



Akt nr:
0181K-P1444C

AU\$0181K-P1444C



PLANBESKRIVNING

Pnr: P00016

Detaljplan för del av kvarteret
INDUSTRIN m m
(Cerealia, Järna AB,
Kungsörnen)
inom Järna kommun del i Södertälje

Upprättad 2003-11-26

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

Planen omfattar karta med bestämmelser
Planbeskrivning
samt illustrationsmaterial (skuggstudier m m)
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är:
Att anpassa verksamheten inom Industrin 3 till
Miljödomstolens beslut (99-09-10).
att ändra byggrätten och byggnadshöjden inom vissa delar
av Industrin 2 och 3.
att överföra de nya industrispåren till industrimark,
att i plan konfirmera befintlig fjärrvärmecentral,
att justera Fläktvägens vändplan

Plandata

Lägesbestämning
Areal
Markägoförhållanden

Industriområdet ligger i västra delen av Järna samhälle och
omfattar ca 13 ha. Kommunen äger Tavesta 1:248. Övrig
mark ägs av i första hand Cerealia i Järna AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Området är ett etablerat industriområde i samhället.

Detaljplaner,

För området gäller detaljplaner från 71-06-22 och 78-01-05.

71-års plan omfattade hela kv Industrin (dåvarande kv

Fabriken) vilken redovisade Industriändamål med en högsta byggnadshöjd av 12,0 meter. Två tredjedelar av fastigheten får bebyggas.

78-års plan omfattar Industrin 3 och del av Industrin 4. Inom Industrin 3 (Cerealia) ökades högsta byggnadshöjden till 14,0, 32,0 och 40,0 inom vissa begränsade delar. Utnyttjandegraden, två tredjedelar, kvarstår.

Nu aktuell detaljplan omfattar Industrin 1, 2 och 3 (Cerealia), 5, 7 (fjärrvärmecentral), del av 4 samt järnvägsområdet och Fläktvägen. Inom Industrin 3 ökas byggnadshöjden, mer eller mindre, för större delen av fastigheten. Högsta byggnadshöjden, 40,0 meter, ökas t ex till 42,0 inom en mycket begränsad del. Höjningarna är anpassade så att nya byggnader ej skuggar mer på fastigheterna inom kv Kyrktornet än vad 78-års plan och Miljödomen tillåter.

Se bifogade skuggstudier.

Program för planområdet Detaljplanen har tidigare varit föremål för såväl samråd som utställning, varför samtliga problemställningar är väl kända för myndigheter och grannar. Programsamråd anses därför ej vara nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har, 99-11-26, beslutat att en ny detaljplan skall upprättas för det aktuella området. Detaljplanen skall antas av kommunfullmäktige.

Tillstånd enligt Miljöskyddslagen

Cerealia i Järna AB har frivilligt ansökt om tillstånd enligt miljöskyddslagen för verksamheten. Miljödomstolen har 1999-09-10 (Länsstyrelsens beslut 98-04-28) beslutat om tillstånd till tillverkning av livsmedel av spannmålsprodukter m m. Följande villkor har förordnats:

1. Om inte annat följer av övriga villkor skall verksamheten, inklusive åtgärder för att begränsa vatten- och luftföroreningar samt andra störningar i omgivningen, bedrivas i huvudsaklig överensstämmelse med vad sökanden i ansökningshandlingarna och i övrigt i ärendet angett eller åtagit sig.
2. Buller från anläggningen skall efter den 1 januari 1999 begränsas så att den ekvivalenta bullernivån som riktvärde vid bostäder inte överskrida 55 dB(A) dagtid kl 07-18 under vardagar 45 dB(A) under natt kl 22-07 50 dB(A) under övrig tid

Buller från de delar av anläggningen som tillkommer

eller ändras efter den 18 april 1996 skall den 1 mars 2000 begränsas så att de ekvivalenta bullernivån som riktvärde vid bostäder inte överskrider
 50 dB(A) dagtid kl 07-18 under vardagar
 40 dB(A) under natt kl 22-07
 45 dB(A) under övrig tid

Då ljudet innehåller hörbara tonkomponenter eller ofta återkommande impulsljud gäller för den ekvivalenta ljudnivån 5dB(A) lägre värde. Den momentana ljudnivån från verksamheten under nattetid får vid bostäder vara högst 55 dB(A).

3. Spridning av damm från mottagning och utlastning av produkter får efter 99-07-01 endast ske inomhus och med stängda in- och utfartsportar. Evakuerad dammhaltig luft får vid utsläpp till omgivningen innehålla högst 10 mg stoft per m³ luft.
4. Vid förbränning av olja skall utsläppet av Nox som riktvärde understiga 150 mg/MJ och utsläppet av stoft skall understiga 1 g/kg olja.
5. Bolaget skall inom 3 månader efter att detta beslut vunnit laga kraft sända ett förslag till kontrollprogram till tillsynsmyndigheten.
6. Byggnader som uppförs eller ändras får överstiga höjden 25 meter över marken endast om detta inte medför en utökad skuggverkan av omkringliggande bostadsfastigheter mellan kl 12-19 under tiden 15 april -15 september.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseområden

Den byggbara delen (nyttjandegraden) av fastigheterna förändras ej i förhållande till gällande detaljplan. Industrin 3 är 62032 m². Utnyttjad byggnadsytan är ca 22000 m². Två tredjedelar av fastighetens areal får bebyggas. Industrin 5 är obebyggd. Byggnadshöjden inom Industrin 3 anpassa till, i vissa delar, befintliga byggnader samt till framtida utbyggnader.

Kyrktornet 5

Kvartersgränsen för Kyrktornet 5 har anpassats till rådande förhållanden. Järnvägsändamål överföres till bostadsändamål utan byggrätt.

Friytor	Inom planområdet finns inga friytor (park eller natur), dock skall 1/10 av industrifastighetens yta vara planterad.
Gator och trafik	Tillfart till området sker från Snickarvägen och Fläktvägen. Snickarvägen västerut ansluter till väg 57 via en tunnel under järnvägen.
Industrispår	Industrispåren, som i huvudsak nyttjas av Kungsörnen, överföres till industrimark med rätt till genomfart för tåg till Industrin 4. Den nya gränsen mellan industri och järnväg har anpassats till Grödingebanans spår med slänter och staket.
Fläktvägen	Fläktvägen bör anpassas till den tunga trafik som nyttjar vägen idag och i framtiden. En gångbana bör även anläggas. Vägområdet i gällande detaljplan inrymmer dessa justeringar. Fläktvägen avslutas med en omstuderad vändplan. Viss gatumark, som idag används som parkering vid vändplanen, överföres till industrimark.
Störningar	Buller och skuggbildningar är störningar som regleras i tillståndsbeslutet. Bestämmelserna på kartan hänvisar till tillståndsbeslutet. Skuggstudier har gjorts och de nya byggnadshöjderna anpassas så att ingen ny byggnad försämrar skuggbilden på angränsande fastigheter i kv Kyrktornet.
Bullerplank	Bullerplank finns utbyggt längs södra sidan av järnvägen mot kv Kyrktornet.
Markföroreningar	Inom planområdet kan gamla markföroreningar förekomma. I samband med nybyggnad skall marken undersökas.
Dagvatten	Kungsörnen ligger inom Moraåns avrinningsområde. Dagvatten skall renas och fördröjas så långt möjligt inom fastigheten.
Teknisk försörjning	Kommunalt vatten och avlopp finns inom området. Vid Fläktvägen, finns en transformatorstation.
Fjärrvärmecentral	Inom Industrin 7 finns en fjärrvärmecentral. Länsstyrelsen har 1993 lämnat tillstånd till denna verksamheten. Inom Industrin 2 och 3 skall ånga och fjärrvärme framställas. Detta inryms i planbestämmelsen, J.

Administrativa frågor

Genomförande

Genomförandetiden skall vara 15 (femton år) räknat från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän
- kommunen

Bengt Larsson, genomförande
Ann-Charlotte Gjöthlén, miljö
Fredrik Hallander, miljö
Berg Arkitektkontor AB

- konsulter

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Bengt Lindskog
arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 00016

**Detaljplan för del av kvarteret Industrin
m m (Cerealia Järna AB) inom Järna
kommundel i Södertälje**

Upprättad 2003-12-16

Orientering

Planområdet omfattar ca 13 hektar varav ca 11 hektar utgör kvartersmark för industri. Planområdet är beläget i västra delen av Järna samhälle.

Huvudsyftet med planen är att justera byggrätten (byggnadshöjden) inom området.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna föras fram för antagande av kommunfullmäktige under hösten 2003.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen skall vara 15 år från och med dagen efter planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänplatsmark är Södertälje kommun. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va – anläggningar.

Ansvarsfördelning

Justering av Fläktvägen utföres och bekostas av kommunen.

Mark

Marken för industriändamål ägs av Cerealia Järna AB, Förvaltningsbolaget Ljungarum HB samt Marcus & Co AB. Övrig mark ägs till största delen av kommunen och Jernhusen Fastigheter AB.

Fastighetsbildning m m

Fastighetsrättsliga frågor

Erforderliga avtal kommer att upprättas mellan berörda parter som skall ligga till grund för kommande fastighetsbildningar.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kommunen kommer att belastas med kostnader för justering av vändplanen på Fläktvägen och breddning av Fläktvägen samt för fastighetsbildningskostnader. Kommunens intäkter är i form av markersättning då mark överföres till kvartersmark.

Tekniska frågor

Gator m m

Justering av Fläktvägens vändplan samt breddning av Fläktvägen utförs genom kommunens försorg.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Strategi- och exploateringsenheten



Bengt Larsson
Etableringsingenjör