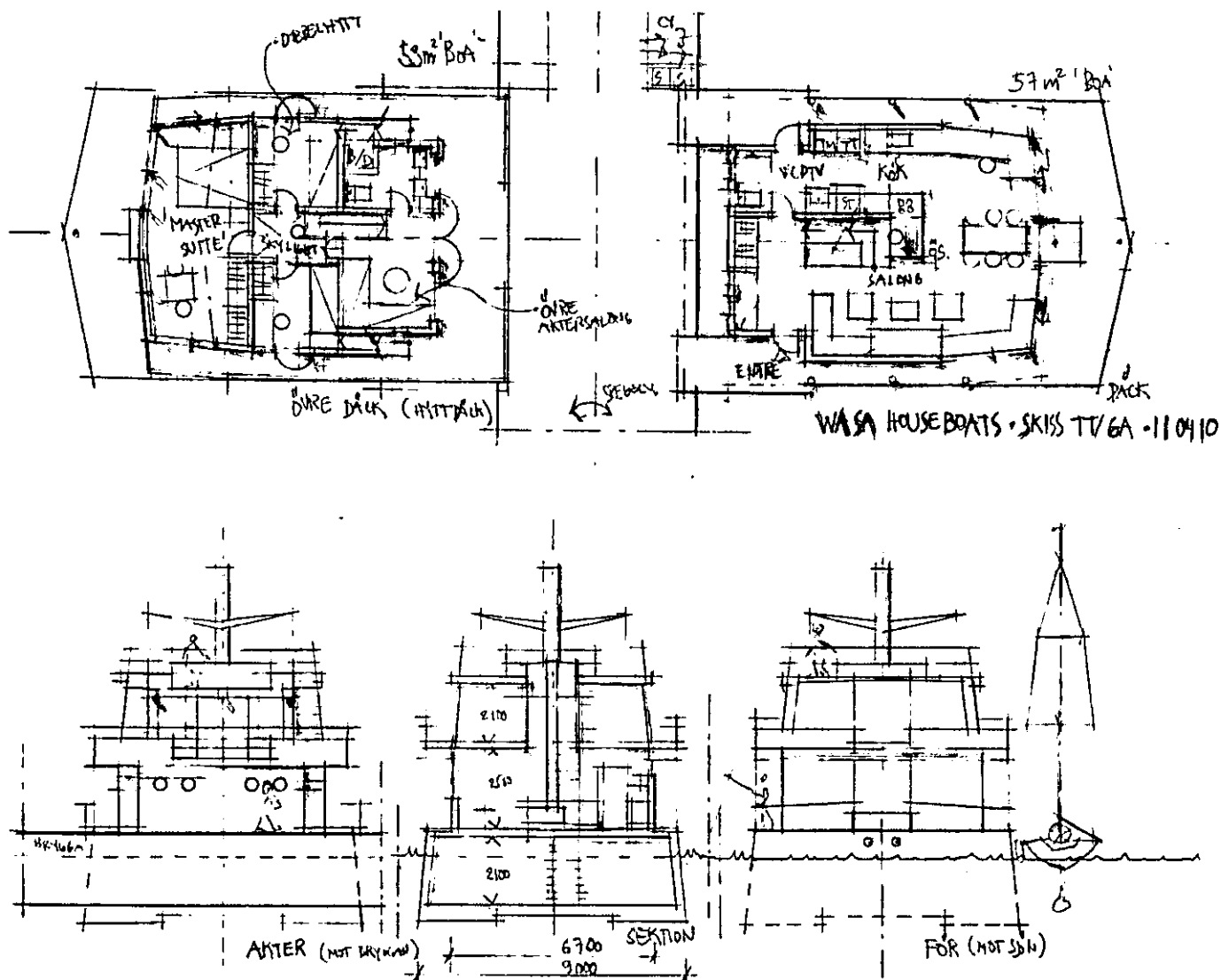


Illustration (Röda Berget Arkitekter AB)



Illustrationer av husbåtar (Röda Berget Arkitekter AB)

gelsen på ett bättre sätt. Takyta ska finnas från taknock och minst 2,5 meter ned på fasaden. Utformningskravet gäller bara de fasader som är riktade mot Varvsvägen.

Mellan längorna löper två gränder (gångvägar) ner mot vattnet, alternativt gårdstun, där plats för bland annat bostadsparkering finns. En av gränderna är planlagd som allmän plats för att säkerställa allmänhetens möjlighet att ta sig till kajpromenaden som löper längs med vattnet. Även kajpromenaden är planlagd som allmän plats för att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig längs med vattnet. Förslaget medger inte att entréer till radhusen upprättas i riktning mot kajpromenaden. Detta för att motverka att kajpromenaden "privatiseras".

Flytande bostäder

Detaljplanen föreslår att det inom småbåtshamnen görs möjligt att bo i flytande villor. Exempel på sådant boende finns i Pampas Marina i Stockholm och nya detaljplaner håller på att tas fram även i andra kommuner i andra delar av Sverige. Internationellt är det Holland som är mest känt för sina husbåtar som ligger förtöjda längs med deras kanaler.

Med flytande villa menas en permanent bostad byggd på betongskrov eller flytpontoner, oftast utan motor och roder, och som aldrig eller undantagsvis kan förflyttas. De flytande villorna byggs oftast upp på ett betongskrov, en så kallad kassun, som har ett djupgående på cirka 2 meter. Utformning och isolering av skrovet varierar beroende på tillverkare. Moderna husbåtar har en vikt på

cirka 150-160 ton varav den största delen består av själva kassunen. Den tunga vikten gör att byggnaden ligger stabilt i vattnet och blir så gott som oberörd av vindar, vågor och isbildning under vintern.

Att bo permanent i ett boende på vatten kräver bygglov och att det dessutom framgår i en detaljplan att platsen får användas som bostadsändamål. Moderna husbåtar räknas till bostäder och därför gäller de ordinarie krav som ställs på "vanliga" bostäder, exempelvis tillgänglighet, säkerhet och tekniska egenskaper. Det är också viktigt att vägg- och takkonstruktioner uppförs så att ett torrt inomhusklimat kan erhållas utan kondesproblem. Det är viktigt att de flytande bostäderna förankras väl för att klara påfrestningar vid hårt väder och att förankringen tillåter variationer i vattenståndet. Beroende på hur förankringen sker så kan tillstånd för vattenverksamhet komma att krävas. Lagstiftning om detta finns i Miljöbalken.

Det vattenområde där husbåten är förtöjd kan upplåtas genom äganderätt eller nyttjanderätt. Antingen som arrende, hyra eller tomträtt.

Planförslaget ställer krav på den estetiska utformningen genom volymanpassning och reglering av våningshöjd. Detta för att den nya bebyggelsen inte ska få ett allt för dominerande intryck i stadsbilden.

Planförslaget möjliggör att de flytande bostäderna kan anslutas till befintligt elnät och det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ofta sker uppvärmningen av husbåtarna med hjälp av sjövärme i kombination med värmepump.

Vattenområde

Hamnområdet för fritidsbåtar

Inom varvsområdet finns idag ett antal båtbygggar för förtöjning av fritidsbåtar. Planförslaget föreslår att vattenområdet fortsätter att nyttjas för brygganläggningar för fritidsbåtar samt att det i den norra delen även ska vara möjligt att uppföra flytande bostäder. Placering

och utformning av bryggor kan dock komma att ändras för att ge ett mer ordnat och enhetligt intryck.

Vattenområdet norr om det föreslagna bostadsområdet avses få användningen "flytande bostäder och småbåtshamn". De flytande villorna kommer att förankras i en specialutrustad pir.

Gångvägar, cykeltrafik och gaturum

Gång- och cykeltrafik

Som tidigare nämnts så är planförslaget ett led i kommunens arbete att skapa ett mer sammanhängande och allmänt grönstråk utmed vattnet i Pershagen. I planförslaget görs strandzonen till allmän parkmark, en kajpromenad. En allmän gångväg föreslås även ner genom bostadsområdet till kajpromenaden för att öka tillgängligheten.

Gång- och cykelstråket som löper genom grönområdet och utmed vattnet bibehålls som det ser ut idag.

Trafikbelastning och trafikflöden

Ett antal yttranden inkom under samrådet från boende i Pershagen gällande hur en ny bostadsutbyggnad kan komma att påverka trafiksituationen i närområdet. Det har därför varit viktigt för samhällsbyggnadskontoret att ta fram underlag för hur trafiksituationen ser ut idag och göra beräkningar på hur de föreslagna bostäderna kommer att påverka trafikbelastningen på Pershagsvägen. Detta har krävts för att se om utbyggnaden och den förväntade belastningen ligger inom de normerande riktlinjerna som finns i kommunen.

Bostadsexploateringen som föreslogs i programmet är halverat i samrådsförslaget och vidhålls i utställningshandlingarna. Vilket kraftigt sänker antalet nya bostäder och därmed även antalet tillkommande bilrörelser. Hela utbyggnaden som föreslogs i skogsområdet är borttagen. Det området som är aktuellt nu för nya bostäder omfattar bara de delar som idag nyttjas av båtvarvet. Planförslaget medger därför en maximal utbyggnad av ca ca

20 radhus och ca 16 lägenheter i flerbostadshus samt ca 8-10 bostäder på vatten. Totalt innebär det ca 45-50 lägenheter.

Den senaste trafikmätningen från 2012, i och med uppföljningen av införandet av 30-zon utmed Pershagsvägen, visar på en trafik av ca 600-650 fordon/dygn. Den tidigare mätningen från 2005 låg något högre på ca 1000 fordon/drygn. Beräknat på det något högre antalet fordonsrörelser ger det under maxtimmen (den timme när flest fordon trafikerar mätpunkten, inträffar mellan 16-17) belastas Pershagsvägen med 125 fordon. Detta är i snitt ca två bilar i minuten.

Antalet fordonsrörelser planförslaget handlar om (beräkningsmässigt) är 5 fordonsrörelser/ dygn för radhusen och 4 fordonsrörelser/dygn för flerbostadshusen. För bostäder på vatten finns inte något framtaget tal för fordonsrörelser/dygn, men de likställs här med radhus (5 fordonsrörelser/dygn) för att inte generera för låga siffror. I dessa tal är även inräknat sophämtning mm. Sammantaget gör detta att antalet fordonsrörelser som det nya bostadsområdet alstrar blir $100+64+ca\ 50 = ca\ 214$ fordonsrörelser/dygn.

En viss fördelning mellan Pershagen och Varvsvägen mot Bränningestrandsvägen kan antas. Vissa trafikrörelser kommer att ske mot Pershagsskolan och då är Varvsvägen det naturliga valet. En uppskattad fördelning av trafiken mellan de två vägarna är 75-25% med den större belastningen på Pershagsvägen. Detta ger i antalet fordonsrörelser ca 160 ytterligare fordon på Pershagsvägen och resterande ca 54 fordonsrörelser på Varvsvägen i riktning mot Bränningsstrandsvägen. Om vi räknar med att tio procent av fordonsrörelserna sker i maxtimmen innebär det att ytterligare ca 16 fordon kommer att trafikera under den hårdast belastade tidpunkten.

Totalt kan Pershagsvägen räkna med en trafik om ca 1200 fordon/dygn i det fall kvarteret Båtvarvet blir fullt utbyggt. Det skulle innebära 141 fordonsrörelser i

maxtimmen vilket motsvarar ca 2,5 bilar i snitt per minut under maxtimmen.

De trafiksiffror som finns och de beräkningar av tillkommande trafik, som gjorts enligt gängse beräkningsstandard, visar belastningen på Pershagsvägen kommer att hålla sig inom de normer som finns för den här typen av gator med liknande standard. Det här gör att samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget är rimligt att genomföra även om det innebär en ökning av trafik längsmed Pershagsvägen.

Utformning av gatumiljön

Varvsgatans sträckning bibehålls som den ser ut idag men förlängs ca 50 meter. En vändplats kommer även att uppföras där Varvsgatan ansluter skogsområdet. En gångyta för gående uppförs även utmed Varvsgatan.

Parkering

Planförslaget möjliggör ett parkeringstal på 1,5 platser för radhus och husbåtar samt ett parkeringstal på 1.0 för lägenheterna. Detta räknat på maximal utbyggnad. Boendeparkering för bilar ska lösas inom planområdet och på kvartersmark. I det fall flerbostadshus uppförs i den norra delen av exploateringsområdet ska parkeringsgarage i källarplan uppföras. Det finns även en möjlighet att uppföra boendeparkering på den brygganläggning som husbåtarna planeras att ligga vid. Tekniskt sett är det möjligt och planförslaget stödjer detta genom att möjliggöra för tillskapande av gemensamhetsanläggning.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Ny bebyggelse ansluts till befintligt kommunalt ledningssystem. Troligtvis måste spillvattnet från den nya bebyggelsen pumpas till anslutningspunkten.

Dagvatten

Det nya bostadsområdet ska så långt det är möjligt utformas på ett sådant sätt att principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan följas. Stora hårdgjorda ytor ska undvikas. Ytor med av genom-

släppligt material, exempelvis grusade markytor, ska anläggas där det är möjligt.

Befintliga ledningar

Inom planområdet finns två ledningar dragna på sjöbotten. Dels en teleledning som går från parkeringen söder om planområdet och ut mot Glashyttan. Den ledningen ligger endast marginellt inom planområdet och berörs inte av den användning som föreslås i planförslaget. Det finns även en vatten- och avloppsledning som är dragen mellan området som föreslås för ny bostadsbebyggelse och ut mot Glashyttan. För den ledningen finns ett servitut upprättat. Planförslaget innebär att den part som initierar utbyggnad av planområdet ska bekosta flytt av ledningen samt upprättande av nytt servitut.

Värme och energi

Idag finns inte möjligheten att ansluta de nya bostäderna till fjärrvärme. Möjlighet att värma bostäderna med sjövärmepumpar finns.

Elförsörjning

Anslutning till elnätet sker via befintliga transformatorstationer i närområdet. Lämpliga transformatorstationer är placerade vid Johansväg 1 samt en i backen på Varvsvägen 10-12.

Stadsnät

Möjlighet att ansluta till stadsnät (broadband) kommer att finnas för de nya bostäderna.

Avfall och återvinning

Plats för återvinningsstationer (soprum) ska anordnas inom kvartersmark och placeras utmed lokalgatan.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Detaljplanens genomförande innebär en förbättring av miljön i området. Genom att föroreningarna i marken åtgärdas vid genomförandet minskar risken för negativ påverkan på miljö och människors hälsa.

Konsekvenserna för miljö och hälsa utreds utförligare

i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) som tillhör detaljplanen och har redogjorts för tidigare i den här planbeskrivningen.

Tillgänglighet och trygghet

Planförslaget föreslår en mindre förtätning i gränzonen mellan befintligt bostadsområde och intilliggande grönområde. Med tillbyggnaden kommer gränzonen få ett mer ordnat intryck än den har idag och förhoppningsvis upplevas tryggare.

Lutningen på gränder och infarter till bostädernas entréer möjliggör att riktlinjen för maximal lutning 1:20 kan uppnås.

Barn och ungdomar

Genom planförslaget får skogsområdet ett utökat skydd vilket säkerställer en viktig lekzon. Närheten till skola och kollektivtrafik är också positivt. En mindre lektyta för små barn föreslås även att finnas inom kvartersmarken för bostäderna där fastighetsägaren är ansvarig för anläggande och skötsel.

Medverkande tjänstemän

Isak Ericsson	Planhandläggare
Nils Rundqvist	Planarkitekt
Anders Eklind	Utredningsingenjör
Åsa Hansson	Exploateringsingenjör
Bo Ljungberg	Kommunekolog

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Urban Dahlberg

Planchef

Isak Ericsson

Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Båtvarvet 4 och 5 mfl

Inom Pershagen i Södertälje

Arkivnummer: 0181K-P1687C

Dnr: 2009-00019 (P05019)

Upprättad 2014-04-30

Laga kraft 2015-11-25

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Övrigt planeringsunderlag

- Miljöteknisk undersökning, Kv Båtvarvet Södertäljekommun., Bjerking (2011)
- Bullerutredning, Kv Båtvarvet Södertälje kommun, Bjerking (2011)

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra för en förtätning av Pershagens norra del med nya bostäder. Fullt utbyggt kan planförslaget möjliggöra för ca 40-50 nya bostäder.

Detaljplanen är även ett steg i kommunens arbete med att skapa en sammanhängande strandpromenad i Torpaviken.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande/Laga Kraft: 2:a kvartalet 2014

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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 exempelvis förlorad bygg rätt).

Markägare

Södertälje kommun äger fastigheten Pershagen 1.1 och Pershagen 1:3. Fastigheterna Båtvarvet 4 och 5 ägs av Båtvarvet Fastigheter KB och fastigheten Båtvarvet 3 av Hans Marklund.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats – gator och parkmark.

Telge Nät ska vara huvudman för allmänna VA-ledningar fram till tomtgräns.

Ansvarsfördelning

Blivande fastighetsägare/exploator ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark samt den framtida förvaltningen av densamma.

Blivande exploator alternativt kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar på allmän plats (gator, genvägar, parkområden etc). Ansvarsfördelningen regleras mellan parterna i framtaget exploateringsavtal för området. Efter utbyggnad kommer kommunen att ansvara för drift, underhåll och skötsel av de allmänna områdena.

Ansvar för utbyggnaden av allmänna VA-ledningar kommer att regleras mellan Telge Nät och blivande exploator.

Avtal*Intentionsavtal*

Ett intentionsavtal angående del av kommunens fastighet Pershagen 1:3, har upprättats mellan kommunen och Båtvarvet Fastighets KB, avseende markförsäljning och exploatering.

Exploateringsavtal

Två exploateringsavtal är upprättade mellan kommunen och blivande exploator/fastighetsägare. Avtalen reglerar köpeskilling, fastighetsregleringar, genomförandefrågor så som marksanering, utbyggnad av allmänna anläggningar och teknisk försörjning samt uppförande av bebyggelse inom planområdet enligt detaljplan.

Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunen samtidigt som detaljplanen antas efter utställningsskedet.

Upplåtelseavtal

Vattenområdet förslås upplåtas med tomträtt för bostäderna på vattnet och med arrende för båtbyggor med båtplatser till bostäderna på land.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Kvartersmark kommer att överlåtas genom fastighetsreglering till blivande exploatör/fastighetsägare. Kvartersmark för bostäderna på vattnet kommer att avstyckas och upplåtas till exploatören. I den mån gemensamhetsanläggningar och servitut kommer att behövas inom planområdet kommer dessa att upprättas i samband med fastighetsbildningen.

Tillstånd enligt miljöbalken

Sanering och andra arbetet i marken, särskilt intill strandlinjen, kan kräva anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen alternativt tillstånd från miljödomstolen. Exploatören ansvarar för att genomföra anmälan samt att ta fram det underlag som krävs.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen och Båtvarvet Fastighets KB har gemensamt tagit fram underlag till detaljplanen och tillsammans svarat för kostnaderna för dessa. Kostnader för genomförandet regleras i exploateringsavtalet. Kommunen erhåller intäkter genom markförsäljning och markupplåtelser.

Anslutningsavgifter

Blivande fastighetsägare betalar anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el och enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägarna.

Tekniska frågor

Tillkommande bebyggelse

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus, flerbostadshus samt bostäder på vatten i form av flytande villor. Maximalt utnyttjad detaljplan medger utbyggnad av ca 20 radhus, 2st flerbostadshus i form av lägre punkthus samt ca 8-10 flytande villor.

Befintlig bebyggelse

Befintliga byggnader inom fastigheterna Båtvarvet 3, 4 och 5 kommer att rivas.

Markfrågor (sanering)

Marken inom delar av planområdet är förorenad och kommer att saneras till de riktvärden som kommer att fastställas för området. Ansvarig för saneringen är befintlig verksamhetsutövare.

Gator samt gång och cykeltrafik

Planförslaget innebär ett sammanhängande gångstråk för allmänheten längsmed vattnet samt en allmän gångväg genom bostadsområdet ner till kajpromenaden.

Varvsgatans sträckning bibehålls som den ser ut idag. I slutet av Varvsgatan uppförs en vändplats. En yta upprättas för gående längsmed Varvsgatans östra sida.

Parkering

All bostadsparkering ska ske inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät i tomtgräns. Ledningssystem inom tomtgräns blir enskilda, det vill säga ligger utanför VA-huvudmannens ansvarsområde.

Dagvatten

Dagvatten förutsätts kunna omhändertas lokalt genom infiltration.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet och inget av kulturhistoriskt intresse finns kvar.

Avfallshantering

Områdes avfallshantering ska utformas i samråd med Telge återvinning.

Buller, geoteknik, radon

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en geoteknisk undersökning behövas inom varje fastighet, som ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Nödvändiga geotekniska undersökningar på tomtmark tillkommer blivande fastighetsägare. Detsamma gäller för radonundersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Åtgärder mot buller ska beaktas av byggherren vid byggnadernas uppförande

Miljöfrågor

Miljöfrågorna behandlas utförligare i en särskild miljökonsekvensbeskrivning som tillhör detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Malin Hultman

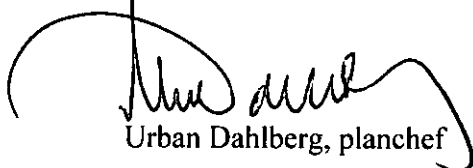
Exploateringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Isak Ericsson, planarkitekt



Urban Dahlberg, planchef