

YTTRANDE

Till
Samhällsbyggnadskontoret – Plan
Södertälje kommun
151 89 Södertälje
E-post: sbk.plan@sodertalje.se

Utställning förslag till detaljplan för Båtvarvet 4 och 5 m fl inom Pershagen i Södertälje. Dnr 2009-00019-214

Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn ber härmed att få lämna synpunkter på rubricerade utställningsförslag till detaljplan.

Sammanfattning

Utställningens förslag om nya bostäder bara på det markområde som idag nyttjas av båtvarvet anser vi bra. Vi är också tillfreds med att de gång- och cykelstråk som löper genom grönområdet och utmed vattnet bibehålls som de är idag.

Dock är vi negativa till en förlängning av Varvsvägens förlängning med 35 meter och vändplan på grönområde. Även om ytan bara utgör 1 % av hela grönområdets yta så tar den en väsentligt större del av den för friluftssändamål användbara ytan i anspråk, dvs den som inte är avsevärt bullerstörd av motorvägen. Vi menar också att det är fel att lokalisera parkeringsplatser på nuvarande naturmark utmed lokalgatan i norr.

Vi vill att förslaget om flytande bostäder, liksom de därmed sammanhörande brygganläggningarna, avförs från planen. Det finns inte behov av flytande bostäder i Södertälje eftersom kommunen har mycket mark att tillgå. Flytande bostäder enligt förslaget kommer också att inskränka allmänhetens tillgång till fri vattenyta. Vi hävdar för övrigt att den utställda planen inte kan beslutas i denna del eftersom den inte alls specificerar de flytande bostädernas utformning.

Utställningsförslaget anger att eventuellt sjöförlagda byggnader lämpligen kan utnyttja sjövärmepumpar för sin energiförsörjning. Det är bra. Men faktum är att detsamma kan gälla de markbaserade byggnaderna som, med sin närhet till ett vattenområde, bör vara väl lämpade att nyttja sjövärmepumpar. Naturskyddsföreningen förutsätter en översyn av förslaget i dessa avseenden.

Vi vill trycka på behovet av uppföljning av att exploatören fullföljer de krav som sanering och andra mark- och sjöförlagda arbeten innebär och att byggherren beaktar åtgärder mot buller. Dagvatten (LOD) ska omhändertas fullt ut och inte bara ”där det är möjligt”. Mot bakgrund av rekommendationen i RUFSS om att tillkommande bebyggelse inte bör tillåtas under 3.0 m, eller minst 1.9-2.5 m över medelvattenståndet anser vi att 2.5 m bör gälla som lägsta nivå.

Synpunkter i detalj och motiveringar

Flytande bostäder bör avföras från förslaget

Utställningens förslag om nya bostäder bara på det markområde som idag nyttjas av båtvarvet anser vi bra. Däremot vill vi att förslaget om flytande bostäder, liksom de därmed sammanhörande brygganläggningarna, avförs från planen. Skälen härför är följande.

Det finns inte behov av flytande bostäder i en kommun som Södertälje, som har mycket mark men begränsade vattenytor att tillgå. Vi menar att det är fel att medge denna typ av bostäder, som, med en prisnivå om i dagsläget minst 7 miljoner kronor, pekar på krav på en resursinsats ungefär dubbelt så stor som för motsvarande landbaserade bostäder. Pampas i Solna kommun är idag det enda stället i Sverige med flytande bostäder av detta slag. Mot bakgrund av Solnas reella brist på mark kan det vara motiverat att där nyttja vattenområde för bostäder. Vår kommun har en helt annan situation.

Att avföra de flytande bostäderna innebär också fördelar för allmänheten genom att strandpromenaden kommer att direkt gränsa till en öppen vattenyta, utan hinder. Detta gäller såväl strandpromenaden utmed kajen som utmed ”natur”-stranden. Beträffande strandpromenaden utmed kajen kan påpekas att brygganläggningen för de flytande bostäderna ju avses vara låst för allmänheten. En eller två bryggor för båtar i stil med dem i den sydliga delen av området kan ändå accepteras – även om de kommer att vara låsta. Det är trots allt en stor skillnad mellan förtöjda hus och båtar! Beträffande ”natur”-stranden så innebär flytande bostäder enligt förslaget ett ”visuellt” intrång på stranden som är större än vad den nuvarande bryggan inklusive där förtöjda båtar innebär. Därmed begränsas naturupplevelsen för dem som där vistas/promenerar etc.

Vi noterar för övrigt att varken planbestämmelser eller planbeskrivning specificerar de flytande bostädernas utformning. Det enda som anges är att ”de flytande villorna ska placeras med minst 8 meters avstånd från varandra”. Därför hävdar vi att den utställda planen inte kan beslutas i denna del.

Allmänhetens tillgänglighet till strand och grönområde

Angående tillgänglighet så anser vi, utöver vad som ovan anförs, att den del i norra delen av strandpromenaden (kajdelen) som inte är försedd med brygga, skall vara öppen för allmänheten. Tillgängligheten är ett skäl i sig, men vi menar också att det är viktigt att därmed medge en plats för tillfällig tilläggning av fritidsbåtar. Var ska annars sådan tilläggning ske? Vi anser att det är en fördel för såväl de boende i den nya (markbaserade) bostäderna utan egen bryggplats som övrig allmänhet att ha tillgång till en sådan plats. Vi tror också att det ökar den allmänna trevnaden inte bara inom området utan även för Pershagen i allmänhet. Det måste helt enkelt finnas plats för tillfällig förtöjning!

Angående tillgänglighet så menar vi också att det är fel att lokalisera parkeringsplatser på nuvarande naturmark utmed lokalgatan i norr. Vi anser inte att det finns skäl att ta en så attraktiv mark i anspråk för parkeringsplatser när dessa lika gärna (ur funktionssynpunkt) kan förläggas i områdets västra del, i direkt anslutning av de där föreslagna. Visserligen tas även där naturmark i anspråk – men trots allt sådan som inte är av lika stort värde för allmänheten som den lokalisering som nu föreslås.

Vi berömmar utställningsförslagets ambitioner att motverka privatisering av kajpromenaden genom att inte medge att entréer upprättas i riktning mot kajpromenaden. Med den närhet till vattnet som byggnaderna har är annars risken mycket stor just för privatisering; beklagliga exempel finns på andra håll. Allmänt sett är det inte lyckat att bygga så nära strand och vattnet. Här kan det ändå anses befogat eftersom det rör sig om redan ianspråktagen mark.

Beträffande parkeringsplatser så uppger samhällsbyggnadskontoret att ”det dock är möjligt tekniskt att ordna parkeringar för husbåtarna på själva pontonerna”. Det är säkert så – men sådan parkering motsätter vi oss med bestämdhet! Vi menar att en sådan lokalisering är en grav misshushållning av de, ur alla synpunkter, värdefulla vattenytorna! Bilparkeringar ska förläggas så att de tar plats av så litet värde som möjligt. Och det är definitivt inte på vattnet!

Beträffande gång- och cykelvägar ser vi med tillfredsställelse på att gång- och cykelstråk som löper genom grönområdet och utmed vattnet bibehålls som det ser ut idag.

Angående Varvsvägens förlängning och vändplan på grönområde

Vi kan inte här låta bli att kommentera vad samhällsbyggnadskontoret anför i samrådsredogörelsen som svar på en berörd fastighetsägares invändningar mot att Varvsvägen föreslås förlängas med 35 meter plus en vändplan inom det som idag är ett grönområde. Så här skriver kontoret: ”Sammantagen yta för tillkommande vägyta samt vändplan som tillkommer inom detta område är 780 kvadratmeter ... [vilket uppgår till] mindre än 1 % av nuvarande grönområde vilket kontoret anser försvarbart”.

Det kontoret underlåter att beakta är att grönområdet ingalunda kan betraktas som ett enhetligt område vad gäller värdet för allmänheten. Med sin närhet till motorvägar (E4) är ju grönområdet bullerstört i allt högre utsträckning ju närmare man kommer dels nordväst, dels mot norr. Grovt sett 50 % av grönområdet är de facto så pass påverkat av buller att det inte är behagligt att vistas där, om det är naturupplevelse som söks. Den del som nu föreslås tas i anspråk är den absolut minst bullerstörda delen; ja den berörs i princip inte alls. Dess ”värde” för allmänheten är därmed betydligt högre än den ytan som tas i anspråk.

Värme och energi

Utställningsförslaget anger att eventuellt sjöförlagda byggnader lämpligen kan utnyttja sjövärmepumpar för sin energiförsörjning. Det är bra. Men faktum är att detsamma kan gälla de markbaserade byggnaderna, som med sin närhet till ett vattenområde bör vara väl lämpade att nyttja samma metod. Vad vi förstår har området redan tidigare med framgång nyttjats just för utvinning av värme med hjälp av bottenförlagda slangar och värmepumpar. Naturskyddsföreningen förutsätter en översyn av förslaget i dessa avseenden.

Övriga synpunkter

Vi vill trycka på behovet av uppföljning av följande åtgärder:

- att exploatören fullföljer de krav, som behovet av sanering och andra markarbeten kan innebära
- att byggherren på ett tillräckligt sätt beaktar åtgärder mot buller
- att erforderliga åtgärder beaktas vid eventuella exploateringsarbeten i vattnet.

Vi anser också att man i sådana här fall kan kräva lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) fullt ut och inte bara ”där det är möjligt”.

Slutligen vill vi hänvisa till Länsstyrelsens rekommendation i RUFS om att tillkommande bebyggelse inte bör tillåtas under 3,0 m eller allra minst 1,9 – 2,5 m över medelvattentillståndet.

Försiktighetsprincipen anser vi leder till att åtminstone minst 2,5 m bör gälla som lägsta nivå.

Vår kontaktperson i detta ärende är Lars Klasén, remissansvarig Södertälje, 073-5638001, lars.klasen@telia.com.

Södertälje den 6 oktober 2013

Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn

Anders Lerner
Ordförande
076-6480874, anders.lerner@naturskyddsforeningen.se

Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn, c/o Anders Lerner, Tallhöjdsvägen 1, 15241 Södertälje
sodertalje-nykvarn.krets@naturskyddsforeningen.se