

Dnr: SBN-2017-01018

Upprättad | 2020-03-10

Reviderad | 2020-04-02

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Tveta-Valsta 4:1 (Åtäppan)

inom Almnäs industriområde, i Södertälje

LAGA KRAFTHANDLING

Arkivnummer: 0181K-P 1761 C

Laga kraft 2020-04-01



Till planen hör dessa handlingar:

Detaljplan utgörs av plankarta i skala 1:1000 (A1-storlek) med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning (antagandehandling), 2020-03-10
- Plankarta (antagandehandling), 2020-03-10
- Fastighetsförteckning, 2019-12-04
- Grundkarta, 2020-03-03
- Granskningsutlåtande 1, 2019-09-27
- Granskningsutlåtande 2, 2020-03-10

Övriga planeringsunderlag:

- Åtäppan Trafikutredning, Tyréns 2019-09-05
- Åtäppan Dagvattenutredning, SWECO 2019-08-20, rev 2020-02-17
- PM Åtäppan Skyfallsanalys, SWECO 2019-08-20
- Markmiljöundersökning och geoteknisk undersökning, Tyréns 2017-11-06
- Översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns 2017-11-01 (rev 2019-07-03)
- Berggeoteknisk utredning, Tyréns 2019-07-03
- Nyckelbiotopinventering Almnäs f.d. skjutfält i Södertälje kommun, Skogsstyrelsen 2012

Övergripande utredningar

- Arkeologisk utredning, etapp 1, Riksantikvarieämbetet 2014
- Arkeologisk utredning, etapp 2, 2015
- Arkeologisk utredning, etapp 2, 2017
- Almnäs Dagvattenutredning, SWECO 2019-06-03
- Inventering av landmiljöer för större vattensalamander, Ekologigruppen, 2019-08-20

Vad är en detaljplan

Detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I detaljplaner ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Genom planläggning prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål som området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget med alla berörda.

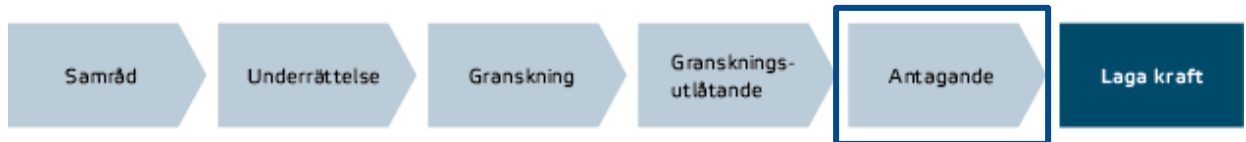
Planförfarande

Val av förfarande

Den här detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse från och med 2015-01-02. Detaljplanen anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Förslaget följer översiktsplanens intentioner och anses inte medföra någon betydande

miljöpåverkan. Det här ärendet hanteras därför enligt standardförfarande. (PBL 2010:900 5 kap 7 §). Planförfarandets olika steg redovisas nedan.

Standardförfarande



Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Kommunen ska samråda planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Underrättelse och granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst tre veckor. Tiden för granskningen kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig över granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplanen revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Efter granskningen gör kommunen en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under samråds- och granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Detaljplan antas i stadsbyggnadsnämnden. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Innehållsförteckning

ANTAGANDEHANDLING	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Vad är en detaljplan	2
Planförfarande	2
Val av förfarande	2
Innehållsförteckning	4
1. INLEDNING	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Planprocessen	6
Miljöpåverkan	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	6
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	7
Miljökvalitetsnormer	7
Vatten	7
Luft	8
Plandata	8
Lägesbestämning och areal	8
Marköförhållanden	9
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Riksintresse	10
Program för planområdet	10
Detaljplan	11
Kommunala beslut i övrigt	11
Genomförandetid i gällande detaljplan	11
2. FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR	12
Naturmark & Friytor	12
Terräng och vegetation	12
Geotekniska förhållanden och grundläggning	12
Markanvändning	15
Befintlig bebyggelse och markanvändning - ny bebyggelse	15
Stads- och landskapsbild	16
Landskapsbild	16
Tillgänglighet och service	16
Kommersiell service	16
Tillgänglighet	17
Natur, kulturmiljö samt rekreation och friluftsliv	17
Natur, växt- och djurliv	17
Kulturmiljö	17

<i>Rekreation och friluftsliv</i>	18
Gator och trafik	18
<i>Gatunät</i>	18
<i>Anslutning till väg 518</i>	19
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	20
<i>Kollektivtrafik</i>	21
Hydrologiska förhållanden.....	22
Risker, säkerhet och störningar.....	23
<i>Översvämning</i>	23
<i>Radon</i>	23
<i>Buller</i>	24
<i>Förorenad mark</i>	24
Teknisk försörjning.....	24
<i>Vatten och avlopp</i>	24
<i>Brandvattenförsörjning</i>	24
<i>Dagvattenhantering</i>	25
<i>Värme</i>	26
<i>El</i>	26
<i>Avfall/Återvinning</i>	26
GENOMFÖRANDE.....	27
Organisatoriska frågor	27
<i>Tidplan för detaljplanen</i>	27
<i>Tidplan för genomförande</i>	27
<i>Ansvarsfördelning</i>	27
<i>Huvudmannaskap</i>	27
Avtal	27
Fastighetsfrågor.....	28
<i>Fastighetsindelning</i>	28
<i>Fastighetskonsekvenser</i>	28
<i>Ledningsrätt/Servitut</i>	28
Ekonomiska frågor.....	28
<i>Planekonomi</i>	28
<i>Ekonomiska konsekvenser och finansiering</i>	28
Sociala konsekvenser	28
MEDVERKANDE	29
Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet	29
BILAGOR:	29
Utredningar:	29
Referensdokument:	30
Övrigt:	30

1. INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa kvartersmark för verksamheter och dagvattenhantering inom planområdet. Detta då kommunen ser ett behov av större sammanhängande kvartersmark för att möjliggöra större verksamheter inom Almnäs, vilket samtidigt skapar behov av dagvattenhantering från verksamhetsmarken.

Detaljplanen omfattar ca 10,5 ha kvartersmark för logistik (J₁), upplag (J₂), lager (J₃) samt verksamheter (Z). Två mindre områden inom detaljplanen möjliggör tekniska anläggningar (E₁). I det sydöstra hörnet av planområdet regleras ca 1,7 hektar av kvartersmarken för användning för dagvattenanläggning (E₂). Gällande detaljplan medger kvartersmark med användning industri (J) och allmän platsmark som naturmark inom delar av föreslagen detaljplans avgränsning. Detaljplaneförslaget innebär bland annat att naturmark i gällande detaljplan kommer att tas i anspråk för kvartersmark.

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

Planprocessen

Efter att Södertälje kommun antog detaljplanen 2019-10-22, valde länsstyrelsen att överpröva planen och fattade beslut om att upphäva kommunens antagande 2019-12-09. Därefter har kommunen reviderat dagvattenutredningen för att tydliggöra reningen av fosfor inom planområdet samt kommunens åtgärder som sker för recipienten. Vissa mindre justeringar har skett i planbeskrivning och plankarta inför den andra granskningen.

Efter att den andra granskningen är avslutad fortsätter kommunen nu med att anta detaljplanen.

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller (i kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare).

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planens genomförande är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas enligt Plan- och Bygglag 5:18 och bilagorna 2 och 4 till MKB-förordningen.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

När en ny detaljplan upprättas ska den enligt gällande lagstiftning genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas leda till miljöpåverkan. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utförande av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken.

Behovsbedömningen för planprogrammet "Program för Almnäsområdet" 2012 tog inte ställning till om planläggningen antogs medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Efter samrådsskedet för gällande detaljplan (0181K-P1692 C) har bedömningen pekat på att genomförandet av detaljplan 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.

I nu pågående detaljplanearbete visar behovsbedömningen att det inte behövs en MKB. Förändringen som sker i samband med den nya detaljplanen kommer inte påverka området avsevärt utifrån ett naturvärdesperspektiv. Detaljplanen innebär att cirka 5,1 ha ej tidigare planlagd skogsmark tas i anspråk som kvartersmark. Dessutom ändras användningen för cirka 5,2 ha NATUR-mark inom gällande detaljplan, som i och med denna detaljplan blir kvartersmark. Det innebär att kvartersmarken utökas med 9,1 ha i och med att detaljplanen vinner laga kraft, och kvartersmarken omfattar därefter ca 12 hektar.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Måsnaren är utpekad som en vattenförekomst enligt Vattendirektivet. I vattenförekomsten Måsnaren ingår båda sjöarna Stora Måsnaren 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 dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (exklusive kvicksilver) (VISS, 2019). 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 2027. 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 otillfredsställande. Kvalitetskraven för Bränningeån är god ekologisk status till 2027. Tidsfristen har förlängts på grund av övergödning och kontinuitetsproblem.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet, samt en för det större verksamhetsområden Almnäs, som visar hur dagvattnet kan hanteras. Se vidare i planbeskrivningen under rubriken *Teknisk försörjning*. Dagvattenutredningarna visar att den ekologiska statusen idag är dålig och den kemiska statusen är ej god om överallt överskridande ämnen inkluderas, men god utan överallt överskridande ämnen (VISS, 2019). Det innebär utifrån nuläget att sjön Måsnaren klarar miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus, men att åtgärder behöver vidtas för att klara ekologisk status.

Luft

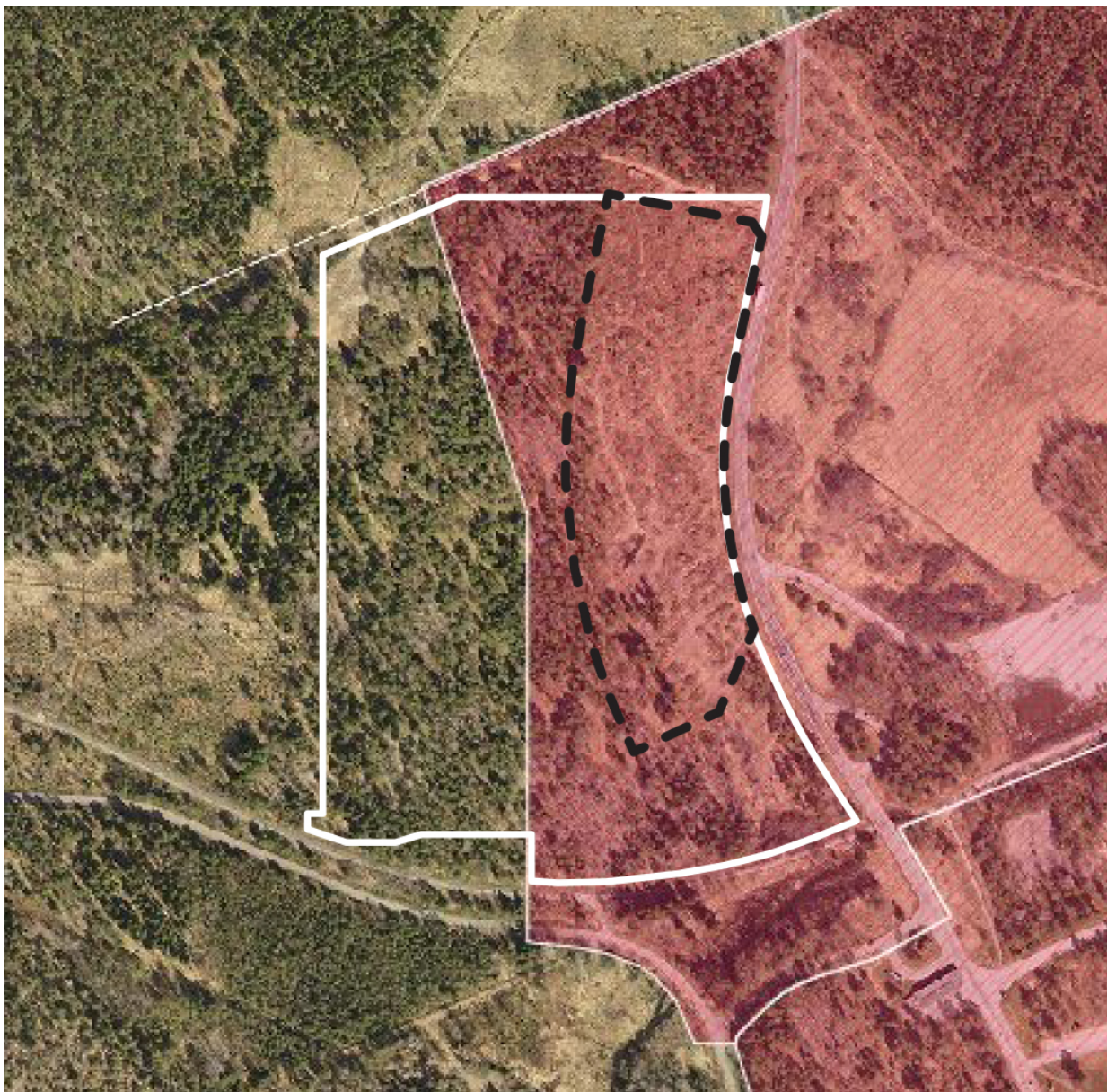
I en tidigare framtagen trafikutredning för hela Almnäsområdet har olika scenarios för beräkningar av trafikflöden och miljökvalitetsnormer gjorts. Den påvisar att scenariot med en utbyggnad av Almnäs med en exploatering bestående av stor andel sällanköpshandel och kontor utöver industri (logistik), men utan koppling söderut mot Tvetaleden, är det som har högst trafikflöde. Detta exploateringsscenario kan innebära förhöjda halter av kväveoxider. Inga av de beräknade scenarierna påvisar dock någon förhöjd halt av PM10. De beräknade halterna för NO₂ som 98-percentildygn, 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 inom planområdet idag och bedöms inte överskridas med föreslagen exploatering.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger ca 6 km sydväst om centrala Södertälje tätort och omfattar ungefär 12 ha, varav cirka 3,4 hektar tidigare tagits i anspråk som kvartersmark i den gällande detaljplanen. Mörbyområdet (Nykvarns kommun) angränsar direkt norr om planområdet och i öster väg 518. Ca 1 km norr om området ansluter väg 518 till Trafikplats Almnäs vid E20.



Detaljplanen – del av Tveta-Valsta 4:1 (Åtäppan) – är en av flera planer för utvecklingen av Almnäsområdet. Med vit linje markeras avgränsning för föreslagen kvartersmark. Svart streckad linje visar gällande detaljplans kvartersmark. Rött markerat område visar del av gällande detaljplans avgränsning.

Markägförhållanden

Fastigheten Tveta-Valsta 4:1 ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

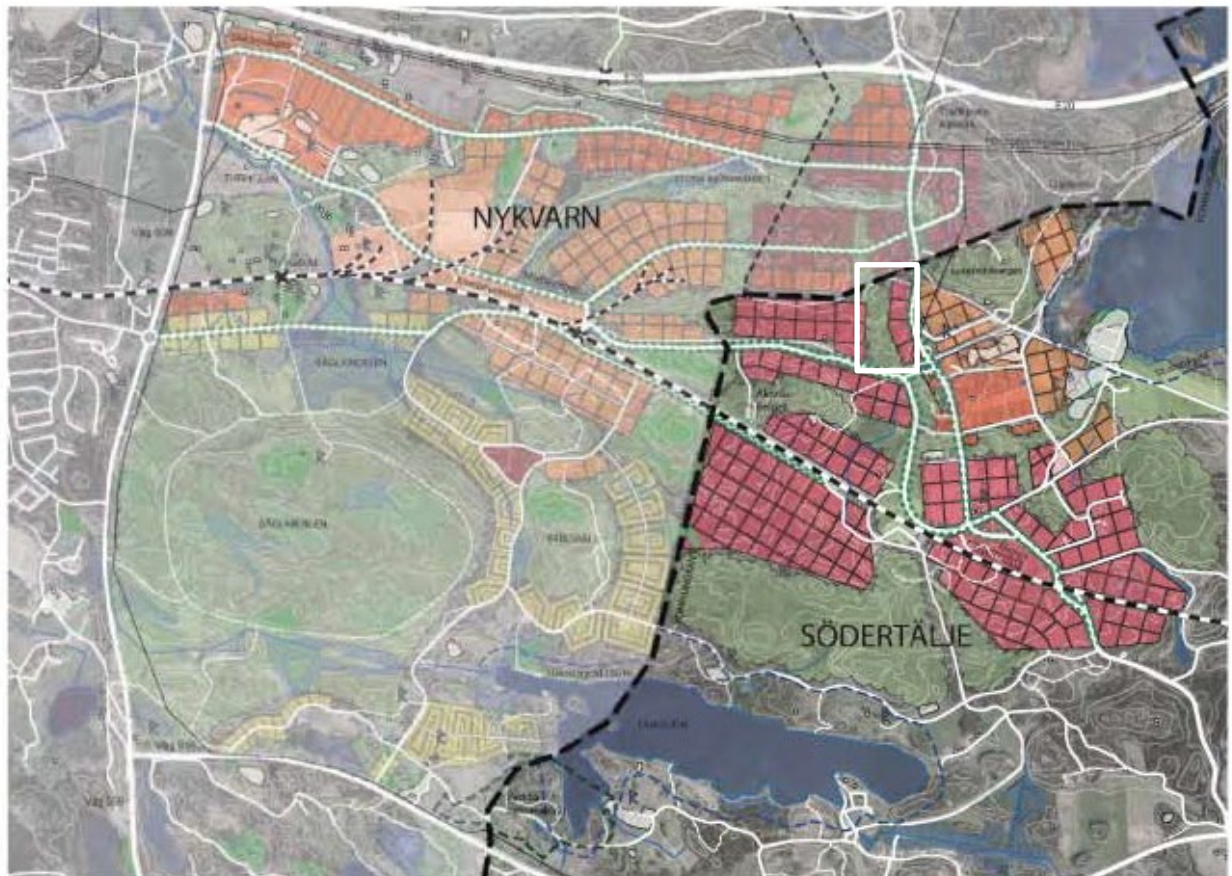
I kommunens översiktsplan Framtid Södertälje 2013-2030 (antagen av KF 28 oktober 2013) anges att förutsättningarna för Almnäsområdet ska utredas för företagsetableringar för bl.a. ytkrävande verksamheter med behov av goda logistiska förhållanden.

Riksintresse

Väg E20, 1 km norr om planområdet, samt Svealandsbanan ca 700 m söder om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Planområdet berörs dessutom av influensområde med höjdbegränsningar, så kallade MSA-tytor, för riksintresset för flyg med hänseende på Skavsta, Bromma och Arlanda flygplatser, enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Det kan innebära att möjligheten att uppföra höga byggnader, så som skorstenar, vindkraftverk och master kan begränsas inom kvartersmarken.

Program för planområdet

Programområdet ingår som en del av ett större område som marknadsförs under namnet Stockholm syd (ca 2 200 ha). Den andra halvan ligger i Nykvarns kommun och berör Mörbyområdet. Planprogrammet för Almnäs omfattar ett mycket stort område som under en lång tid framöver (flera decennier) avses utvecklas för i första hand transportintensiva verksamheter. Programmets "maxalternativ" utgör ett fullt utbyggt regionalt logistikcentrum med ca 170 ha mark inom Almnäsområdet för verksamheter, logistik, industri och 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.



Programmets "maxalternativ" som visar "Stockholm syd" med Almnäs i Södertälje kommun och Mörby i

Nykvarns kommun. Skissade bostäder i Nykvarn är dock inte längre aktuellt. Aktuellt planområde markerat med vit ruta.

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. Kommunstyrelsen godkände genomfört programsamråd 2013-02-01.

Detaljplan

Gällande detaljplan del av Tveta-Valsta 4:1 m fl (del 1a) vann laga kraft 2016-01-12 och har en genomförandetid på 10 år. Det aktuella planområdet omfattar dels del av den gällande detaljplanen, men även tidigare icke ianspråktagen skogsmark.

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).

2017-05-30 §131 beslutade kommunstyrelsen (Stadsbyggnadsnämnden) att starta och utarbeta ett förslag till detaljplan för del av Tveta-Valsta 4:1 (Åtäppan) samt skicka ut detaljplanen på samråd.

2019-08-20 §186 beslutade kommunstyrelsen (Stadsbyggnadsnämnden) att ställa ut förslaget till detaljplan för del av Tveta-Valsta 4:1 (Åtäppan) på granskning.

2019-10-22 §244 beslutade kommunstyrelsen (Stadsbyggnadsnämnden) att anta förslaget till detaljplan för del av Tveta-Valsta 4:1 (Åtäppan).

2019-12-10 §279 beslutade kommunstyrelsen (Stadsbyggnadsnämnden) att ställa ut förslaget till detaljplan för del av Tveta-Valsta 4:1 (Åtäppan) på granskning. Samtidigt fick ordförande delegation på att anta detaljplanen efter granskningen.

Genomförandetid i gällande detaljplan

Delar av planområdet omfattas av mark som är planlagd i en detaljplan som vann laga kraft 2016-01-12 med en genomförandetid på tio år från laga kraft datum. Det innebär att kommunen nu går in och ersätter del av en gällande detaljplan med en ny detaljplan där genomförandetid fortfarande finns kvar. Kommunens ställningstagande här är att den nya detaljplanen inte omöjliggör användning i enlighet med vad den nu gällande planen reglerar. Kommunen är markägare till den mark som nu planläggs och motsätter sig inte att en ny detaljplan tas fram för marken.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Planområdet består i huvudsak av blandskog som numera är avverkat till stora delar. Landskapet är kuperat med ett låglänt område i sydöstra delen. De vanligaste växterna i busk- och trädskiktet är bl.a. tall, gran, asp, björk, enbär. Det finns inga skyddade, rödlistade eller naturvårdsintressanta arter kopplade till den del av skogen som tas i anspråk i samband med exploatering.

Genom planförslaget kommer terrängen att behöva anpassas genom bergskärning/markutfyllnad när kvartersmarken tas i anspråk och nya byggnader uppförs. Om detaljplanen genomförs fullt ut innebär det att all natur inom planområdet kommer tas bort och ersättas av kvartersmark med verksamheter.



Vy över detaljplanområdet från söder

Geotekniska förhållanden och grundläggning

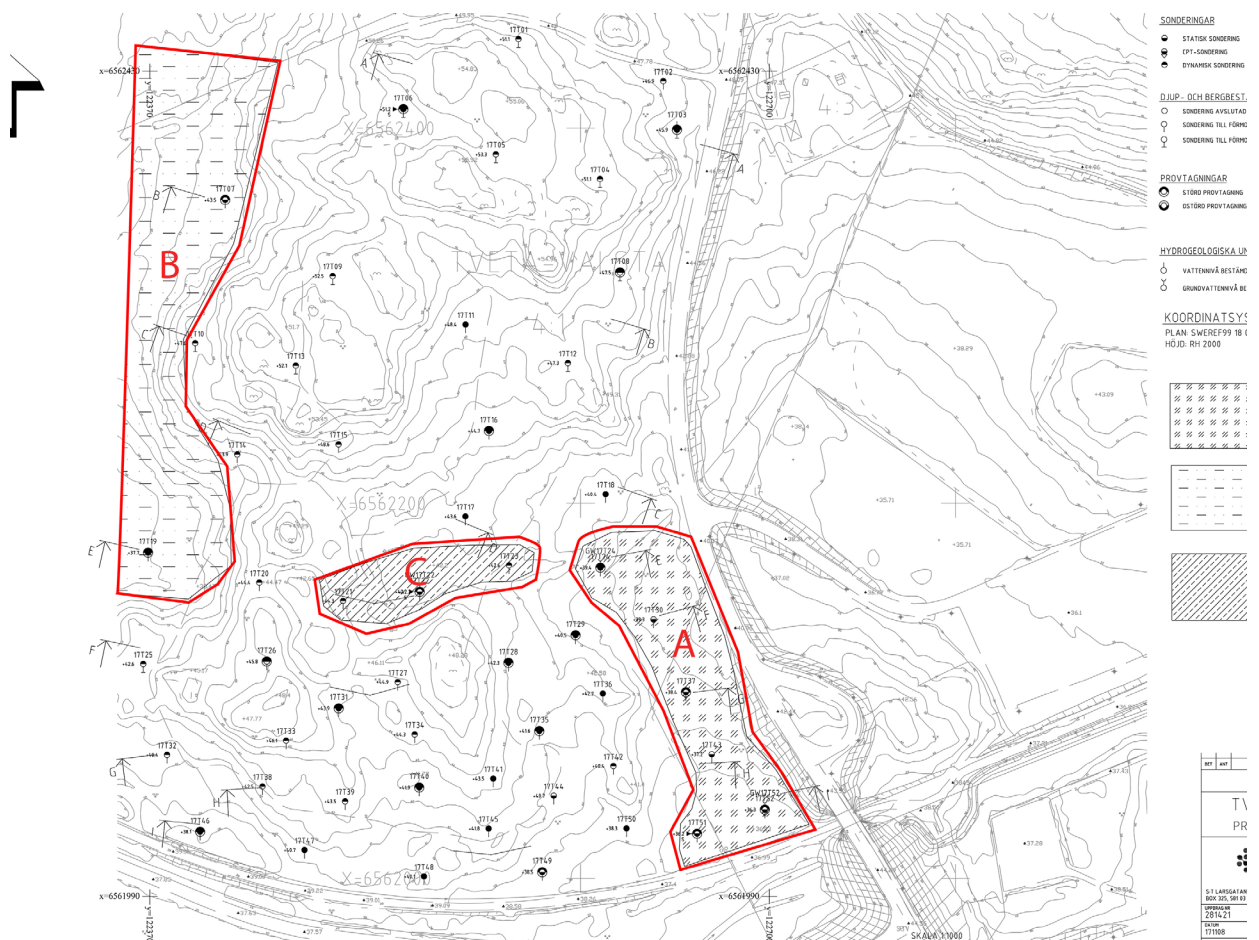
Enligt kommunens översiktliga jordartskarta utgörs planområdet av sandig morän eller berg med tunna jordtäcken. I mitten av planområdet finns organisk jordart – kärrtorv. I låglänta partierna i sydöstra och nordvästra delar finns det postglaciala finlera.

En geoteknisk utredning har tagits fram av Tyréns (2017-11-01) som visar markens geotekniska förutsättningar. En berggrundsgeologisk undersökning togs fram av Tyréns 2019-07-03. Den

geotekniska utredningen delar in marken i tre kategorier med olika bärigheter (kallade A, B och C). Detaljplaneområdet består till största delen av tunna lager av morän på berg och marken i de branta lutningar som finns består av morän, ytnära berg eller berg i dagen. Det föreligger därför ej någon risk för skred eller ras i dessa områden. De två delområden, A och B, som innehåller lera och därmed kan innebära risk för ras och skred ligger i låglänta och flacka områden med marklutningar mindre än 10 %. Marknivån inom delområde A bör inte ändras mer än 0,5 m med hänsyn till stabiliteten, men om större nivåförändringar sker där ska lösjorden skiftas ut och ersättas kompetenta massor. Marken inom delområde B bedöms inte ha någon stabilitetsrisk utifrån planförslaget.

Kommunen har för avsikt att säkerställa grundläggningen genom exploateringsavtalet och inte genom planbestämmelse på plankartan.

Lokal stabilitet i schakter i samband med anläggningsarbete ska beaktas och utföras enligt publikationen Schakta säkert.



Utsnitt från den geotekniska utredningen och de tre delområdena markerade med röda linjer.

Föreslagen detaljplan reglerar byggrätten så att ingen bebyggelse är tillåten inom område A, då detta område reserveras för hantering av dagvatten. Dock kommer delar av marken inom område A att utgöras av slänter och ny marknivå.

Marken kommer efter balanseringen av marknivån att ligga på en nivå om mellan +45,5 till +48 meter över nollplanet.

Torven som ligger i centrala delen (område C) kommer att grävas bort och låglänta delar (södra delen) kommer att markutfyllas. I det sydöstra hörnet kommer det att skapas utrymme för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken.

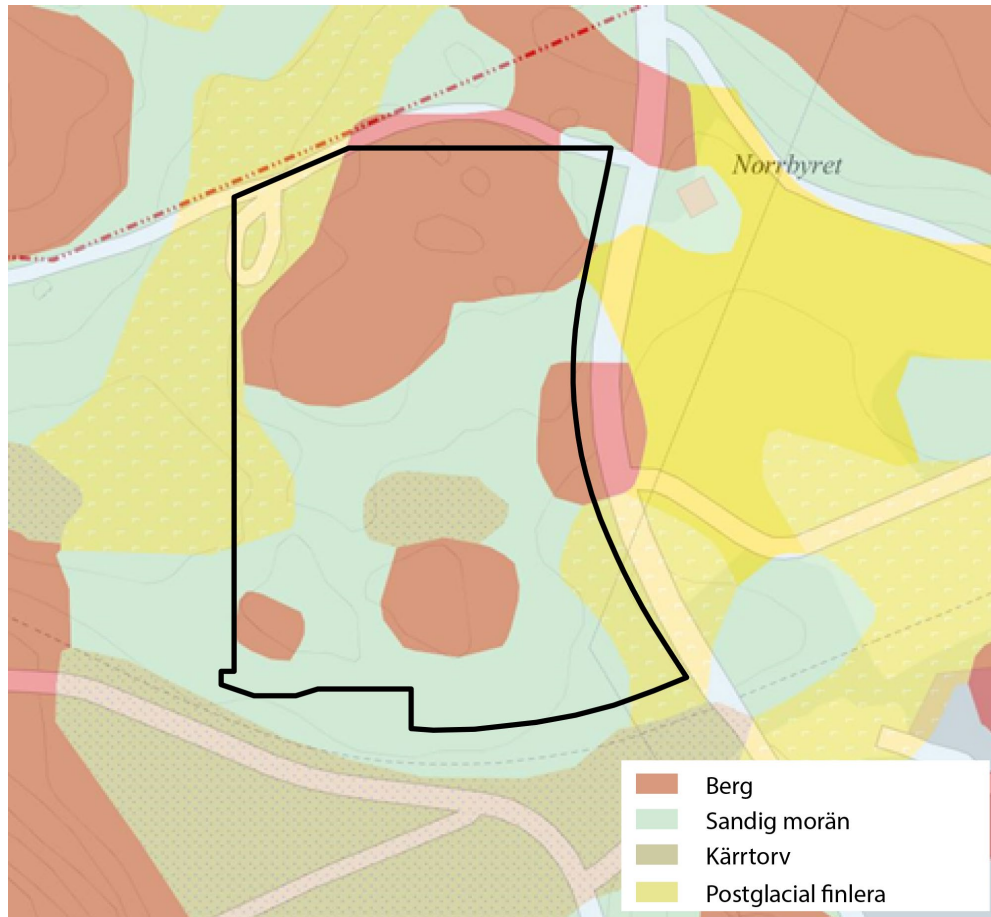
Kommunen har i arbetet med utveckling av området funnit sulfid i borrhöjningar utanför planområdet, mot öster och söder. För att säkerställa den markkemiska statusen inom området har kommunen därför låtit geotekniska experter studera planområdet mer i detalj. Den berggrundsgeologiska undersökningen, Tyréns 2019-07-03, bifogas planhandlingarna och undersökningens rekommendationer sammanfattas kort här:

Fyra prover (varav ett samlingsprov) har analyserats för området, där två av proverna visar på "låg halt" medan ett prov avviker och uppmäter en svavelhalt på 600 ppm, vilket är i den undre delen av kategorin "något förhöjd halt" (500-1000 ppm) enligt Trafikverkets normer, 2015). Svavelhalten i det tredje provet bedöms som en lokal variation i området, vilket geologiskt sett inte är ovanligt. Då förekommande bergartstyp i området är likartad anses samlingsprovet, med en svavelhalt på 200 ppm, vara representativt för hela området. Då inga observationer eller provresultat tyder på något annat antas svavelhalten i bergmassan vara låg i området. Risken för miljöpåverkan orsakad av sulfidurlakning, vid schaktarbeten är följaktligen liten och vidare utredning bedöms inte vara nödvändigt.

När det gäller jordens förurningspotential bedömer experterna som tagit fram utredningen att en vidare undersökning av jorden inte är nödvändig med anledning av den låga halten svavel i berggrunden, samt att sulfidhaltig lera påträffades endast i ett tunt lager (0-0,15 m u my i en provpunkt vid Tyréns tidigare geotekniska undersökning (2017).

Utförd undersökning bygger på ytliga stickprov, vilket innebär att det inte kan uteslutas att förhöjd eller hög svavelhalt kan förekomma lokalt i berget både i plan och på djupare nivå.

Avseende bergslänter behöver de slutliga slänterna kontrolleras och synas av bergsakkunnig för att besluta om permanenta förstärkningsåtgärder som avser säkerställa bergväggarnas långsiktiga stabilitet.



Geotekniska förhållanden i området. Planområdet markerat med svart linje. (Källa: IsyMap)

Markanvändning

Befintlig bebyggelse och markanvändning - ny bebyggelse

Planområdet ligger i nordvästra delen i det blivande verksamhetsområdet Almnäs och är en del av Stockholm Syd. I dagsläget finns ingen bebyggelse i de aktuella kvarteren och endast mindre äldre bebyggelse i kvarteret öster om väg 518 finns kvar i närområdet. En del av området är reglerat som kvartersmark i och med en gällande detaljplan. Användningen är reglerad till industri.

Den nya bebyggelsen kommer liksom övriga Almnäsområdet att utgöras av större verksamhets- och lagerbyggnader. Planen möjliggör ca 10,5 ha kvartersmark för logistik, upplag, lager och verksamheter, vilket regleras med bestämmelsen [J₁J₂J₃Z]. I sydöstra hörnet av planområdet regleras ca 1,7 ha kvartersmark för användning som dagvattenanläggning (E₂).

Inom kvartersmarken får 40% av fastighetens area bebyggas, vilket regleras med bestämmelsen [e₁]. Detta beräknas ge maximalt ca 48 000 kvm byggyta om all kvartersmark behålls som en fastighet och byggrätten utnyttjas fullt ut. Högsta byggnadshöjd är generellt 25,0 meter. För en begränsad del av fastighet (15% av byggrätten) tillåts byggnader uppföras med en totalhöjd upp till 40 meter, vilket regleras med bestämmelsen [e₂]. Detta för att möjliggöra för verksamheter med behov av särskilda

volymkrävande byggnadskonstruktioner. Bebyggelsen ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns, vilket regleras med bestämmelsen [p₁].

Inom kvartersmarken möjliggör detaljplanen också att upp till 40 m höga belysningsmaster får uppföras. Dessa får placeras inom kvartersmarken och i fastighetsgräns. Belysningens störning mot angränsande fastigheter ska minimeras. Belysningsmasterna regleras med bestämmelsen [m₁] på plankartan.

Bestämmelser för att möjliggöra uppförande av slänter/stödmurar inom kvartersmarken regleras på plankartan med bestämmelsen [n₁]. Dessutom finns det en bestämmelse om uppförande av anläggningar för rening av dagvatten från kvartersmarken för att skydda omgivande mark. Detta regleras genom bestämmelsen [m₃] på plankartan. En bestämmelse [m₄] på plankartan reglerar dagvattens avrinning inom kvartersmarkens östra del för att tydliggöra att marken ej får höjdsättas så att dagvattnet rinner mot vägområde öster om planområdet.

Förutom att möjliggöra för industri- och verksamhetsmark möjliggör detaljplanen också uppförande av två transformatorstationer. Dessa regleras med bestämmelsen [E₁] på plankartan. En transformatorstation är lokaliserad i detaljplanens sydvästra del. Den nås vid behov via gång- och cykelvägen söder om detaljplanen. Den norra transformatorstationen ligger inbäddad i kvartersmarken. För tillgång till den behövs ett servitut som möjliggör passage över kvartersmarken.

Stads- och landskapsbild

Landskapsbild

Genom detaljplanen ges det möjlighet att uppföra större och högre byggnader inom området. Ingen bostadsbebyggelse finns i anslutning till området, varför det mest kommer upplevas av allmänheten på avstånd. Om byggrätten används som möjliggör en 40 m hög byggnad inom området kommer synligheten från omlandet att öka.

För att minska den negativa omgivningspåverkan som en högre bebyggelse kan medföra reglerar detaljplanen med bestämmelsen [m₂] på plankartan att byggnader över 25 m ej får förses med skyltar med lysanordning. Skyltar utan lysanordning regleras ej.

Tillgänglighet och service

Kommersiell service

Detaljplanen medger ingen kommersiell service inom planområdet. I Almnäs-området är det tänkt att service ska finnas inom centrumdelen, som ligger cirka 250 m sydöst från planområdet.

Tillgänglighet

Marken är idag kuperad inom planområdet. Genom exploatering av kvartersmarken ges det möjlighet att plana ut marken och göra den brukbar för större anläggningar. Planen begränsar inte kraven på tillgänglighet inom kvartersmarken enligt BBR.

Natur, kulturmiljö samt rekreation och friluftsliv

Natur, växt- och djurliv

Detaljplanen innebär att mark som idag är naturmark regleras till att bli kvartersmark. Ingen mark inom planområdet är utpekad som riksintresse, har biotopskydd eller är naturreservat/Natura 2000-område. Området och omgivningen är inte utpekad av ÖP:n som att de är en del av "ekologisk särskilt känsligt område".

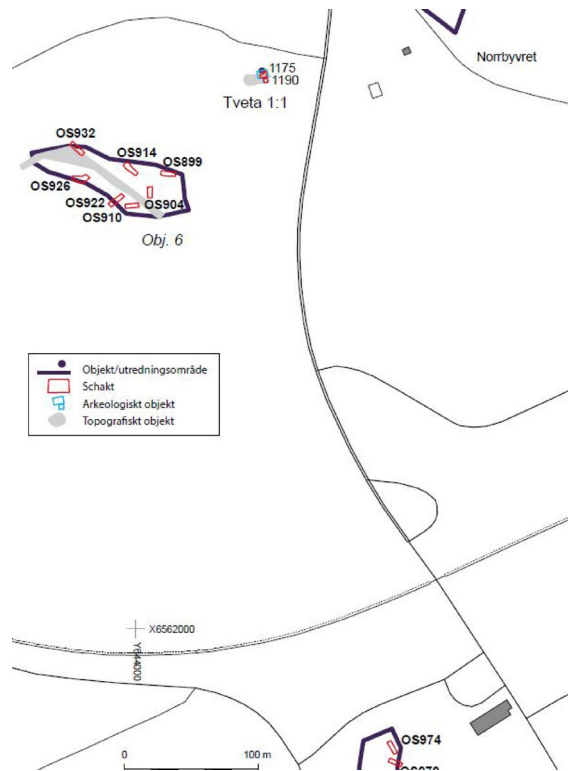
Kommunen har låtit en konsult göra en inventering av landmiljöer för större vattensalamander (Ekologigruppen, 2019-08-20) för att utröna om livsmiljöer för dessa djur finns inom planområdet. Detta då groddjur skyddas av olika förbund enligt 4 och 6 §§ artskyddsförordningen. Rapporten biläggs detaljplanen som underlag och dess slutsats för planområdet är följande:

"Utifrån resultaten från inventeringen bedömer vi att inga grod- eller kräldjur som är skyddade enligt 4§ i artskyddsförordningen kommer påverkas av planen på sådant sätt att det medför att de lokala populationerna försämras eller möjligheterna att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion försvåras för de lokala populationerna.

De delar av de avgränsade livsmiljöerna som ligger inom planområdet för Åtäppan utgör endast en mycket begränsad del av den totala utbredningen av livsmiljöer i området. Dessutom utgörs delarna inom planområdet av livsmiljöer som bedöms ha relativt begränsat värde för större vattensalamander eftersom många av de strukturer som bedöms som viktiga för arten saknas här."

Kulturmiljö

Inom planområdet finns objekt som har statusen "övrig kulturhistorisk lämning". Enligt arkeologiska utredningar (Arkeologisk utredning– Rapport 2015:106, etapp 2 och Arkeologisk utredning – Rapport 2017:95, etapp 2) finns det inga föremål i planområdet som är klassade som fornlämningar. Föremålet Tveta 1:1 (RÅA 1:1), Objekt 6 (RÅA – Tveta 197) och Objekt 5 (ligger i sydvästra delen av planområdet) är bebyggelselämningar som inte uppvisade några förhistoriska indikationer.



Översikt över objekt 6 samt Tveta 1:1

Rekreation och friluftsliv

Området används i mindre grad för friluftsliv. Stora delar av området har avverkats för att möjliggöra exploatering enligt den tidigare framtagna detaljplanen. Genom exploatering av området kommer naturområden att försvinna och ytterligare skog att avverkas.

Enligt RUFS 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, 2018:10/2015-0015) är området och omgivningen inte en del av de tysta områden som pekats ut i regionen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ansluter sig till väg 518, som är en statlig väg. Ca 1 km norr om området ansluter väg 518 till Trafikplats Almnäs vid E20, som är ett nationellt riksintresse.

Väg 518 ingår inte i detaljplanen utan omfattas i anslutning till planområdet av en tidigare antagen detaljplan (0181K-P1962 C, laga kraft 2016-01-12). Enligt den gällande detaljplanen är det tänkt att väg 518 ska få en standardhöjning framöver.

Avgränsningen mellan vägområdet i den gällande detaljplanen och det nu aktuella planförslaget är gjord utifrån den användningsgräns som finns i den gällande planen.

En trafikutredning (Tyréns, 2019) har tagits fram som visar hur trafikflöden från kvartersmarken bedöms påverka trafikrörelserna på väg 518 och trafikplats Almnäs. Bedömningen från rapporten är att

inga kapacitetsproblem kommer att uppstå varken på väg 518, eller vid trafikplatsen vid E20, norr om planområdet. Känslighetsanalysen visar att belastningsgraderna vid påfarterna vid trafikplatsen idag ligger på 0,31–0,32. Efter exploateringen beräknas belastningsgraderna till 0,37–0,38. Belastningsgrader < 1 visar på en hållbar trafiksituation.

Anslutning till väg 518

Väg 518 är en statlig väg. Anslutningar från kvartersmarken till väg 518 ska utformas i enlighet med VGU och är tillståndspliktiga enligt §43 väglagen. Det är fastighetsägaren som är ansvarig att ansöka om tillstånd för sina anslutningar till Trafikverket, som är väghållare.

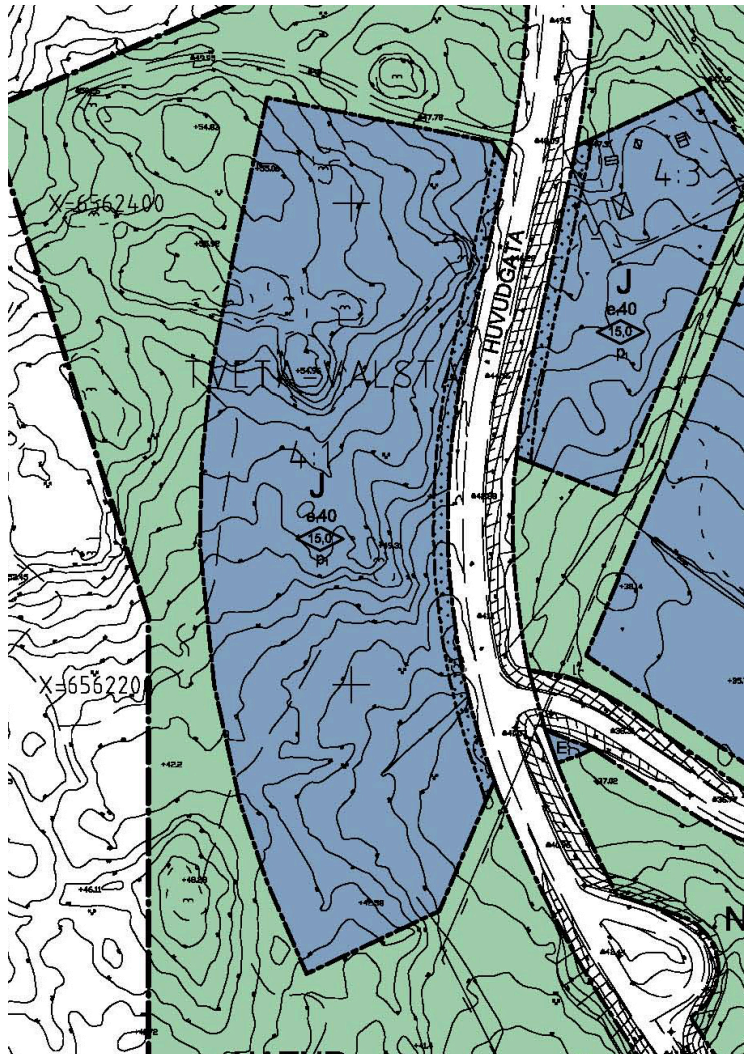
En trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen som visar hur kvartersmarken kan anslutas till väg 518 (Tyréns 2019-09-05). Vägområdet för väg 518 är ca 27 m brett inom gällande detaljplan (se bild till höger) och själva körbanan mäter idag ca 9 m. Avståndet mellan befintlig körbanas kant och gränsen för kvartersmarken är cirka 6 m. Inom denna yta finns bland annat vägbansans dike. Trafikutredningen visar hur anslutningar för en tänkbar verksamhet kan utformas i enlighet med VGU mot väg 518.

Detaljplanen begränsar inte lokalisering av anslutning genom något utfartsförbud mot vägområdet, då vägområdet ligger utanför detaljplanen. Utgångspunkten för detta har varit att den gällande

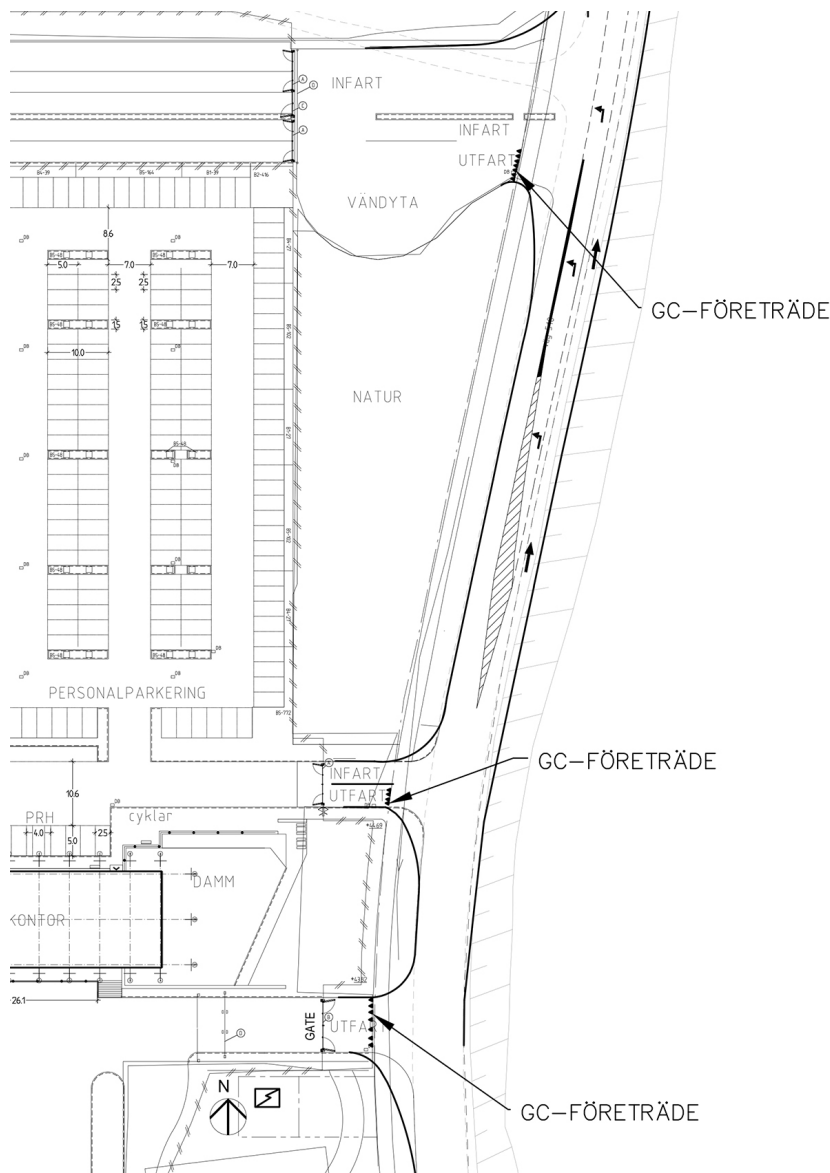
detaljplanen, som fortfarande har genomförandetid kvar och som reglerar markanvändningen av vägområdet, inte har någon begränsning för utfart mellan kvartersmark och vägområde i form av något utfartsförbud, samt att en detaljplan inte får reglera något som ligger utanför sin avgränsning.

Den föreslagna detaljplanens gräns mot vägområdet går i exakt samma linje som gällande detaljplans gräns mellan kvartersmark och allmänplats-mark (vägområde). Om anslutningar mot väg 518 kräver att vägen behöver byggas om ansvarar fastighetsägaren för den kostnaden.

Vid utformning av anslutningarna är det viktigt att säkerställa att ytvrinning ej sker mot väg 518.



Ansökan för anslutningar i enlighet med den framtagna Trafikutredningen har skickats till Trafikverket och Trafikverket tog beslut om att ge tillstånd för anslutningar i enlighet med här beskrivna lösningar 2019-12-12 (ärende TRV 2019/102233).



Exempel på hur anslutningar kan utformas från kvartersmark mot väg 518. Exakt utformning sker i samråd med Trafikverket som måste godkänna utformningen av anslutningar.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget saknar vägarna kring Almnäsområdet gång- och cykelbanor. Ett regionalt cykelstråk mellan Södertälje och Nykvarn går idag längs Genetaleden och väg 576 (Gamla Strängnäsvegen). Cykelstråket planeras i samband med utbyggnad av Almnäs att ledas om till den gamla banvallen söder om E20 genom Almnäsområdet, vilket är i nära anslutning till aktuellt planområde. Det lokala gång- och cykelnätet ansluter till det regionala. På övriga vägar sker cykeltrafiken i blandtrafik.

Det är av stor vikt att planeringen för gång- och cykeltrafiken i det angränsande området beaktar helaresanperspektivet, så att kopplingarna mellan gång- och cykeltrafik till kollektivtrafik utformas effektiva. Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas trygga och gena samt tillgängliga för personer med funktionsvariationer.

Längs väg 518 finns det utrymme inom den gällande detaljplanens vägområde som möjliggör att en framtida lokal gång- och cykelväg kan anläggas. Detta kan komma att påverka hur utformningen av anslutningar mellan kvartersmarken inom detaljplanen och väg 518 utformas om gång- och cykelvägen placeras på västra sidan av väg 518. Möjlig förändring med gång- och cykelväg längs väg 518 inom vägområdet för den gällande planen kommer hanteras inom arbetet med en åtgärdsvalsstudie som är under framtagande av Trafikverket och Södertälje kommun tillsammans.



Kartan visar föreslagna gång- och cykelstråk. Detaljplanområde ungefärligt markerat med svart linje.

Kollektivtrafik

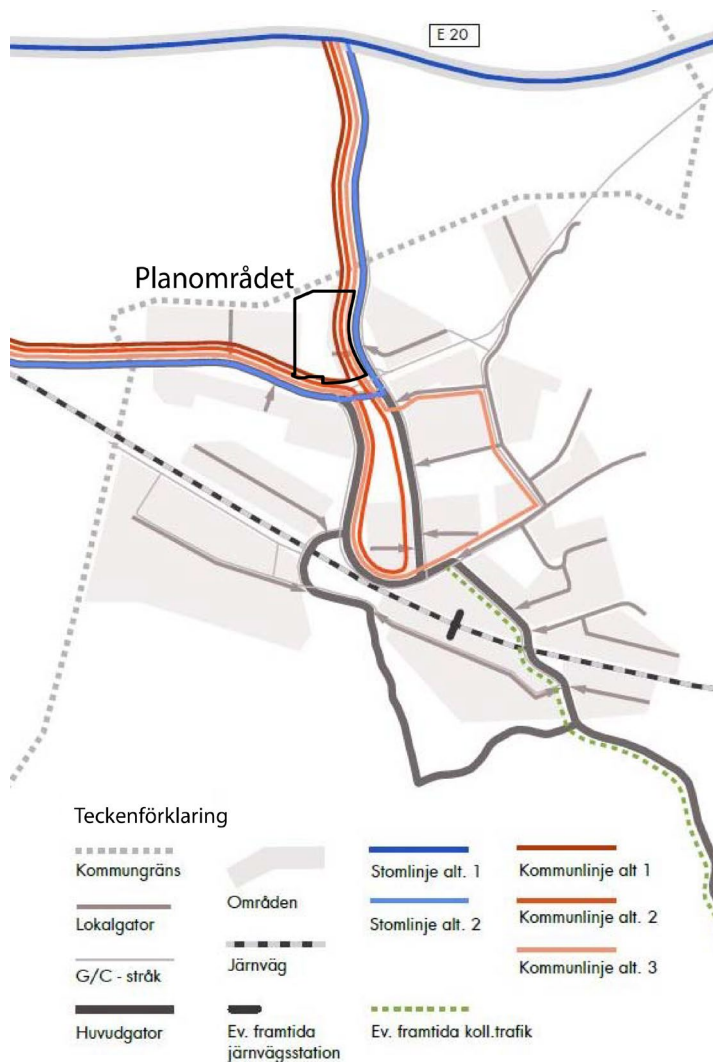
Fram till nyligen trafikerade busslinje 780 sträckan mellan Södertälje centrum och Nykvarn via Almnäs. Kommunen ser gärna att kollektivtrafiken utökas i framtiden. Detta regleras inte av detaljplanen.

I samband med gällande detaljplan (del av Tveta-Valsta 4:1 m fl (del 1a)) planerades en stomlinje som går på E20 förbi Stockholm Syd via Almnäsområdet. För att klara de mål som är satta för stomlinjerna i Stockholm föreslås två hållplatslägen inom Stockholm Syd varav ett ligger inom Almnäs. Stomlinjen är tänkt att gå alla veckans dagar. Kommuntrafiken föreslås gå mer lokalt inom området och täcka upp de delar som stomtrafiken inte når. På kartan på nästa sida visas även hur kommuntrafiken skulle kunna

dras in i området beroende på hur området utvecklas och för att klara acceptabla gångavstånd till närmaste hållplats. Det finns utrymme att anlägga busshållplatser inom det vägområde som finns öster om planområdets gräns.

Parkeringar, varumottagning, utfarter

Parkering och annan fordonuppställning avses ske inom kvartersmark. Inom kvartersmarken kan det förekomma trafikintensiv verksamhet varför kommunen inte väljer att reglera parkeringsmöjligheterna inom kvartersmarken med en parkeringsnorm.



Schematisk illustration över alternativa dragningar på föreslagen kollektivtrafik i Almnäs. Planområdets ungefärliga avgränsning visas med svart linje.

Hydrologiska förhållanden

Inom planområdet finns inga befintliga dagvattenlösningar då området består av naturmark.

Söder om planområdet har grundvattennivån uppmätts till höjden +36,9 m enligt den geotekniska utredningen som togs fram för den nu gällande detaljplanen.

Risker, säkerhet och störningar

Översvämning

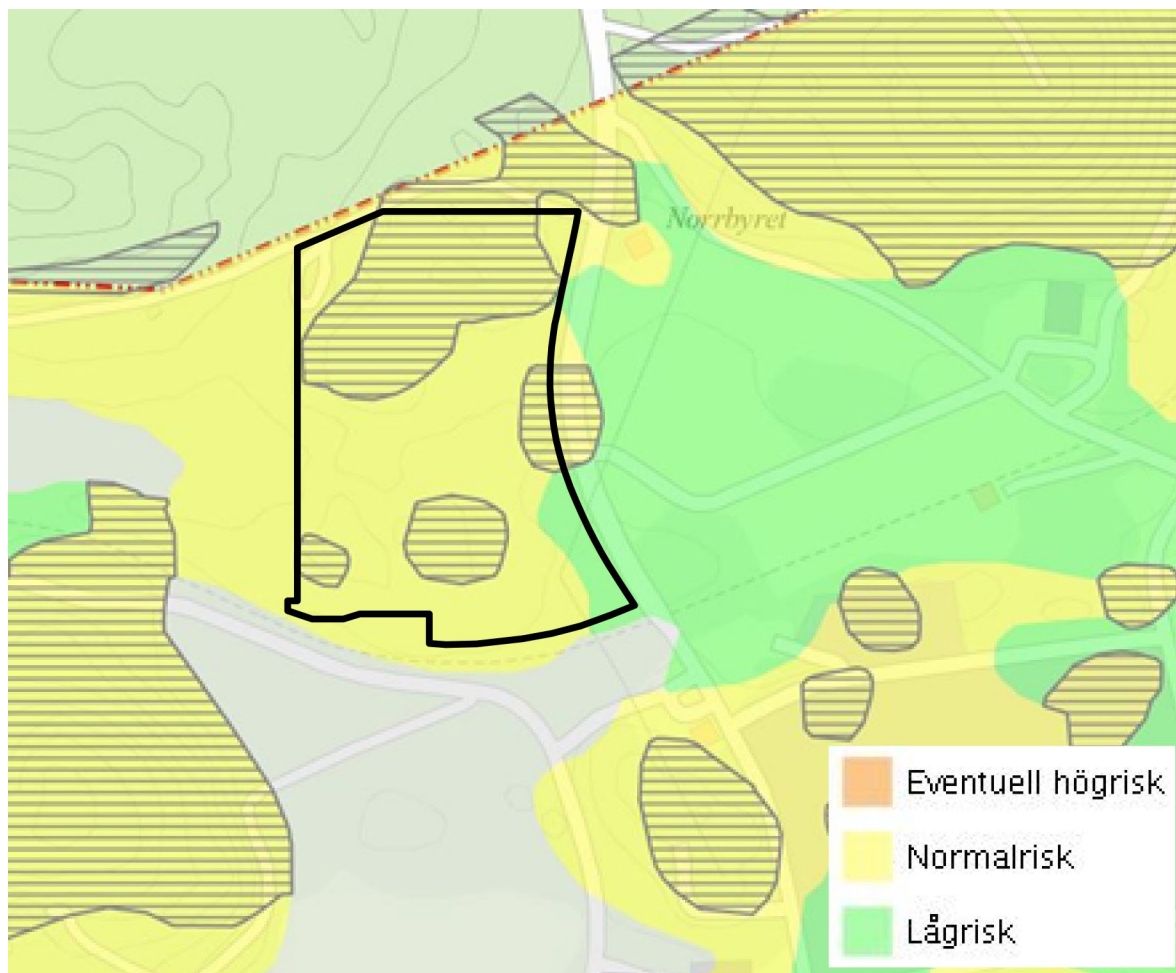
I det sydöstra hörnet av planområdet finns det risk för marköversvämningar vid kraftiga regn. Denna yta kommer ej att bebyggas utan utgör en yta för där dagvattenanläggning ska finnas, varför kommunen bedömer det som att det inte föreligger någon risk för skada på byggnader vid kraftigt regn. Marknivåerna inom planområdet ska minimera risken för översvämningar enligt den skyfallsanalys (SWEKO, 2019-08-20) som gjordes för ett 100-årsregn, med klimatfaktor 1,25. Det är viktigt att slänter och stödmurar uppförs på ett sätt så att risken för skred och ras minimeras.



Karta som visar översvänningsrisk vid kraftigt regn, med reviderad plangräns efter samråd. (Källa: VISS)

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Stora delar av planområdet är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta dat 2017-10-20. De flackare lermarkerna klassas som lågriskområden.



Karta som visar nivåerna för markradon. Planområdet (ungefärlig avgränsning) visas med svart linje.

Buller

I området planläggs inga bostäder som kan bli störda av buller. Kommunens bedömning är att en separat bullerutredning inte behövs för planområdet.

Förorenad mark

Inga kända föroreningsobjekt finns inom planområdet. Planområdet har tidigare varit skogsmark utanför det före detta regementsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunalt VA.

Brandvattenförsörjning

Verksamheter inom området kan komma att ha behov av brandvatten för att släcka/begränsa bränder med hjälp av sprinklers. Om behov av brandvattenmagasin finns skall detta lösas inom egen fastighet,

då sprinklers ej får anslutas direkt till det kommunala VA-nätet. För att minimera risken för bakteriell kontamination ska sprinklerinstallationer inom fastighet i första hand lösas genom installation av tank och genom fritt luftgap.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen inom kvartersmarken är viktig för att inte försvåra recipienten Måsnarens möjlighet att uppnå god ekologisk status. Därför har en dagvattenutredning tagits fram (SWECO, 2019-08-20 – reviderad 2020-02-17) för planområdet som visar ett förslag för lokalt omhändertagande av dagvatten. Syftet med lösningen är att reducera föroreningar och fördröja flöden nära källan för att uppnå en mer hållbar dagvattenhantering.

Samtidigt har kommunen tagit fram en dagvattenutredning (SWECO, 2019-06-03) för hur det övergripande systemet för att hantera dagvatten inom Almnäs ska se ut. Dessa två utredningar synkroniserar och visar på hur helheten är tänkt att fungera.

På plankartan har kvartersmark reserverats för dagvattenanläggningen genom bestämmelserna [E₂] med tillägsbestämmelsen [m₃] på plankartan. Denna mark får ej hårdgöras. Med utgångspunkt i dagvattenutrednings rekommendationer regleras andelen mark som får hårdgöras inom all kvartersmark i planen med en generell bestämmelse på plankartan som säger att högst 65% av marken får hårdgöras.

En mindre del av E₂-området, i det sydöstra hörnet av planområdet, har fått skyddsbestämmelser för att säkerställa att markens funktion som slänt [n₂] till vägen öster om planområde ej påverkas. Denna mark får ej förändras så att dess funktion genom som vägbank påverkas negativt [m₅].

Det lösningsalternativ som utredningen rekommenderar gäller en reningsanläggning som består av en öppen sedimentationsdamm med utformning som möjliggör oljeavskiljning och försedimentering, en översilningsyta samt ett utlopp via krossdike följt av en ledning till recipient. Alternativet beräknas kunna klara 93 procent fosforrening, 76 procent kväverening och 95 procent rening av de flesta metaller och andra vanligt förekommande föroreningar i dagvatten.

Det renade dagvattnet från fastigheten planområdet kommer att ledas vidare i ett befintligt dike i det för hela Almnäsområdet övergripande damm- och dikessystemet innan utlopp i sjön Måsnaren.

Exploatering av området innebär att avrinningen ökar från dagens bedömda dimensionering om 73 liter per sekund till cirka 2000 liter per sekund om hela området blir hårdgjord yta, varför en viktig del är att fördröja flödet oavsett hur dagvattenlösningen inom kvartersmark utformas. En generell begränsning i andelen hårdgjord yta införs som en bestämmelse på plankartan görs för att säkerställa dagvattenhanteringen. Genom den föreslagna dagvattenutredningen kommer flödet ut från kvartersmarken efter detaljplanens genomförande fortfarande var 73 liter per sekund.

Det är kommunens samlade bedömning, med utgångspunkt i dagvattenutredningen, att ytan avsatt för dagvattenanläggning inom detaljplanen klarar av att rymma en anläggning som lever upp till utredningens behov av ytor och funktion.

Dagvattenutredningen, som ska följas av exploatören, innehåller också riktlinjer för att en skötselplan ska tas fram för dagvattenanläggningen, samt att provtagning ska tas på utgående vatten för att mäta och följa upp föroreningar. Detta ska, i enlighet med utredningen, samordnas med kommunens

tillsynsmyndighet. I köpeavtalet (punkt 13) för kvartersmarken regleras att exploatören (köparen) ska utföra och bekosta dagvattenanläggningar i enlighet med detaljplanens dagvattenutredning.

Utanför planområdet finns en befintlig dagvattentrumma under väg 518 som idag leder dagvatten från östra sidan vägen till västra sidan vägen. Denna dagvattentrumma är tänkt att tas bort och vattnet på östra sidan kommer i stället ledas om på den sidan av vägen. Exakt hur regleras inte inom denna detaljplan, då det ligger utanför detaljplanens avgränsning.

En skyfallsanalys har gjorts för planområdet som visar att lågpunkten sydöst om planområdet kommer stå under vatten vid ett större skyfall. Skyfallsanalysen har utgått ifrån ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. Dagvattenutredningen säger bland annat att "genomförd skyfallsanalys visade inte på någon förhöjd risk för översvämning inom området Åtäppan, inte heller i nära anslutning till Åtäppan."

För att förbättra statusen för recipienten Måsnaren lyfter dagvattenutredningen samtidigt fram de åtgärder som kommunen arbetar med utanför planområdet för att minska bland annat tillförseln av fosfor till sjön. Dessa åtgärder kommer enligt beräkningar att kunna minska mängden fosfor som når sjön med cirka minst 66 kg/år. Åtgärderna är beräknade att färdigställas under 2020.

Värme

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärme. Huvudledningar för fjärrvärme mellan Södertälje och Nykvarn är förlagda i den gamla banvallen (GCM-VÄG) söder om planområdet.

Strax söder om planområdet ligger överföringsledningen av fjärrvärme till Nykvarns kommun. Vid reparation kan mark inom detaljplanen komma att tas i anspråk. Detta är mark som planläggs som natur, vilket innebär att befintliga marknivåer kvarstår.

EI

Plats för nya transformatorstationer reserverades i den gällande detaljplanen del av Tveta-Valsta 4:1-1a, men då behovet finns av utökad kapacitet möjliggör detaljplanen ytterligare placeringsmöjligheter av transformatorstationer.

En luftburen elledning går genom södra delen av planområdet. Den är planerad att tas bort, men kommer att stå kvar inom planområdet tills så sker genom att den har rätt till pågående markanvändning. Ledningen omfattas av ledningsrätt, och vid borttagande av ledningen ska även ledningsrätten för området inom kvartersmark tas bort. Det är ledningsägarens som ansvarar för borttagande av ledningen.

Tele

På Lundviksberget öster om planområdet möjliggörs uppförande av telemast. Befintlig tillfartsväg finns med anslutning till väg 518 via Nykvarns kommun.

Avfall/Återvinning

Avfall hanteras enligt kommunens gällande avfallsplan, som har sin utgångspunkt i EU:s avfallsdirektiv. Avfall ska i första hand minimeras, i andra hand återanvändas, i tredje hand återvinnas, i fjärde hand energiutvinnas och som sista alternativ deponeras.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Samråd ~~vintern 2018/2019~~
Granskning ~~hösten 2019~~
Antagande ~~hösten 2019~~
Granskning 2 ~~vinter/vår 2020~~
Antagande 2 vinter/vår 2020

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). 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 detaljplanen att gälla tills att den ändras eller upphävs utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning

Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- spill- och dagvattensystemet fram till anslutningspunkt.

Blivande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark, samt den framtida förvaltningen av densamma, vilket inbegriper den tänkta dagvattenanläggningen inom kvartersmark i enlighet med den till planen tillhörande dagvattenutredningen, samt anläggning av brandvattenförsörjning.

Blivande fastighetsägare ansvarar för att ansöka om tillstånd hos väghållaren, Trafikverket, för anslutning mot väg 518 i enlighet med §43 väglagen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark, varför huvudmannaskap för allmän plats inte regleras i detaljplanen.

Avtal

För detaljplaneområdet har ett intentionsavtal träffats med intressent som sedan ska exploatera området. I intentionsavtalet regleras översiktliga förutsättningar för att gå vidare med kommande markförsäljning. Bland annat att dagvattenhantering ska ske enligt kommunens VA-policy och en gemensam projektidé om att tillskapa ett transport- och logistikcenter.

Intentionsavtalet ska sedan ersättas med ett köpe-/genomförandeavtal där marköverlåtelsen sker. I köpe-/genomförandeavtalet regleras även frågor så som dagvatten och tidplan mer i detalj än i markanvisningsavtalet.

Markägare ansvarar för att lösa eventuella arrenden inom avsett planområde vid detaljplanens genomförande.

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Avstyckning sker från Tveta-Valsta 4:1 för ny fastighet för kvartersmark för logistik, upplag, lager och verksamhet. Mark för tekniska anläggningar kan avstyckas till nya fastigheter. Markägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende bildande av fastigheter inom verksamhetsområdet

Fastighetskonsekvenser

Tveta-Valsta 4:1 avstår skogsmark till möjliga fastigheter för industri- och verksamhetsändamål.

Ledningsrätt/Servitut

Transformatorstationen ska elförsörja det nya verksamhetsområdet och fastighetsägaren ställer därför inga ersättningsanspråk för kommande rättighet. Inom planområdets u-område fram till transformatorstation inom plankartans E-område avser ledningshavande bolag ansöka om ledningsrätt för underjordiska ledningar och rättighet för tillfart till transformatorstationen.

En luftburen ledning finns inom södra delen av planområdet. Den är planerad att tas bort och då kommer även den tillhörande ledningsrätten att tas bort. Det är ledningsägaren som ansvarar för att ledningen tas bort.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

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

Kommunen betalar för den fastighetsbildning som krävs plangenomförandet.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

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. Dessutom kommer dagvattendammen i sydöstra hörnet att behöva skärmav. Skyddstängsel 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 industri- och verksamhetsområde.

Arbetsplatser, service och tillgänglighet

Almnäs som är en del av Stockholm Syd kommer att bli Stockholms län största industriområde i södra delen, med arbetsplatser inom industri, lager, kontor osv. Detaljplanen reglerar markanvändning för industri och kommer att generera nya arbetsplatser.

Planområdet kommer att vara lättillgängligt från väg 518.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Erik Arnaryd	- Planarkitekt
Elin Persson	- Exploateringsingenjör
Alexander Spasojevic	- Byggprojektledare
Liselotte Löthagen	- Samhällsplanerare
Ulrika Thalén	- Samordnare, bygglovsenheten

Konsulter som medverkat i planarbetet:

Carl-Henrik Barnekow	- Planeringsarkitekt, Norconsult AB
Nils Lindborg	- Gatuprojektör, Norconsult AB

BILAGOR:

Utredningar:

- Åtäppan Trafikutredning, Tyréns 2019-09-05
- Åtäppan Dagvattenutredning, SWECO 2019-08-20 – reviderad 2020-02-17
- PM Åtäppan Skyfallsanalys, SWECO 2019-08-20
- Markmiljöundersökning och geoteknisk undersökning, Tyréns 2017-11-06
- Översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns 2017-11-01 (rev 2019-07-03)
- Berggeoteknisk utredning, Tyréns 2019-07-03
- Nyckelbiotopinventering Almnäs f.d. skjutfält i Södertälje kommun, Skogsstyrelsen 2012

Övergripande utredningar

- Arkeologisk utredning, etapp 1, Riksantikvarieämbetet 2014
- Arkeologisk utredning, etapp 2, 2015
- Arkeologisk utredning, etapp 2, 2017
- Almnäs Dagvattenutredning, SWECO 2019-06-03
- Inventering av landmiljöer för större vattensalamander, Ekologigruppen, 2019-08-20

Referensdokument:

Södertälje kommuns översiktsplan ("Framtid Södertälje"), 2013

Övrigt:

- Plankarta (antagandehandling), 2020-03-10
- Fastighetsförteckning, 2019-12-04
- Grundkarta, 2020-03-03
- Granskningsutlåtande 1, 2019-09-27
- Granskningsutlåtande 2, 2020-03-10

Planförfattare

Carl-Henrik Barnekow, Norconsult AB

Planchef

Andreas Klingström