

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
del av

Tveta-Valsta 4:1 (del 2a)
inom Tveta
i Södertälje

Dnr: 2013-00622-214

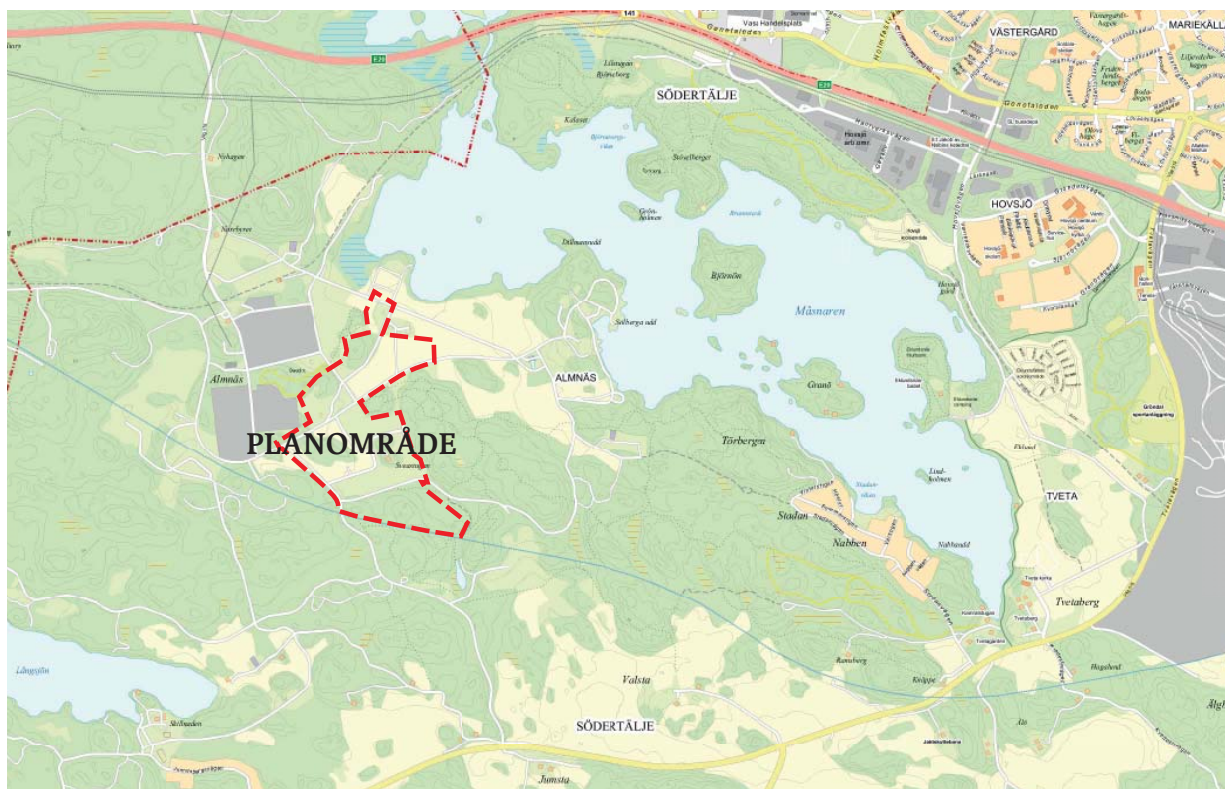
Arkivnummer: 0181K-P 1737 C

Upprättad 2015-06-09

Reviderad 2015-11-24

Laga kraft 2018-04-20

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning (inkl. genomförande)
- grundkarta
- miljökonsekvensbeskrivning
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

PM Geoteknik, Grontmij 2015

Arkeologisk förundersökning, 2015

Arkeologisk utredning, etapp 2, 2015

Arkeologisk utredning, etapp 1, Riksantikvarieämbetet 2014

Almnäs Trafikutredning, Tyréns 2014

Dagvattenutredning, Grontmij 2014

Dagvattenutredning, Grontmij 2015

Nyckelbiotopsinventering Almnäs f.d. skjutfältet i Södertälje kommun, Skogsstyrelsen 2012

Almnäs - Fördjupad kulturmiljöanalys inför dp-arbete, Arkeologikonsult/NAI Svefa 2012

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra kvartersmark för etablering av industri med inriktning på logistik där tomtstorlekarna ska vara möjliga att variera efter behov. Inom området kommer även finnas allmän platsmark - industrigator samt naturmark med diken och dammar för dagvattenhantering.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen - PBL 2010:900.

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Genomförande av detaljplanen för industriändamål i området bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap. i Miljöbalken (MB) och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömningen för planprogrammet "Program för Almnäsområdet" 2012 tog inte ställning till om planläggningen antogs medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Efter detaljplanernas samrådsskede har bedömningen pekat på att genomförandet av detaljplanerna kan antas få en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver tas fram. MKB:n fokuserar på de viktigaste miljöaspekterna som framkommit under plansamrådet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vatten

Måsnaren är utpekad som en vattenförekomst enligt Vattendirektivet. I vattenförekomsten Måsnaren ingår båda sjöarna stora och lilla Måsnaren. Lilla Måsnaren ligger uppströms stora Måsnaren. Måsnaren ingår i Bränningeåns delavrinningsområde samt Östersjökustens huvudavrinningsområde- kustområdet mellan Tyresån och Trosaån.

Vattenmyndigheten i Norra Östersjön har enligt senaste klassningen angett Måsnarens status som otillfredställande ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Måsnarens ekologiska status har försämrats sedan 2009 då den klassades som måttlig. Kvalitetskraven, d.v.s. miljökvalitetsnormen, för Måsnaren är satt till god ekologisk status till 2021. Tidsfristen har förlängts på grund av övergödning. Bränningeån har måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Den ekologiska statusen har förbättrats sedan 2009 då den var otillfredställande. Kvalitetskraven för Bränningeån är god ekologisk status till 2021. Tidsfristen har förlängts på grund av övergödning och kontinuitetsproblem.

Luft

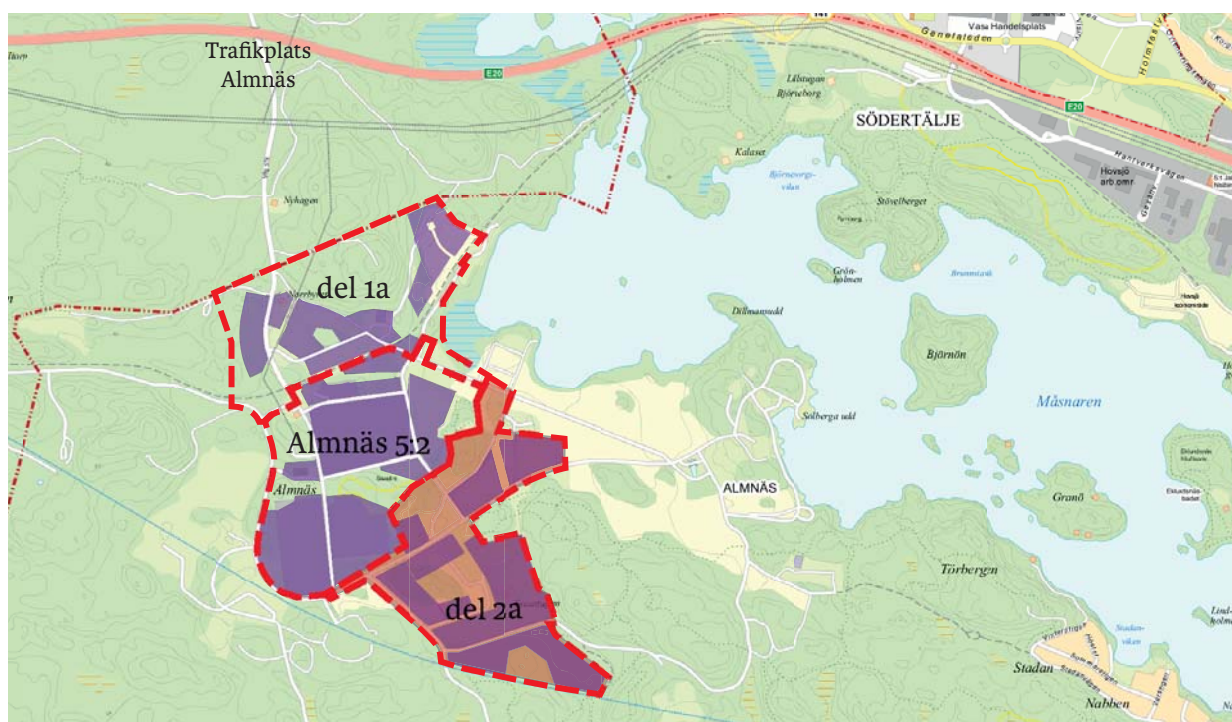
I Almnäs trafikutredning har man tittat på en del olika scenarios för beräkningar av trafikflöden och miljökvalitetsnormer. Det påvisar att ett scenario med en utbyggnad av Almnäs med en exploatering bestående av stor andel sällanköpshandel och kontor utöver industri (logistik), men utan koppling söderut mot Tvetaleden, är det scenariot som har högst trafikflöde. Detta exploaterinsscenario kan innebära förhöjda halter av kväveoxider. Inga av de beräknade scenarios påvisar dock någon förhöjd halt för PM₁₀. De beräknade halter för NO₂ som 98-percentil dygn, där MKN är 60 µg/m³, så är det högsta beräknade värdet för NO₂ i mitten på en väg 115 µg/m³. Vid beräkning av MKN för luft med en utbyggnad av Tvetaleden såg man inga förhöjda halter av kväveoxider. Analysen har baserats på statistiska beräkningar gällande fördelning av trafikflödena.

MKN för utomhusluft överskrider inte idag i planområdet och bedöms inte överskridas med föreslagen exploatering.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger ca 6 km sydväst om centrala Södertälje tätort och omfattar ca 59 ha. Väg 518 ansluter till Almnäsområdet från Trafikplats Almnäs vid E20 ca 2 km norr om området. Mörbyområdet (Nykvarns kommun) angränsar ca 1,5 km väster om- och norr om planområdet.



Detaljplanen - del av Tveta-Valsta 4:1 del 2a (skuggad) - är en delplan i Almnäsområdet.

Markägförhållanden

Tveta-Valsta 4:1 ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

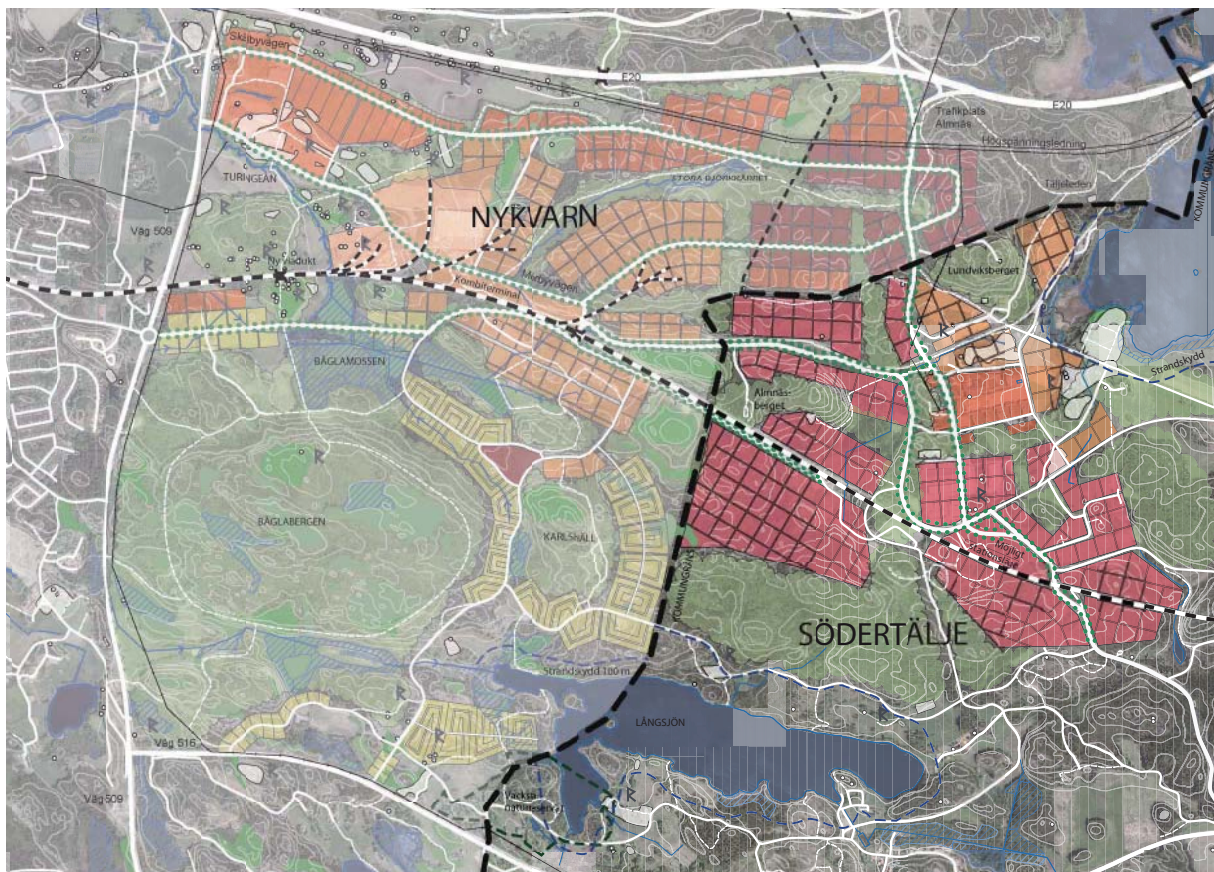
I kommunens översiktsplan 2004 finns en målsättning att kunna erbjuda fler bostäder i vattennära lägen samt att stimulera bybildning på landsbygden. Där framgår också att Almnäs är ett tänkt utbyggnadsområde för kommunen med 1000-2000 bostäder.

I kommunens översiktsplan 2013 – 2030 (antagen av KF 28 oktober 2013) anges att inom Almnäsområdet ska förutsättningar utredas för företagsetableringar för bl.a. yrkrävande verksamheter med behov av goda logistiska förhållanden.

Riksintresse

Väg E20 ca 1,5 km norr om planområdet och Svealandsbanan direkt söder om området är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Programområdet ingår som en del av ett större område som marknadsförs under namnet Stockholm syd (ca 2 200 ha) och där den andra halvan ligger i Nykvarns kommun och berör Mörbyområdet. Planprogrammet för Almnäs omfattar ett mycket stort område om ca 1 200 ha som under en lång tid framöver (flera decennier) avses utvecklas för i första hand transportintensiva verksamheter. Även viss samhällsservice och bostäder kan bli aktuellt. Programmets "maxalternativ" utgör ett fullt utbyggt regionalt logistikcentrum med ca 170 ha mark inom Almnäsområdet för verksamheter, logistik, industri, icke störande industri. En centrumfunktion med service för hela Almnäsområdet planeras inom det redan bebyggda f.d. kasernområdet (Almnäs 5:2). Mark för omlastning av gods mellan väg och järnväg finns reserverad i Nykvarns kommun. Omlastningsplatsen ska i ett senare skede vara möjlig att bygga ut till en fullskalig central kombiterminal av regional betydelse enligt maxalternativet.



Programmet för Almnäsområdet har varit utskickat på samråd under tiden 10 juli 2012 – 30 september 2012. Inkomna yttranden finns sammanställda i en samrådsredogörelse 2012-10-10.

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Kommunala beslut i övrigt

2008-02-22 § 47 fattade kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut rörande utveckling av Almnäs. Beslutet fattades med utgångspunkt i visionsarbetet från 2007. Kommunen bedömde området som en viktig markreserv för såväl bostäder som verksamheter. Dess läge med möjlighet att ansluta till såväl E20 och Svealandsbanan gjorde det intressant för utrymmeskrävande verksamheter med möjlighet till miljömässigt hållbara transporter.

2013-02-01 §15 beslutade kommunstyrelsen om planuppdrag för det som i programhandlingen benämns som minimalalternativet. 2014-06-13 §122 beslutade kommunstyrelsen om en utökning av planläggningen i Almnäs (med resterande mark norr om Svealandsbanan enligt programmet).

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Planområdet består till största del av jordbruksmark (ca 13 ha) och öppen mark samt inslag av blandskog som domineras av gran, asp, björk och en del tall. Huvudsakligen öppen mark och jordbruksmark kommer att exploateras. "Björkby gamla tomt" ligger inom planområdet i nordvästra delen, med asp varav vissa är äldre med vedsvamp och bohål samt hasselbuketter. Även signalarten blåsippa förekommer. Signalarterna bårdlav, asphättemossa och fällmossa har påträffats inom området.

Allé

I området ingår en del av den gamla landsbygdsvägen mellan Solberga och Mältveta/Backa fram till dåtida Almnäs järnvägsstation. Vägen kantas etappvis av fullvuxna alléträd och har ett generellt biotopskydd. Vid eventuell åtgärd krävs dispens från förbudet i 7 kap. 11 § andra stycket miljöbalken angående biotopskydd. För dispens krävs särskilda skäl. Unga träd med en diameter under 20 cm i brösthöjd omfattas inte av skyddet.

Rekreation och friluftsliv

Måsnarenleden, en vandringsled bestående av promenadstigar, skogsstigar och vägar med mycket omväxlande natur går i planområdets norra del. Hela sträckan är cirka 12 km lång. Längs leden finns badplatser, campingplats, motionsstugor m.m.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Den kuperade skogsmarken domineras av sandig-moig morän och i de flackare låglänta partierna finns glacial lera och finlera.

Geoteknisk undersökning har gjorts inom mark med lera (Grontmij, PM Geoteknik 2015-01-15). Grundläggning för ny bebyggelse kan där ske på stödpålar av betong. Där djupet till berg är mindre kan grundläggning ske på packad sprängstensfyllning på berg eller på plintar eller på slanka stålpålar. Med hänsyn till sättningar bör uppfyllning i lerområden i nordöstra delen och södra delen (borrhål: 14G007 och 14G009) begränsas till ca 0,7 m. Om högre fyllning önskas kan det bli aktuellt att göra markförstärkning med kalkcementpelare.

Med beaktande av laster från tung trafik kan dock bara 2 m fyllning läggas ut utan risk för skred. I lerområden i nordöstra delen och södra delen (borrhål: 14G007, 14G009) kan med beaktande av laster från tung trafik i dessa områden kan dock bara 1 m fyllning läggas ut utan risk för skred.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fasta fornlämningar i form av gravfält bestående av ca 100 fornlämningar (RAÄ Tveta 10:1) samt en bebyggelselämning kallad "Björkby gamla tomt" (RAE Tveta 11:1) och bebyggelselämningar med belägg i medeltid (RAÄ Tveta 167:1). Fornlämningarna ligger på naturmark i planen. RAÄ Tveta 10:1 avgränsas till viss del inom gatumark. Ett befintligt dike som ingår i dagvattenssystemet passerar genom fornlämningsområdet Tveta 167:1. Diket bedöms inte föranleda några markgrepp. (Se karta sid. 8.)

Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Markgrepp, byggnader eller anläggningar får inte påbörjas inom eller i närheten av fornlämningsområde innan tillstånd lämnats av Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom området utgörs av ett antal mindre byggnader vid skjutbanan, bl.a. den så kallade "Sveastugan". Norr om planområdet finns en gårdsbildning med ett bostadshus och uthus som arrenderas ut av kommunen. Denna bebyggelse kan rivas vid nyexploatering.

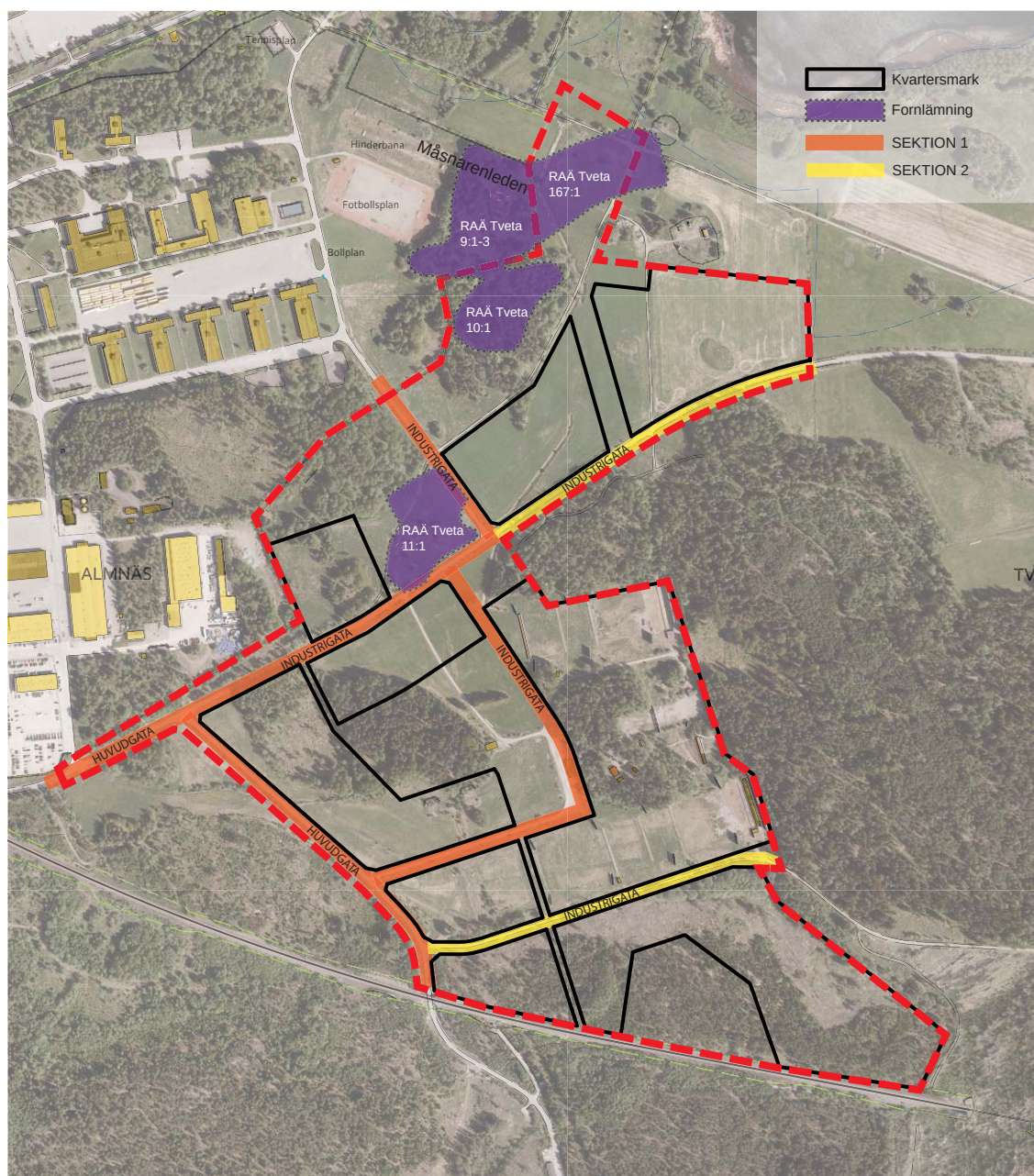
Markanvändning - ny bebyggelse

Planen möjliggör ca 35 ha kvartersmark för Industri (J). Nybildade fastigheter får bebyggas till 40% av arean vilket beräknas ge maximalt ca 140 000 kvm BTA. Tomtstorlekarna ska vara möjliga att variera efter behov. Högsta byggnadshöjd är 15,0 meter. För en begränsad del av fastighet (10% av markytan) tillåts byggnad med en totalhöjd upp till 40 meter. Detta för att möjliggöra för verksamheter med behov av särskilda volymkrävande byggnadskonstruktioner.

Gator och trafik

Gatunät

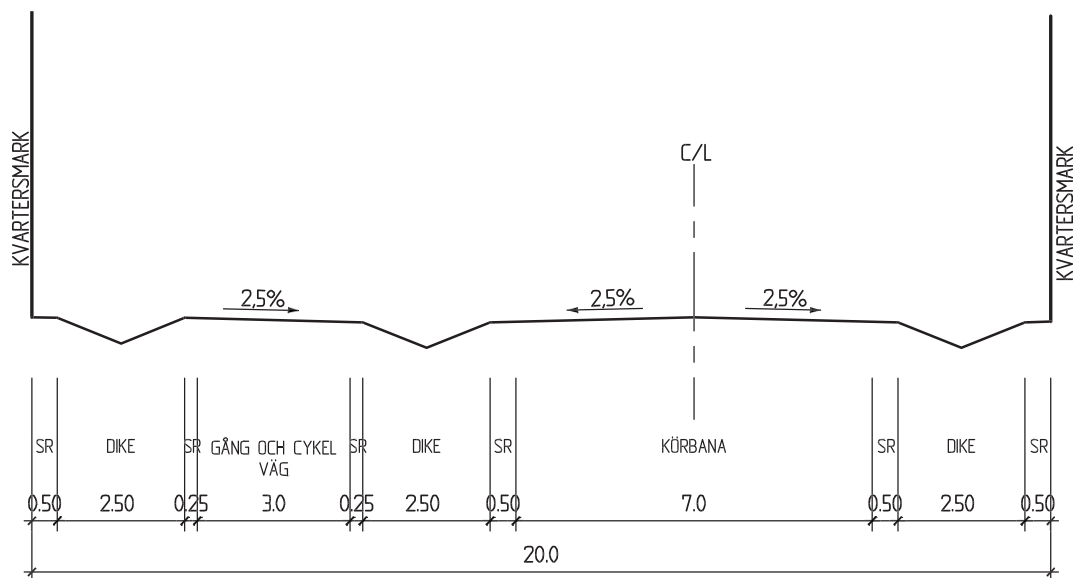
Inom planområdet kommer huvudsakligen befintliga vägar att användas och ingå i det allmänna gatunätet för Almnäsområdet. Vägarna får en standardhöjning enligt typsektioner. För industrimarken på den f.d. skjutbanan anläggs ca 350 meter industrigata i ny sträckning.



Fornlämningar och gatunätet inom planområdet.

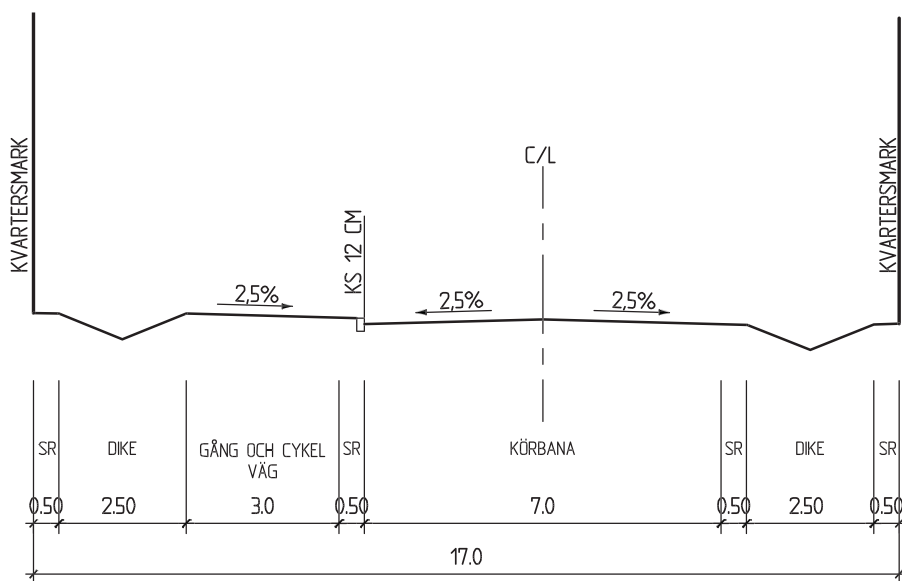
Huvudgatan genom området och de industrigator som har en mer trafikuppsamlande funktion utformas enligt *sektion 1* med separerad gång och cykelväg samt med plats för bussfickor.

SEKTION 1



Industrigatan i södra delen utformas enligt *sektion 2* med utrymme för gång- och cykelväg/bana.

SEKTION 2



I norra delen av området ingår en del av den gamla vägen (landsbygdsväg) mellan Solberga och Mältveta/Backa. Vägen som etappvis kantas av fullvuxna alléträd fick sin nuvarande raka sträckning kring 1870 och används idag även för Måsnarenleden. (Se även sid. 6).



Den gamla allévägen i riktning österut.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

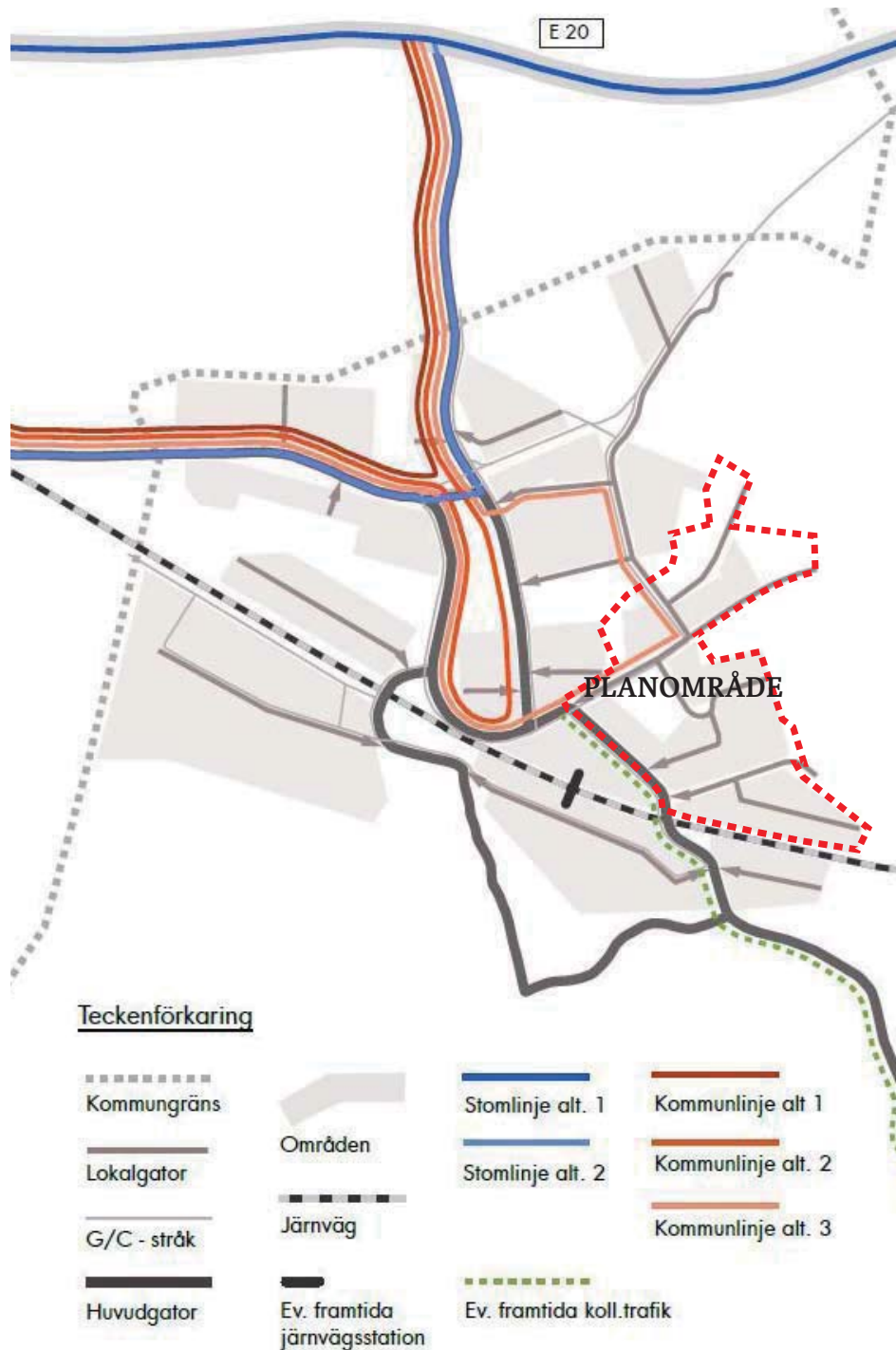
Ett lokalt gång- och cykelvägsnät inom Almnäs ansluter till den gamla banvallen norr om planområdet, vilken föreslås ingå i en regional gång-, cykel- och mopedväg. Gatorna enligt den bredare *sektion 1* förbereds primärt för detta gång- och cykelvägsnät.

Kollektivtrafik

Buss 780 trafikerar E20 mellan Södertälje centrum och Nykvarn. Tre turer går från Södertälje till det före detta militära områdets entré i Almnäs under morgonen på vardagar och tre turer i retur på eftermiddagen. I framtiden kan en större eller mindre del av Almnäsområdet trafikerar av buss.

Stomlinjen som planeras gå på E20 förbi Stockholm syd föreslås dras genom Almnäsområdet. För att klara de mål som är satta för stomlinjerna i Stockholm förslås två hållplatslägen inom Stockholm syd varav ett ligger inom Almnäs. Stomlinjen går alla dagar och erbjuder ett relativt bra utbud.

Kommuntrafiken (röda linjen) föreslås gå lite mer lokalt inom området och täcka upp de delar som inte stomtrafiken når. På kartan visas även hur kommuntrafiken skulle kunna dras in i området beroende på hur området utvecklas och för att klara acceptabla gångavstånd till närmaste hållplats.



Alternativa dragningar på föreslagen kollektivtrafik i Almnäs.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och annan fordonsuppställning avses ske inom kvartersmark.

Risk, säkerhet och störningar

Översvämning

I vissa delar måste kvartersmark fyllas upp till en angiven lägsta marknivå (m_1) för att inte riskera marköversvämningar vid kraftiga regn. De lägsta marknivåerna ska minimera risken för översvämningar enligt skyfallssimulering som gjorts för ett 100-årsregn.

Markuppfyllning i nordöstra delen (borrhål 14G007) kan kräva markförstärkning (se geoteknik sid. 6).

Radon

Almnäs klassas i stort som ett normalriskområde. De flackare lermarkerna klassas som lågrisk-områden.

Risker från farligt gods-transporter

Svealandsbanan angränsar till planområdet och utgör primär transportled för farligt gods. Länsstyrelsens rekommendation är att en riskanalys/riskhantering sker inom 150 meter från transportled för farligt gods. Riktlinjerna har utarbetats med avseende på farligt godstransporter på väg och järnväg.

Verksamheterna inom planområdet kommer sannolikt inte att vara särskilt arbetsintensiva, vilket innebär att relativt få människor rör sig på platsen. Majoriteten av personerna som vistas i området arbetar troligtvis inom någon av platsens verksamheter, och antas därmed ha god kännedom om riskerna av transportleden (Svealandsbanan) för farligt gods i anslutning till arbetsplatsen. Denna lokalkännedom, tillsammans med avsaknaden av bostäder inom området, hade kunnat innebära att konsekvenserna vid en eventuell olycka blir små. Men eftersom verksamheterna planeras att ligga så pass nära transportleden bedöms konsekvenserna istället bli märkbara.

Inom 30 meter närmast spår, där det enligt Trafikverkets riktlinjer bör vara bebyggelsefritt, får kvartersmarken inte bebyggas. Den färdiga industrimarken bedöms ligga ca 4-7 meter lägre än järnvägsspåret. Marken närmast järnvägen kommer därför att utgöras av en slänt med den befintliga banvallen.

Förorenad mark

De tidigare skjutbanorna (MIFO obj. 115 och Generalläkaren tillsyn obj. 1645) inom området där övningsamunition har använts är enligt *Generalläkaren tillsyn* efterbehandlade av Försvarsmakten 2010 och 2011. Eftersom provtagningar kan vara riktade mot endast kända föroreningar/objekt kan området fortfarande innehålla föroreningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt VA och ingår i verksamhetsområdet. Huvudvattenledning mellan Djupdals vattenverk i Södertälje och Järna distributionsnät går genom området och måste flyttas vid exploatering. Lägen för erforderliga pumpstationer finns inom området (E_1).

Dagvatten

Planförslaget innebär en kraftig ökning av både dagvattenflöden och föroreningar i området. Som åtgärd kommer våta dammar för fördröjning och rening av dagvatten att anläggas. (En damm per avvattningsområde). Inom planområdet anläggs en damm (15620 kvm permanent vattenyta) där södra delen av Almnäs 5:2 ingår i avvattningsområdet som belastar denna samt dammar (1400 kvm och 972 kvm) i östra delen av området med gemensamt utlopp i Måsnaren via befintliga diken. Områdena för dammar i planen är avgränsade med hänsyn till viss justering av storlek och placeringen samt till åtkomst för drift och underhåll av dessa. Dammarna och de områden som omger dammarna bör utformas för att efterlikna naturliga biotoper.

Utöver detta föreslås att vägdiken anläggs enligt föreslagna vägsektioner (se sid 9.) Rekommenderat är även att längd på diken eftersträvas att vara minst 60-80 m långa samt gräsbeklädda för att erhålla maximal rening.

För dimensionering av dammar som reningsanläggningar antas 80 % vara hårdgjord yta (tak, asfalt). Optimal specifik dammstorlek ur reningssynpunkt är 250 m²/ha hårdgjord yta för respektive avvattningsområde. Vägdagvattnet renas i diken men en mindre andel föroreningar kommer nå dammarna och medför att dammarens ökas något. Med korrekt dimensionering bedöms detta som tillräckligt för att begränsa utgående flöden till dagens nivåer.

Se MKB kap. 5.2 för övriga miljörelaterade åtgärder samt kap. 6 för uppföljning av dammar och diken efter färdigställande.

Dimensioneringen utgår från att tomtmark utförs med hårdgjorda ytor där den samlade avrinningskoefficienten inte överstiger 0,7.

Värme

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärme. Huvudledningar för fjärrvärme mellan Södertälje och Nykvarn är förlagda i den gamla banvallen (GCMVÄG) ca 500 meter norr om planområdet.

El

Luftledningar går genom området. Markförlagda elledningar finns i anslutning till skjutbanan i södra delen av området. Lägen för transformatorstationer finns inom området (E₂).

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2014
Granskning	2:a kvartalet 2015
Antagande	4:e kvartalet 2015

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen 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 exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning

Södertälje kommun ansvarar för utbyggnad/upprustning av allmänna gator. Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattensystemet. Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningar. Södertälje kommun ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten från vägar. Blivande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark, samt den framtida förvaltningen av densamma.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

Avstyckning sker från Tveta-Valsta 4:1 för nya fastigheter för kvartersmark för industri. Mark för tekniska anläggningar kan avstyckas till nya fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Beroende på fastighetsindelningen kan gemensamhetsanläggningar bildas för in- och utfartsvägar för avstyckade fastigheter. Inom dessa vägområden ska även gemensamhetsanläggningar för VA-ledningar bildas. Avstyckningar kan även medföra bildande av gemensamhetsanläggningar för VA-ledningar inom övrig kvartersmark.

Servitut och ledningsrätt

Servitut för vägar och vägbelysning ska upphävas. Ledningsrätt för renvatten och optokabel ska flyttas eller upphävas.

Fastighetskonsekvenser

Tveta-Valsta 4:1 avstår skogsmark och åkermark till fastigheter för industriändamål. Ett antal byggnader måste rivas.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kommunen svarar för kostnader föranledda av exploaterings genomförande avseende allmänna gator och fastighetsbildning. Vidare svarar Telge Nät AB för kostnader vid projektering och utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till anslutningspunkt. Blivande markägare inom området bekostar genomförandet på tomtmark.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunen bygger ut samt ansvarar för drift och underhåll inom exploateringsprojektet för kommunala gator, gång- och cykelvägar. När anläggningarna är slutbesiktigade överförs de till "enheten för stadsmiljö" för förvaltning. Gatans avskrivningstid är 33 år och under den perioden får "enheten för stadsmiljö" betala ränta på investeringskostanden.

Anslutningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten utgår enligt gällande taxa.

Sociala konsekvenser

Hälsa

Den föreslagna markanvändningen i detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa. Påverkan blir i stor utsträckning beroende på vilken typ av verksamheter som etableras i området.

Säkerhet och trygghet

Markingrepp vid exploatering kan medföra bergskärning med stora höjdskillnader mellan naturmark och kvartersmark. Skyddsstängsel kan behöva uppföras på dessa platser.

Området kommer huvudsakligen vara befolkat dagtid.

Barn och ungdomar

Barn och ungdomar antas inte vistas i området på grund av områdets karaktär och funktion som industriområde.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Bengt Larsson - Etableringsingenjör

Nils Rundqvist - Exploateringsingenjör

Liselotte Löthagen - Miljöplanerare

Anna Gustafsson - Trafikplanerare

Anders Ekling - Utredningsingenjör (trafik)

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
plan- och bygglovchef

Magnus Ericsson
planarkitekt