



Akt nr:

0181K-P1691C

AU\$0181K-P1691C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2016	Ärendenummer P 1691 C
Ärende Detaljplan för Almnäs 5:2 m.fl.	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

19 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1691 C

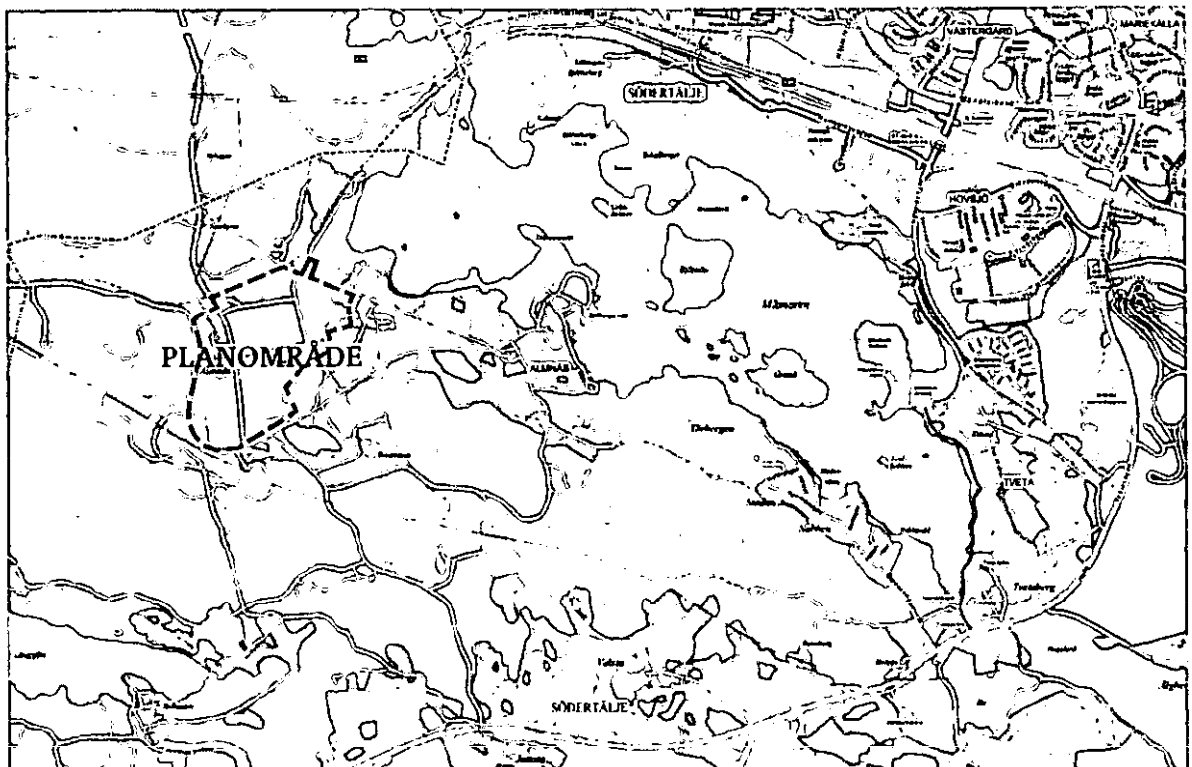
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
ALMNÄS 5:2 m fl
inom Tveta
i Södertälje

Arkivnummer: 70181K-P1691 C
Dnr: 2013-00290-214

Upprättad 2015-06-09
Reviderad 2015-11-24
Laga kraft 2016-01-12

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

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

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

Analys av kulturvärden - Almnäs kasernområde, f.d. Ing1, Södertäle, Tyréns 2012

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra etablering av industri med inriktning på logistik samt ett centrum för Almnäsområdet med handel och servicefunktioner. Vid tillkommande bebyggelse ska hänsyn tas till kasernområdet och dess helhetsmiljö. 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.

Miljö kvalitetsnormer (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. miljö kvalitetsnormen, 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

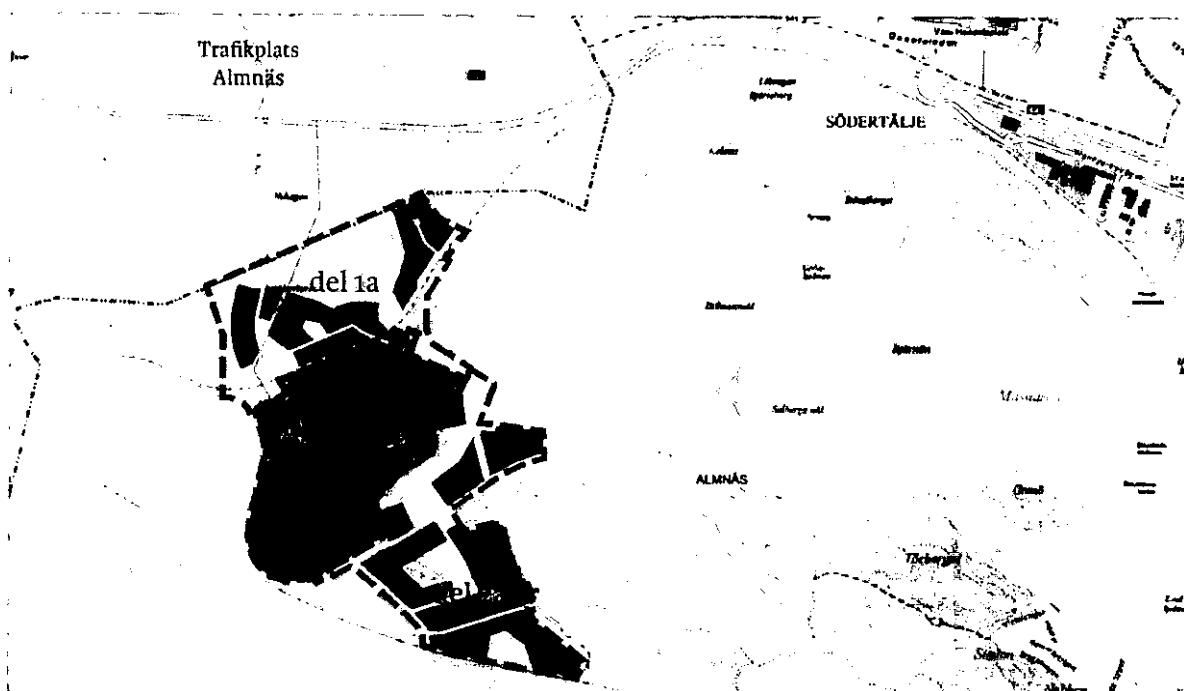
I Almnäs trafikutredning har man tittat på en del olika scenarios för beräkningar av trafikflöden och miljö kvalitetsnormer. Det påvisar att ett scenario med en utbyggnad av Almnäs med en exploatering bestående av stor andel sällanköpshandel och kontor utöver industri (logistik), men utan koppling söderut mot Tvetaleden, är det scenariot som har högst trafikflöde. Detta exploateringsscenario 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 $60\mu\text{g}/\text{m}^3$, så är det högsta beräknade värdet för NO2 i mitten på en väg $115\mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 överskrids 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 63 ha. Väg 518 ansluter till planområdet från Trafikplats Almnäs vid E20 ca 1,6 km norr om området. Mörbyområdet (Nykvarns kommun) angränsar ca 600 meter norr om- och ca 1 km väster om planområdet.



Detaljplanen - Almnäs 5:2 m fl (skuggad) - är en delplan i Almnäsområdet.

Markägoförhållanden

Almnäs 5:2 ägs av Peab Fu Almnäs AB. Almnäs 5:3 ägs av Telge Nät AB. Almnäs 5:19 ägs av Fastighetsaktiebolaget Profossen AB.

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.

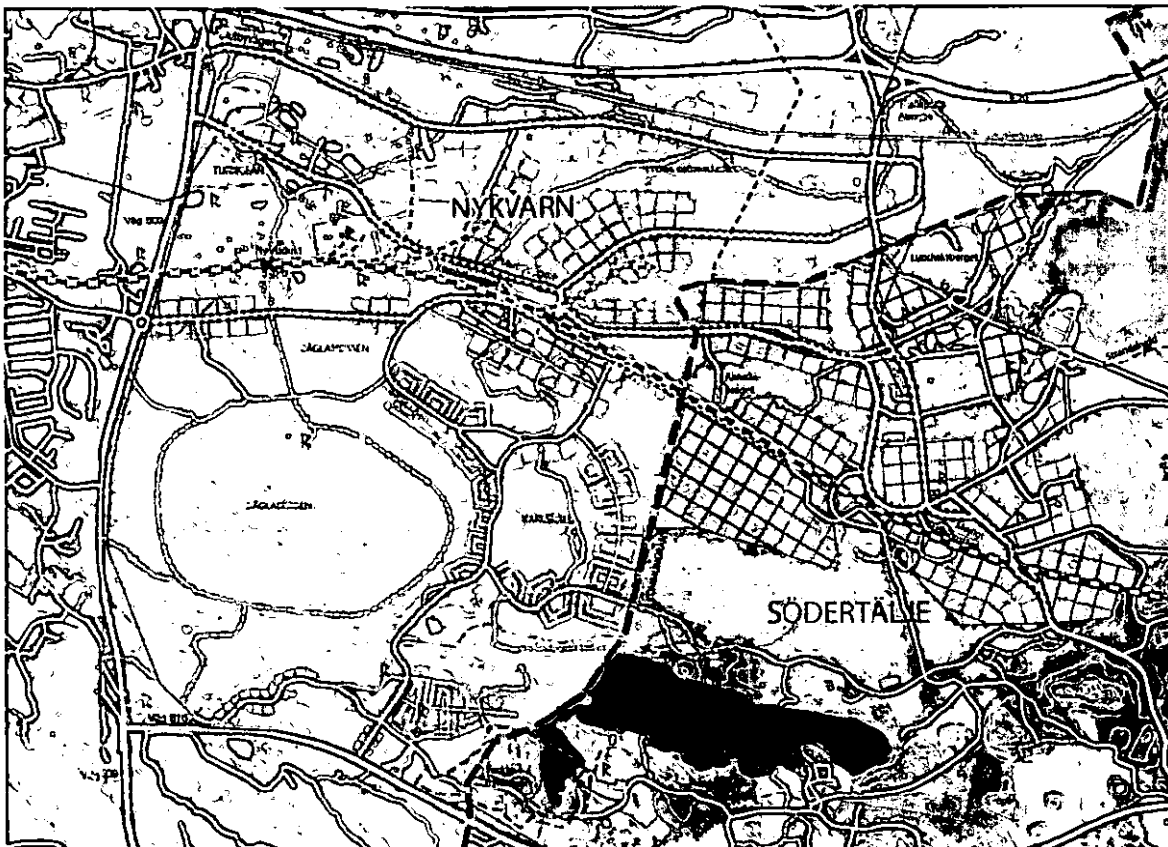
I kommunens översiktsplan 2013 – 2030 (antagen av KF 28 oktober 2013) anges att inom Almnäsområdet ska förutsättningar utredas för företagsetableringar för bl.a. ytkrävande verksamheter med behov av goda logistiska förhållanden.

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.

Program för planområdet

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.



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.)

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.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

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.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Almnäsområdet består i huvudsak av blandskog som domineras av gran, asp, björk och en del tall. Här finns områden kan om 20-40 år bli nyckelbiotoper och inrymma hotade arter. Björkby gamla tomt, ligger delvis inom planområdet i östra delen, med asp varav vissa är äldre med vedsvamp och bohål samt hasselbuketter. Även signalarten blåsippan förekommer.

Inom kasernområdet finns en bibehållen och mer eller mindre gestaltad skogsvegetation på kuperad mark mellan de stora byggnadskropparna norr om kaserngården. I övrigt gestaltas kasernområdet av planerad vegetation ofta i rader och grupper. I östra delen finns en öppen yta med tidigare motionsanläggningar.

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.

Park

Den öppna gräsytan med berg i dagen, minnessten och skulptur vid Regementsgatan norr om kanslibyggnaden lämnas fri från bebyggelse. Detta är en central representativ plats i området som möter alla besökare som kommer från E20.

Rekreation och friluftsliv

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

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Marken i de flacka, södra, centrala och nordöstra delarna av området består av lera. De mer kuperade delarna består av morän och berg.

Geoteknisk undersökning har gjorts inom mark med lera (Grontmij, PM Geoteknik 2014-12-02). Byggnader grundläggs på stödpålar av betong. Där djupet till berg är mindre kan alternativt grundläggning ske på packad sprängstensfyllning på berg eller på plintar eller på slanka stål-pålar. I den nordöstra delen av planområdet (söder om naturmarken med dagvattendamm) är lerdjupen stora. Där blir det svårt att använda tomten med hänsyn till den lägre marknivån och

det höga yt- och grundvattenståndet. Med hänsyn till sättningar bör uppfyllning begränsas till 0,7 meter. Om högre fyllning önskas kan det bli aktuellt att göra markförstärkning med kalkcementpelare.

Utan beaktande av trafiklast och utan närliggande schakter kan 2,5 m fyllning läggas ut utan risk för skred.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fasta fornlämningar i form av tre gravar från järnåldern (RAE Tveta 9:1-3) samt en bebyggelselämning kallad Lövtorp (RAE Tveta 134:1). Fornlämningsområdena ligger på naturmark i planen. (Se karta sid. 10.)

Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Markingrepp, byggnader eller anläggningar inom och i anslutning till fornlämning kräver prövning enligt kulturmiljölagen. Denna prövning görs av Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom området utgörs av före detta Ing1 kasernområde och består av en kanslibyggnad, fem kasernbyggnader, en restaurangbyggnad, en skolbyggnad samt idrottshall med utomhusbassäng. Vid områdets norra entré ligger en vaktkur där marken måste tas i anspråk för utbyggnad av gata. I övrigt finns en sjukhusbyggnad väster om Regementsgatan samt två byggnader norr om Pontonjärgatan. I södra delen av området finns industribyggnader med bl.a. bilvårdsanläggning, verkstäder samt en värmecentral.

Byggnadskultur och gestaltning

Ing1 Almnäs uppfördes under åren 1965-1970. Alla byggnader utom idrottshallen är uppförda i samma material med i princip samma utförande. Fasaderna är klädda med rött fasadtegel, taket är platt och den breda takfoten består av svartmålad plåt.

Bebyggelsemiljön kring regementsområdets kaserngård bedöms ha särskilda kulturvärden som en sammanhållen, väl bevarad och medvetet gestaltad militär anläggning från 1960-talet. Bebyggelsen vänder sig inåt mot områdets stora kaserngård. Denna utgör ett viktigt rum som håller ihop bebyggelsen. Befintlig bebyggelsemiljö med byggnader samt markplanering och placering i landskapet är särpräglad och kan bidra med karaktär till det nya verksamhetsområde som utvecklas.

Markanvändning

Centrum (C) - befintlig bebyggelse och struktur är lämplig att utvecklas som centrumfunktion där det kan finnas kontor, handel, hotell, service (bank, restaurang etc), samt vård av lättare karaktär. Kompletterande exploatering kan ske på tidigare obebyggd mark i anslutning till kasernområdet. (Max. 128 000 kvm BTA.)

Industri (I) - Industri- och logistikverksamhet inom befintlig bebyggelse och på tidigare oexploaterad mark. Centralt inom området får *småindustri* som är av mindre störande karaktär finnas (I₁). (Max. 241 000 kvm BTA.) Högsta byggnadshöjd är 15,0 meter. Inom industrimarken i södra delen av området tillåts för en begränsad del av fastighet (10% av markytan) byggnad med en totalhöjd upp till 40 meter. Detta för att möjliggöra för verksamheter med behov av särskilda volymkrävande byggnadskonstruktioner.

Skola (S₁) - Lokaler för högre utbildning (gymnasieskola, högskola, vuxenutbildning) får finnas i den befintliga f.d. skolbyggnaden inom kasernområdet. (Max. 12 300 kvm BTA.)

Sporthall (R) - Den befintliga f.d. idrottshallen/sporthallen inom kasernområdet kan användas för ändamålet. (Max. 5100 kvm BTA.)



Kasernområdet med den f.d. kanslibyggnaden och restaurangbyggnaden till höger (Foto: Tyréns).

Anpassning av ny bebyggelse

Planen medger en förtätning av kasernområdet. Högsta tillåtna byggnadshöjd (15,0 meter) är väsentligt högre än de befintliga kasernbyggnaderna och skolbyggnaden. Nya byggnader kan om möjligt vara av samma låga karaktär som befintliga byggnader. Enstaka karaktärsbyggnader kan få en högre höjd där volymer anpassas för att inte störa helhetsintrycket av miljön.

Kaserngårdens öppna och asfalterade yta bedöms vara viktig för områdets karaktär. Planen medger här en begränsad exploatering med en höjd som inte ska dominera den befintliga bebyggelsen (nockhöjd 8,0 meter). Mellan trapporna ner till kaserngården från norr och kasernbyggnadernas entéer bildas en mängd linjer för passage över kaserngården, vilka hänsyn ska tas till vid placering av ny bebyggelse och utformning av parkeringsplatser. Centralt är även att inte bygga för visuella samband mellan Regementsgatan och kaserngården (p₂).



Kaserngårdens rumsliga karaktär (gul) och visuella linjer (blå) som hänsyn ska tas till vid placering av ny bebyggelse.

Strandskydd

Generellt strandskydd om 100 meter gäller vid Måsnarens västra strand. Strandskyddet föreslås upphävas för befintliga tekniska anläggningar - en pumpstation och en transformatorstation - i norra delen av planområdet. Kvartersamark för tekniska anläggningar (E₂) skapas för den mark som redan är ianspråkstagen.

Motiv för upphävande av strandskyddet

Eftersom dessa anläggningar är befintliga så förändras inte allmänhetens tillträde till strandområdet i någon som helst utsträckning. Inte heller påverkas växt- och djurlivet till det sämre. Ett upphävande av strandskyddet för anläggningsområdet bedöms därmed befogat.

Särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I området säkerställs även fri passage för allmänhet och bevarandet av goda livsvillkor för växt och djurliv enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

Gator och trafik

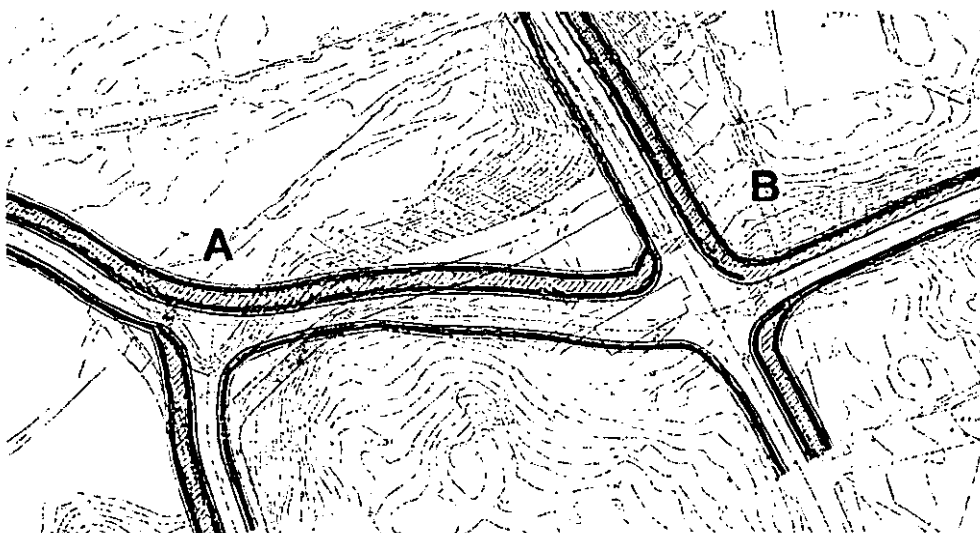
Gatunät

Inom planområdet kommer befintliga vägar att ingå i det allmänna gatunätet för Almnäsområdet. Gatorna föreslås utformas enligt två olika typsektioner. Vid norra infarten till området kan de två 3-vägs korsningarna byggas om till en 4-vägs korsning (B).

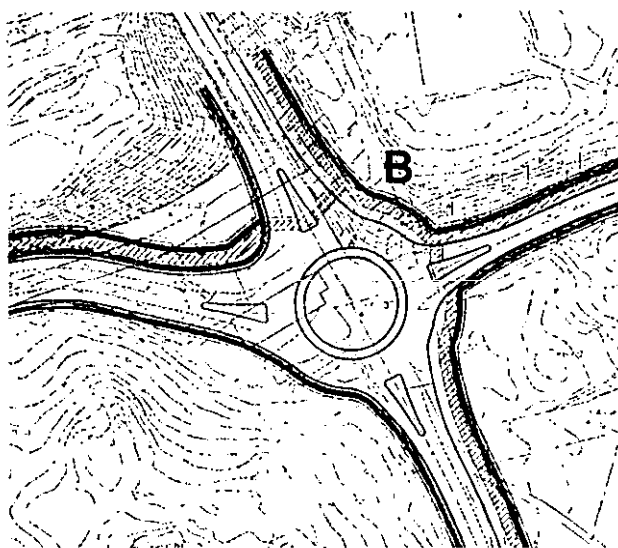


Fornlämningar och gatunätet inom Almnäs 5:2.

Bedömningen är att med de trafikmängder som fås vid de modellkörda scenarierna i *Almnäs Trafikutredning* bör korsning B i Alternativ 1 (fyrvägskorsning) klara kapaciteten under överskådlig tid. Korsningen medför en uppbyggnad mot nordväst men betydligt mindre än vid alternativet med cirkulationsplats. Korsning A höjs till ca +39 m, dvs ca 1,5 m, för att åstadkomma en jämn lutning mot korsning B. Det kan krävas någon form av brokonstruktion eftersom marken under korsningen utgörs av våtmark. Bergskärning krävs dessutom mellan korsning A och korsning B för att vägsektionen ska rymmas. Alternativ 2 med korsning B utformad som cirkulation har en mycket hög kapacitet. Den kräver uppbyggnad av slänt eller stödmur för att ta upp höjdskillnaden på ca fem meter mot nordväst.

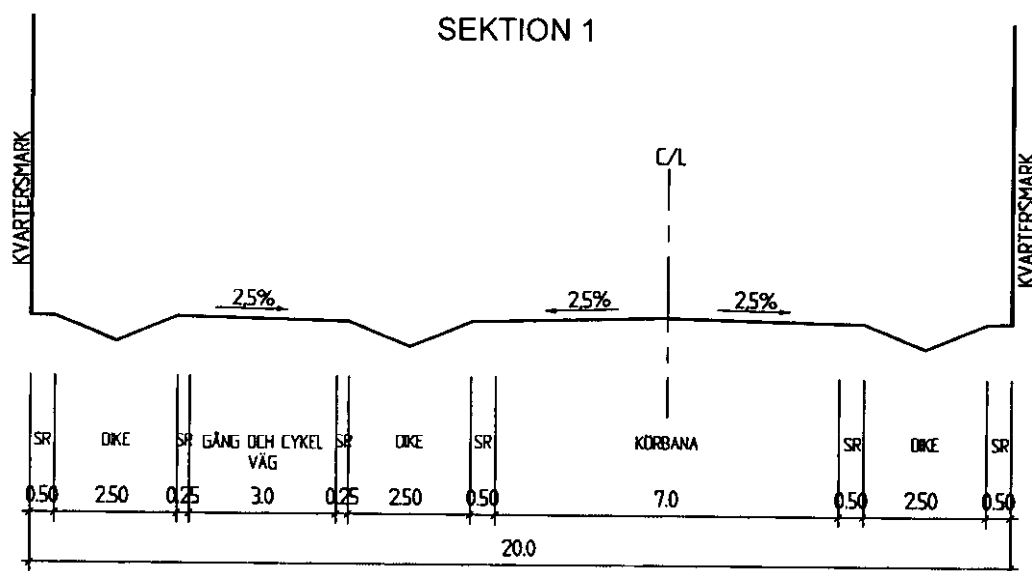


Alternativ 1 - exempel med korsning B utformad som fyrvägskorsning.

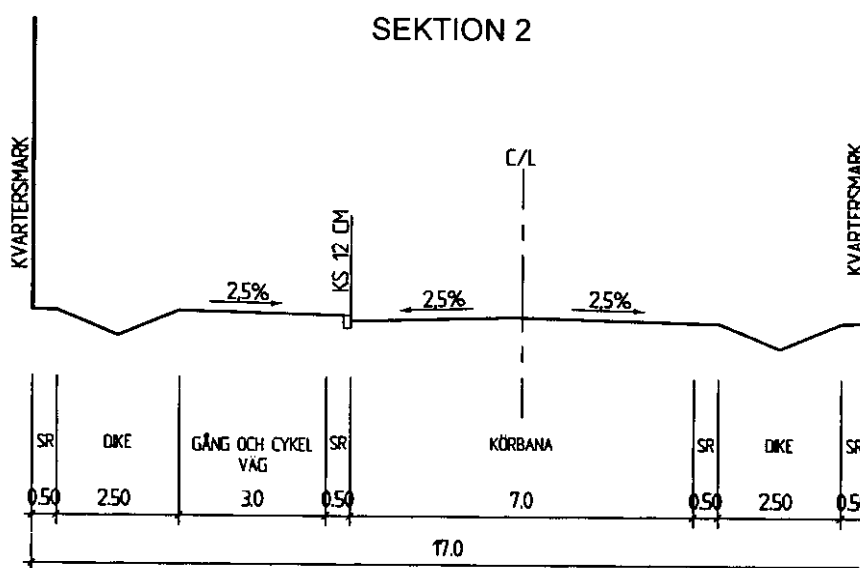


Alternativ 2 - exempel med korsning B utformad som cirkulation.

Huvudgatan genom kasernområdet får en utformning enligt *sektion 2* som är anpassad till förhållandena i den befintliga bebyggelsemiljön, där det delvis finns en separerad gång- och cykelväg. Lämpligt utrymme att anlägga bussfickor finns i norra delen vid korsning B.



De lokala industrigatorna utformas enligt *sektion 2*. Den östra industrigatan i nord-sydlig riktning kan utformas enligt den bredare *sektion 1*. Denna gata har en mer uppsamlande funktion och möjliggör även utrymme för framtida bussfickor.



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 även för Måsnarenleden. (Se även sid. 6.)

En mindre del av industrigatan i detaljplan för *Tveta-Valsta 4:1 m.fl. del 1a* med alléträd ligger inom planområdet.



Den gamla allévägen i riktning österut.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

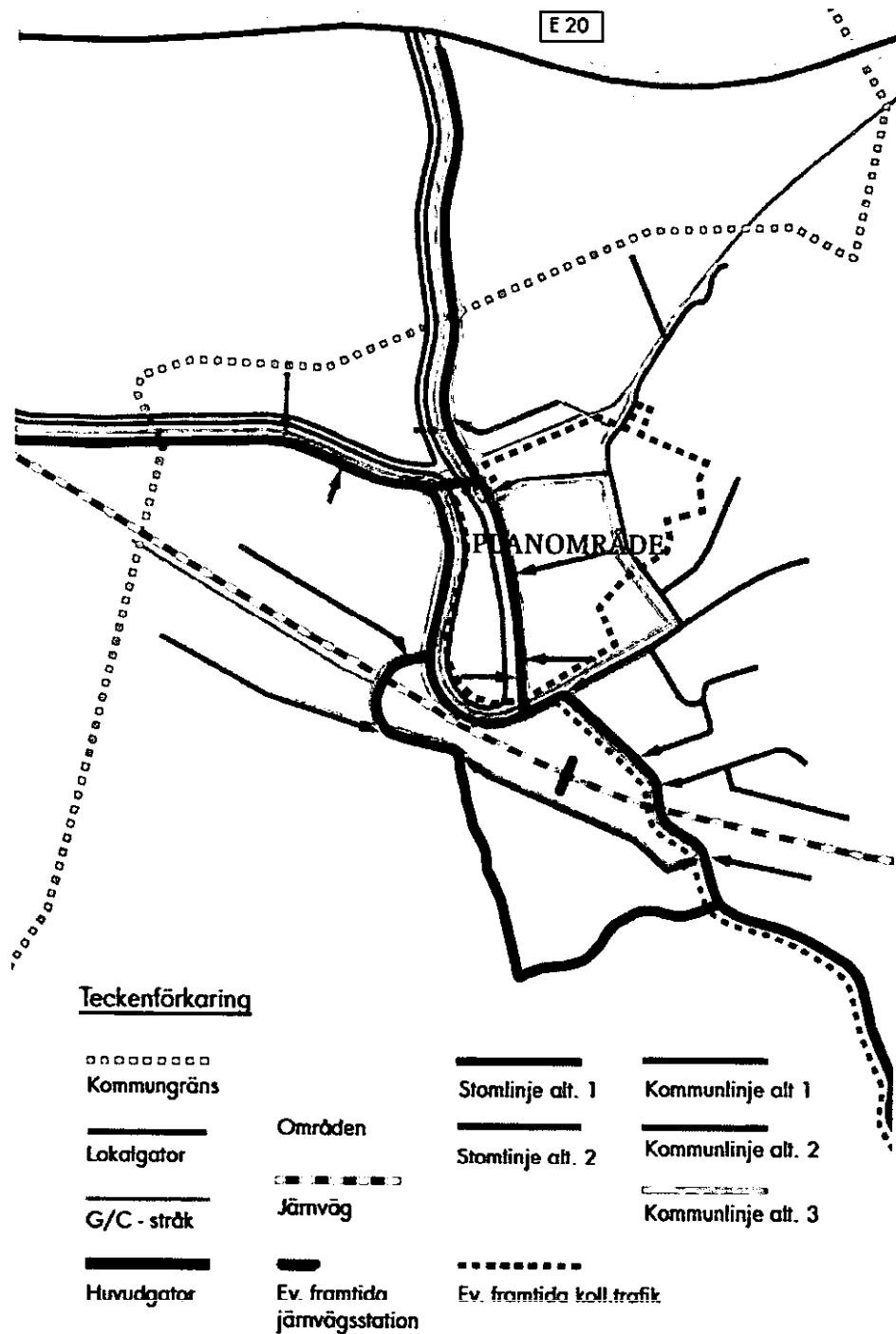
Den gamla banvallen norr om planområdet kan komma att ingå i en regional gång-, cykel- och mopedväg. Denna ansluter till planområdets interna gång- och cykelvägnät i norra delen av området.

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 trafikeras av buss.

Stomlinjen som planeras gå på E20 förbi Stockholm syd föreslås dras genom området. För att klara de mål som är satta för stomlinjerna i Stockholm föreslås 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. Utfart från industri- mark mot planerad huvudgata utanför planområdet i sydvästra delen begränsas.

Risk, säkerhet och störningar

Översvämning

I vissa delar måste kvartersmark fyllas upp till en angiven lägsta marknivå (m₁) 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 närmast marken för dagvattendamm kan kräva markförstärkning. (se geotek- nik sid. 6).

Buller

Industriverksamhet inom kvarter med annan centrumverksamhet (C) och i närhet av utbildningslokaler (S) får inte utgöra risk eller störning för dessa. Byggnader med utbildningslokaler bör utformas så att Folkhälsomyndighetens (FoHMFS 2014:13) allmänna råd om buller inom- hus, vilka anger 30 dB som riktvärde innehålls. För industriverksamhet i närhet av utbildnings- lokaler bör högsta ekvivalenta ljudnivå inte överstiga 50 dB(A) vid fastighetsgräns, dag kl 07-18. (Naturvårdsverkets riktvärden tillämpas.)

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 godstranspor- ter 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 områ- det, 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, förekommer inte heller någon kvartersmark. Bebyggelse kan uppföras som närmas ca 40 meter från spårkant.

Kadon

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

Förorenad mark

Inga av försvarsmakten kända föroreningsobjekt finns inom planområdet. 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 i nord-sydlig riktning genom området längs vägen öster om kaserngården. Befintliga ledningar inom kasernområdet kommer att ersättas. Två tekniska anläggningar för pumpstationer (E₂) finns i norra- respektive södra delen av området.

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 dammar (3922 kvm och 1500 kvm) med gemensamt utlopp i Måsnaren. Områdena för damm 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. Vid gränsen mot landsbygdsvägen/allén bör högre avskärmande vegetation finnas.

Utöver detta föreslås att vägdikey anläggs enligt föreslagna vägsektioner (se sid 12). 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. Vägdayvattnet renas i dikena men en mindre andel föroreningar kommer nå dammarna och medför att dammarean 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 värms upp med fjärrvärme och inom området finns en värme-central/panncentral (E₃). Ledningar ansluter mellan denna och huvudledningar mellan Södertälje och Nykvarn i den gamla banvallen norr om planområdet. Fjärrvärmenätet från militärens tid är i behov av upprustning. Behovet av upprustning är beroende av hur stor expansionen blir för området. u-områden för fjärrvärmeledningar finns inom kasernområdet.

El

Inom området finns ett ställverk med inkommande luftledningar i norra delen. Befintliga transformatorstationer och lägen för nya stationer finns inom området (E₁). u-områden för elledningar finns inom kasernområdet.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät har ledningar inom planområdet. Bredband via stadsnätet kommer att kunna erbjudas.

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 kvartermark, samt den framtida förvaltningen av densamma.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för naturmark, allmänna gator samt dagvattendammar och diken på allmän plats. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet samt dagvatten.

Avtal

Ett exploateringsavtal/genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Almnäs 5:2 där bland annat kostnader för byggande av allmänna gator och gc-vägar samt VA-anläggningar etc kommer att regleras mellan parterna. Avtalet kommer även att reglera kostnader för infrastruktur med mera utanför planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering sker mellan Tveta-Valsta 4:1 och Almnäs 5:2 där mark för kommunala allmänna vägar och dagvattendammar och diken överförs till Tveta-Valsta 4:1. Mark för tekniska anläggningar kan överföras till Tveta-Valsta 4:1 eller avstyckas till nya fastigheter.

Avstyckning sker från Almnäs 5:2 för nya fastigheter för kvartersmark för industri, centrum, sporthall och skoländamål.

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

Ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar på kvartersmark (fjärrvärme, VA, starkström) kan bildas efter ansökan av ledningshavaren. Vägservitut och ledningsrätter som inte är aktuella upphävs.

Fastighetskonsekvenser

Almnäs 5:2 avstår mark till allmän plats (natur, huvudgata, industrigata) och tekniska anläggningar. En byggnad måste rivras (vaktkur).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Genomförandet av planen samt övriga kostnader föranledda av planen redogörs i de avtal som upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Almnäs 5:2.

Sociala konsekvenser

Hälsa, säkerhet och trygghet

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

Planförslaget bedöms inte medföra förändringar för säkerhet och trygghet i området. Området kommer huvudsakligen endast 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

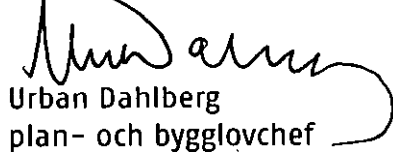
Emma Tibblin - Stadsantikvarie

Anna Gustafsson - Trafikplanerare

Anders Eklind - Utredningsingenjör (trafik)

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
plan- och bygglovchef



Magnus Ericsson
planarkitekt