



PLANBESKRIVNING • GRANSKNINGSHANDLING

DIARIENUMMER: SBN 2020/000648 • UPPRÄTTAD: 2025-11-20

Detaljplan för del av Södra 1:10 (Öljehamnen)



Granskningshandling I Detaljplan för del av Södra 1:10 (Oljehamnen)



Figur 1, planområde, vit linje. Källa: Lantmäteriet.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

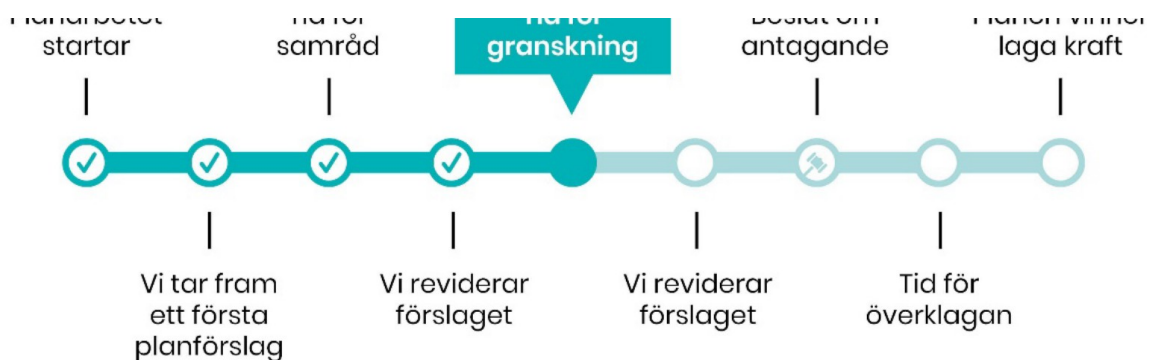
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. 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 om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.



Figur 2, processpil.

Medverkande

Planförfattare

Selma Ogden, planarkitekt, konsult
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

Christina Svartsjö
Stadsbyggnadskontoret (SBK)

Kommunala tjänstepersoner

Maria Engberg Habazin, planarkitekt,
kvalitetsgranskare, Samhällsbyggnadskontoret
(SBK)

Ändringar efter samråd

- Yttranden som inkom under samrådstiden tydliggjorde att val av förfarande behövde ändras från ändring av detaljplan till standardförfarande. Att planlägga Björkuddsvägen som kvartersmark bedömdes vara en alltför stor förändring, och en ny detaljplan tas därför fram.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan har uppdaterats i och med att detaljplanen har bytt förfarande från planändring till standardförfarande samt risksituationen förbättrats efter samrådsförslaget. Byggnader med farlig vätska och gas regleras till samma yta och omfattning som gällande detaljplan.
- Planområdets storlek har minskats och anpassats utifrån syftet. Fastigheten Södra 1:15 har tagits bort från planområdet eftersom inga förändringar planeras inom fastigheten. Området bedöms inte påverkas av den nya exploateringen, och dagvattenutredningen visar att ingen ökning av dagvatten sker inom området eller till angränsande områden.
- En del av detaljplanen har brutits ut från det ursprungliga planområdet. Inom detta område finns befintliga oljecisterner som funnits på platsen sedan innan den gällande detaljplanen från 1995 (0181K-P1123C). Cisternerna kommer att fortsätta regleras av gällande detaljplanen från 1995 (0181K-P1123C).



Figur 3, utklipp från plankarta.



Figur 4, utklipp från gällande detalj-



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör dessutom:

Fastighetsförteckning
Undersökning om betydande miljöpåverkan rev
Samrådsredogörelse

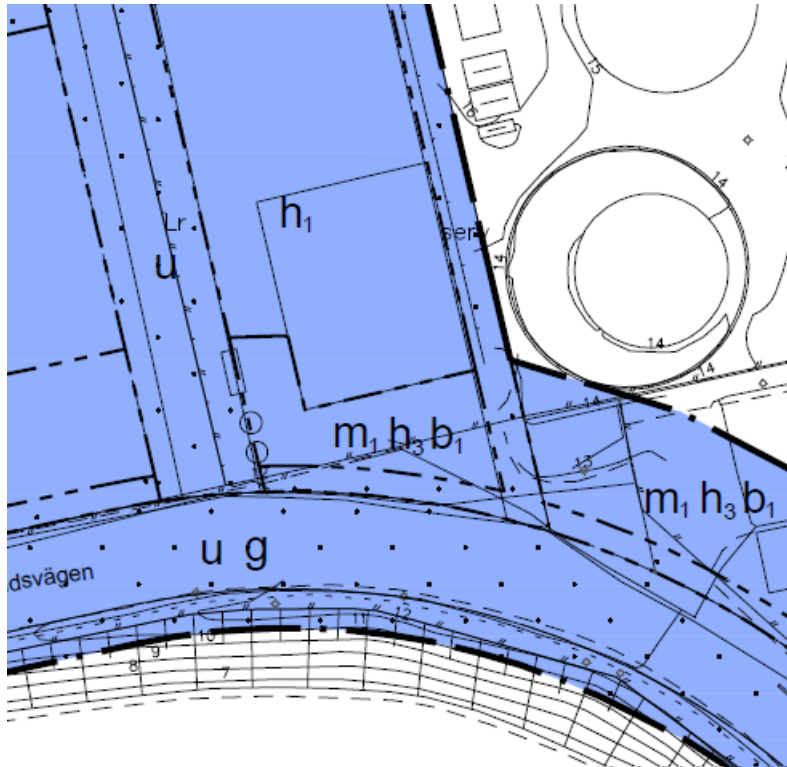


UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, Sweco, 2024-05-26
- Risikanalys Södertälje Oljehamnen, COWI, 2014-02-26
- Översiktlig risikanalys Södertälje kommun, Brandskyddslaget, 2019-06-20
- PM Geoteknisk utredning för del av Södra 1:19 m.fl. 2022-09-29
- MUR Geoteknisk utredning för del av Södra 1:19 m.fl. 2022-09-29
- Rapport, översiktlig miljöteknisk markundersökning Södertälje Oljehamnen, Breccia Konsult AB, 2022-09-16

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De kan även erhållas genom att kontakta Planenheten per mejl sbk.plan@sodertalje.se

- Efter samrådet har den nya högsta totalhöjd begränsats till ytan för cementcisternen (cistern med förvaring av cement), till norra delen av detaljplanen. Närliggande cisterner med brandfarlig vätska behåller samma höjd som detaljplan från 1995 - 0181K-P1123C. Syftet är att inte möjliggöra någon ökning inom området med oljecisterner som innehåller farlig vätska.
- Kompletterande byggnader tillhörande industri- och hamnverksamhet tillåts inom området närmast Sydhamnsvägen och Björkuddsvägen. För att säkerställa att ingen byggnad eller cistern innehållande brandfarlig vätska eller gas uppförs inom området, har plankartan kompletterats med skyddsbestämmelse m₁- *Mark får inte försees med byggnader eller cisterner innehållande farlig gas eller vätska, enligt 9 kap. miljöbalken*, som säkerställer att inga byggnader eller cisterner innehållande farlig gas eller vätska enligt 9 kap miljöbalken får uppföras inom området. Inom området begränsas byggnadshöjden till 12 meter och byggnaders utförande regleras av b₁- *Fasader och skalskydd ska utföras i obrännbart material*. Syftet med bestämmelserna är att området ska kunna nyttjas av hamnverksamhet utan att påverka säkerhetsriskerna inom området samt förhindra spridning av brand till angränsande verksamhetsområden.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om *Villkor för startbesked (a₁)*. *Startbesked för byggnadsåtgärder får inte ges för byggnadsverk förrän en geoteknisk riskanalys och dimensioneringskontroll av grundläggningen och konstruktionen har utförts och redovisats till byggnadsnämnden. Riskanalysen ska visa att markens stabilitet är tillräcklig för den planerade byggnationen och att nödvändiga säkerhetsåtgärder har vidtagits*. Enligt den geotekniska utredningen *Geoteknik Oljehamnen, Södra 1:10, Södertälje kommun, Breccia, 2022* bedöms marken vara sättningsbenägen för stora konstruktioner, och pålgrundläggning rekommenderas som grundläggningsmetod. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa grundsättning för större konstruktioner redovisas i bygglovsprocessen.
- Säkerhet-/riskfrågan har förbättrats i jämförelse med samrådsförslaget i och med att detaljplanen inte längre möjliggör någon ökning av brandfarlig vätska. Cisterner och byggnader innehållande farlig vätska eller gas regleras till samma område som gällande detaljplan från 1995, 0181K-P1123C.
- Granskningsförslaget har förtydligats med att cisternen med förvaring av cement inte kategoriseras som explosivt-/brandfarligt material då varken cisternen eller dess innehåll (cement) är antändningsbart. Cementcisternen utgör därmed ingen säkerhetsrisk för närliggande oljecisterner. Detta bekräftas i mejl från Säkerhetspartner.
- Liten avvikelse görs från skyddsavståndet för delar av befintlig tankstation som ligger längs med Björklundsvägen. Egenskapsgränsen har placerats längs med byggnaden för att göra byggnaden planerbar samt för att inte möjliggöra någon ytterligare utökning av farlig vätska eller gas. Befintlig tankstation innehåller ingen lagring av gas och vätska. Cisterner sydväst om tankstationen innehåller vatten och bedöms inte medföra en ökad risk för området. Avståndet mellan tankstationen och närmast bebyggelse är 40 meter. Inom planområdet är avståndet 34 meter och angränsande plan (Södertälje Syd/Igelstabron 0181K-P985C) är reglerad med 6 meter bred prickmark.



Figur 5, utklipp från plankartan.

- Planhandlingarna har kompletterats med en dagvattenutredning. Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenser och åtgärder för dagvattenhantering för den ökade exploateringen inom norra delen av planområdet. Dagvattenåtgärden, krossdike möjliggörs inom användningen industri J.
- Vägreservat har ersatts med kvartersmark med prickmark.
- Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt 5.2 Ansvarsfördelning om krav, lagar och tillstånd som krävs för uppförande av höga byggnader, markföroreningar och uppförande av byggnader innehållande farlig gas och/eller vätska.

Innehåll

INNEHÅLL	7
1. INLEDNING	8
1.2 BAKGRUND OCH SYFTE	8
1.3 FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	10
1.4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	13
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	13
2.2 MARK OCH VATTENOMRÅDEN	13
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	18
2.4 GATOR OCH TRAFIK	18
2.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	19
3. PLANFÖRSLAGET	22
3.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	22
3.2 MARKANVÄNDNING	22
3.3 VATTENANVÄNDNING	24
3.2 GATOR OCH TRAFIK	29
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	29
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING	32
4. KONSEKVENSER	34
4.1 MILJÖKONSEKVENSER	34
5. GENOMFÖRANDE	37
5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	37
5.2 ANSVARSFÖRDELNING	37
5.3 AVTAL	38
5.4 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	39
5.5 EKONOMISKA FRÅGOR	42
5.6 TEKNISKA FRÅGOR	43
DOKUMENTATION OCH KONTROLL	44

1. Inledning

1.2 Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en 50 meter hög cementcistern och terminal inom Oljehamnen, samt att skapa förutsättningar för en effektiv och långsiktig markanvändning. Planen ska säkerställa att området kan nyttjas för hamn- och industriverksamhet utan att öka säkerhetsriskerna, samt förhindra spridning av brand till angränsande verksamhetsområden. Vidare syftar planen till att göra befintliga byggnader planenliga, reglera höjder och materialkrav för nya byggnader samt säkerställa att ingen utökning av farlig vätska eller gas sker inom området.

Oljehamnen har länge använts för lagring och hantering av petroleumprodukter och andra industrivaror. Området präglas av befintliga cisterner, asfalterade ytor och infrastruktur för sjö- och landtransporter. Den gällande stadsplanen från 1995 har visat sig otillräcklig för dagens och framtidens behov, bland annat vad gäller nya verksamheter och säkerhetskrav. Samhällsbyggnadskontoret har därför fått i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som även justerar prickmark och gör befintliga byggnader planenliga.

Stadsbyggnadsnämnden gav den 20 april 2021, §101, samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att åtgärden ska prövas genom en ändring av gällande detaljplan. Efter samrådet hösten 2023 beslutade stadsbyggnadskontoret att byta förfarande till standardförfarande. Detta på grund av byte av huvudmannaskap på Björkuddsvägen, från allmän till enskild väg, vilket bedömdes som en för stor ändring.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och är förenlig med kommunens översiktsplan. Undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och visar att de åtgärder som möjliggörs inom detaljplanen är lämpliga utifrån områdets förutsättningar och användning. Byggnader och cisterner med farlig vätska eller gas regleras till samma yta och omfattning som i gällande detaljplan.

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger inom Oljehamnen i Södertälje kommun och omfattar ca 4 hektar. Planområdet utgör del av fastigheterna Södra 1:1, Södra 1:10 och Södra 1:16.

Gällande planer

Detaljplanen berör två stadsplaner och en detaljplan.

Majoriteten av planområdet utgörs av gällande stadsplan från 1995: 0181K-P1123C, Södra 1:10 Oljehamnen.

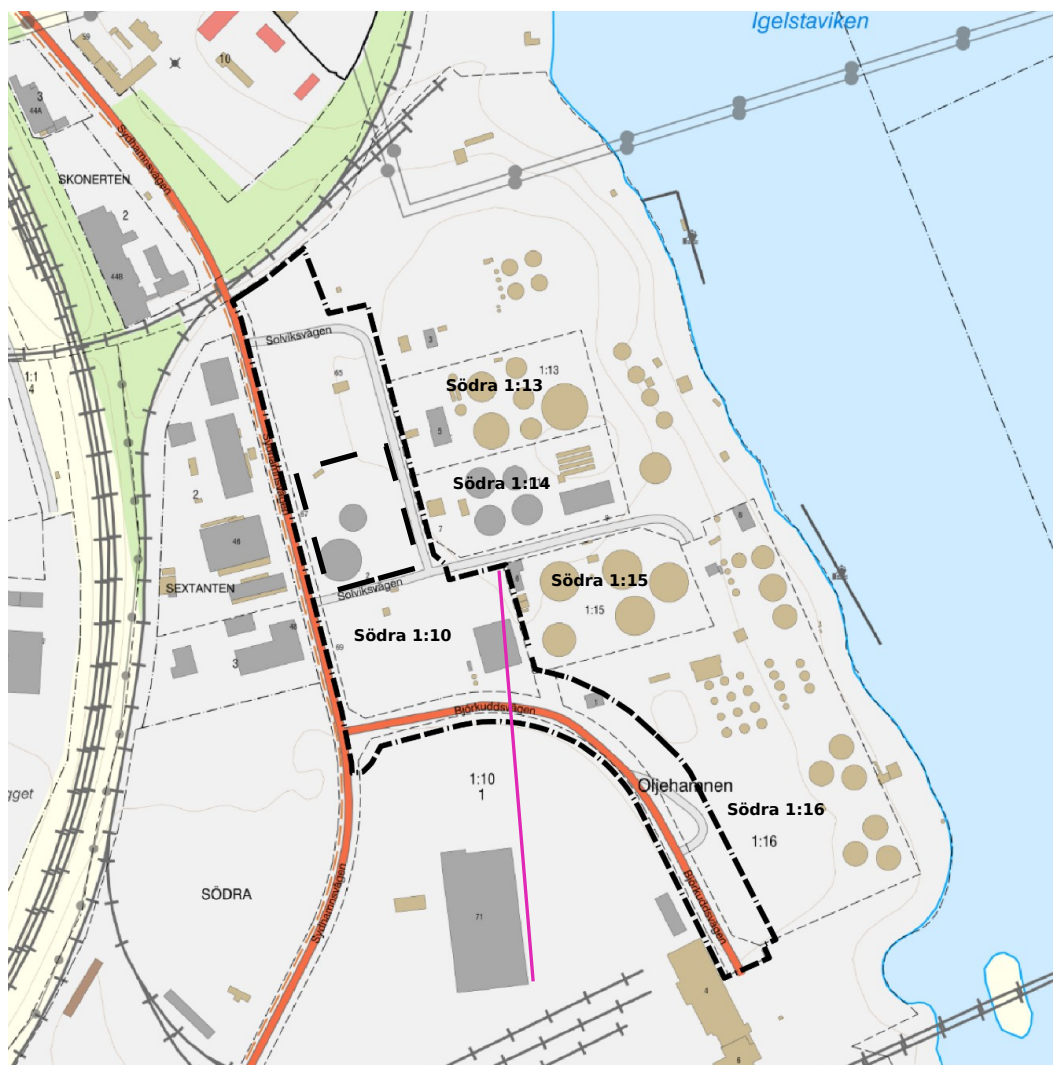
Del av Björkuddsvägen omfattas av detaljplan 0181K-P985C (Södertälje Syd/Igelstabron). Ny detaljplan bekräftar befintlig markanvändning, men den tidigare allmänvägen (lokalgata) planläggs som kvartersmark.

Del av Sydhamnsvägen omfattas av detaljplan 0181K-P429C (Sydhamnen). Ny detaljplan bekräftar befintlig markanvändning, allmän väg GATA.

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga tidigare planer.

Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheterna: Södra 1:10, Södra 1:1, Södra 1:15 och Södra 1:16. Fastigheten Södra 1:10 ägs av Telge hamn AB. Södra 1:1 och Södra 1:15 ägs av Södertälje kommun. Södra 1:16 är upplåten med TR till Inter Terminals Sweden AB, som är ett dotterbolag till Brookfield.



Figur 6, Karta som visar planområdet (svart streckad linje), fastigheter och officiälservitut (rosa linje). Källa: Lantmäteriet fastighetskarta.

1.3 Förenligt med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Undersökning av betydande miljö påverkan har reviderats efter samrådet. Miljöfarlig verksamhet och byggnader med farlig vätska och gas regleras till samma yta som gällande detaljplan. Kommunen bedömer att planens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljö påverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Bedömning av konsekvenser för miljön utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

Etablering av miljöfarlig verksamhet inom planområdet regleras av kommande tillståndprocesser enligt Miljöbalken, Sevesolagstiftningen och Lagen om brandfarliga och explosiva varor. Godkänt miljö tillstånd enligt Miljöbalken behövs vid ansökan om bygglov.

1.4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet utgör en del av området Södertälje Södra som finns utpekad som utredningsområde för verksamheter i kommunens översiktsplan: Framtid Södertälje 2013 - 2030. Södertälje Södra har regional anslutning genom stambanan som löper väster om planområdet. Den strategiska placeringen nära både centrala Södertälje och resten av regionen ger stor potential för framtida företagsetableringar.

RUFS 2050

Planområdet är en del av ett större sammanhängande område som pekas ut som logistikcentrum i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2050. Området är även utpekad som en plats för terminal och anläggning. Det finns även plats för andra verksamheter så som kontor och industri med flera. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den regionala utvecklingsplanen.

Södertälje kommuns VA-policy

Enligt VA-policyn ska Södertälje kommun verka för att miljökvalitetsnormerna för vatten uppnås och att problemen med dagvatten minimeras. Policyn innehåller riktlinjer för dagvattenhantering och klimatanpassning:

- En klimatanpassad och hållbar dagvattenhantering ska eftersträvas vid planering för ny och befintlig bebyggelse.
- Vid VA-planering ska hänsyn tas till ökad regnintensitet och högre grund- och ytvattennivåer till följd av ett förändrat klimat.
- Dagvattenhanteringen ska bidra till att förbättra yt- och grundvattenrecipienternas kvalitet, för att miljökvalitetsnormer för vatten och god vattenstatus ska kunna uppnås.
- Dagvatten ska i första hand hanteras utifrån naturliga avrinningsområden och de ekosystemtjänster som finns på platsen.
- Föroreningar i dagvattnet ska begränsas vid källan. I första hand med så kallade tröga system.
- VA-huvudmannen ansvarar för byggnation och finansiering av dagvattenanläggningar i enlighet med Svenskt Vattens riktlinjer.
- Fördröj och omhänderta dagvatten lokalt på kvartersmark och allmän mark så långt som möjligt innan det går vidare till samlad avledning från platsen.

Vattenplan - Kommunens planering för god vattenstatus i yt- och grundvatten

Kommunens syfte med Vattenplanen är att tydliggöra hur Södertälje kommun ska bidra till att god status enligt EU:s vattendirektiv uppnås i kommunens alla vattenförekomster, samt bidra till att vattenförvaltningen integreras och samordnas effektivt i kommunkoncernens och samhällets utveckling.

Vattenplanen innehåller information om samtliga vattenförekomster inom kommunen samt vilka åtgärdsbehov som finns. För detaljplanen gäller punkten *"Dagvattenåtgärder i Igelstavikens avrinningsområde, ex. dagvattendammar, artificiella våtmarker, biofilter m.m."*. Vattenplanen visar på behov av att rena dagvattnet inom avrinningsområdet till recipienten.

2. Förutsättningar

2.1 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Södertälje hamn är av riksintresse för sjöfarten (Sjöfartsverkets beslut 2004-08-30). Södertälje hamn omfattar flera olika hamndelar; Sydhamnen, Igelstakajen, Uthamnen och Oljehamnen. Enligt precisering i Riksintresset Södertälje hamn (rapport 2007:16, Länsstyrelsen, Vägverket och Banverket) är Sydhamnen och Oljehamnen riksintressen för sjöfarten. Övriga hamndelar inom Södertälje hamn bedöms inte vara av riksintresse.

Anslutande infrastruktur som vägar och järnvägar till Södertälje hamn är av riksintresse enligt 3 kap. 8 § MB, vilket även inkluderar järnvägsspåret till hamnen som riksintresse. Södertäljeleden är en allmän farled (farledsklass 1) av riksintresse för sjöfart enligt 3 kap. 8 § MB.

Riksintresset beräknas från farledens mittlinje med 200 meters buffertområde på vardera sidan. Tillhörande ankringsområde ingår i riksintresset.

Planområdet berörs av influensområde med höjdbegränsningar (MSA-yltor) för riksintresset flyg för Arlanda, Bromma och Skavsta flygplatser enligt 3 kap. 8 § MB. De typer av objekt som kan påverka MSA-ytan är mycket höga byggnader och skorstenar, vindkraftverk och master.

Detaljplaner med bestämmelser där byggnadshöjden överstiger 20 meter ska remitteras till Luftfartsverket för synpunkter. Det aktuella planförslaget inom planområdet medger en byggrätt, en cistern för cement, om 46 meter. Denna byggnad är dock lägre i jämförelse med Lantmännens silo inom fastigheten Skonaren 3, i närområdet, som är cirka 67 meter hög.

Luftfartsverket svarade i samrådet att sakägare för CNS-utrustning hade ingen erinran mot detaljplanen. Luftfartsverket förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Planen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Strandskydd

Generellt strandskydd på 100 meter gäller för Igelstaviken. Planområdet ligger 150–250 meter från strandlinjen och berör således inte strandskyddet.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

2.2 Mark och vattenområden

Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet omfattar cirka 4 hektar och består huvudsakligen av bebyggda och hårdgjorda ytor. Största delen av området är asfalterat, men det finns även mindre områden med grus samt några små gröna ytor mellan de hårdgjorda. Ytorna i direkt närhet till Oljehamnen används främst som uppställningsplats för bilar och bedöms inte utgöra någon risk för Oljehamnens verksamhet.

Ytvattenförekomst

Planområdet omfattar ytvattenförekomsten Igelstaviken. Större delen av den ytliga avrinningen inom planområdet leds mot Sydhamnen, där vattnet slutligen rinner ner till Igelstaviken. Vattenförekomstens ekologiska status enligt VISS är måttlig på grund av övergödning och morfologiska förändringar, och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen är satt till måttlig ekologisk status till år 2039.



Figur 7, Avrinning inom och utanför planområdet. Karta från dagvattenutredning. Källa: dagvattenutredning, Sweco.

Igelstaviken påverkas av hamnanläggningen och omfattas därför av ett undantag för att nå god ekologisk status på grund av den verksamhet som pågår inom hamnanläggningen. Hamnens konstruktion orsakar sämre än god ekologisk status genom fysisk (hydromorfologisk) påverkan. Det har bedömts omöjligt att nå god status i vattenförekomsten med bibehållen funktion för hamnanläggningen. All fysisk påverkan ska trots det mindre stränga kravet åtgärdas så långt det är möjligt och rimligt. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå.

Vanligt förekommande föroreningar i dagvatten, såsom miljögifter och specifikt tungmetaller, har inte klassats, vilket innebär att det saknas information kring dessa ämnen. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av att de prioriterade ämnena bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrider recipientens gränsvärden.

Miljö kvalitetsnormen är god kemisk ytvattenstatus med undantag för ovan nämnda ämnen. Kviksilver från punktkällor och förorenade områden samt industri har en tidsfrist till 2027. För kvicksilver och PBDE från atmosfärisk deposition gäller ett mindre strängt krav då dessa ämnen överskrider gränsvärden i hela landet och ett nationellt undantag gäller.

Ledningsnät

Planområdet och intilliggande ytor har en generell lutning österut mot Igelstaviken och avvattnas i dagsläget via befintligt ledningsnät vars tekniska avrinningsområde tillhör Igelstaviken.

Ledningsnätets kapacitet är inte utredd eller dokumenterad, utan har antagits utifrån ledningarnas anläggningsår och antagandet att de dimensionerats enligt dåtidens gällande rekommendationer (se tabell 1). Enligt tillgängligt underlag är ledningsnätet inom hamnområdet byggt mellan 1968 och 1971, vilket enligt antagandet innebär att det är dimensionerat för ett 2-årsregn. Det bör dock noteras att detta inte nödvändigtvis gäller, då hamnområdet och dess verksamhetsutövare kan ha dimensionerat ledningarna utifrån egna behov och krav.

Under arbetet med dagvattenutredningen (Sweco, 2025) har Södertälje Hamn uppgett att översvämningsproblem endast förekommit på ett fåtal platser inom den egna fastigheten. Detta gäller främst i en instängd lågpunkt som ligger 300 meter sydväst utanför planområdet. Det indikerar att ledningsnätet förmodligen är dimensionerat för mycket större regn än 2-årsregn.

Tabell 1, Antagen dimensionerande återkomsttid baserat på anläggningsår. Källa: dagvattenutredning, Sweco.

Anläggningsår	Antagen dimensionerande återkomsttid	Rekommendationer dimensionering
Efter 2017	30-årsregn	Enligt Svenskt Vattens publikation P110 (återkomsttid beror på bebyggelsetyp)
2000–2016	10-årsregn	Enligt Svenskt Vattens publikation P90
1990–2000	5-årsregn	
Tidigare än 1990	2-årsregn	

Grundvatten

Inom planområdet finns två grundvattenförekomster: Södertäljeåsen-Björkudden (SE656229-160600) och Södertäljeåsen-Södertälje (SE656464-160473). Båda har bedömts ha god kemisk och kvantitativ status, och miljökvalitetsnormen för dessa är därmed uppfylld.

I VISS redovisas att flertalet ämnen har klassats med god status trots att det saknas information. I Södertäljeåsen-Södertälje anses den kemiska statusen för klorid vara osäker då det i närheten av recipienten har uppmätts mycket höga salthalter. Övriga miljögifter bedöms spegla situationen i åsen och därmed ha god status. I Södertäljeåsen-Björkudden finns knappt något underlag. Det uppges finnas en risk att förekomsten inte kommer uppnå god kemisk status till målfåret.

Grundvattennivån i installerade grundvattenrör i områdets norra del har uppmätts på djup mellan 5,93 m och 6,9 m under befintlig markyta. Detta motsvarar nivåer mellan +8,46 och +6,45. Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid och kan därmed stå både högre och lägre än vad som uppmätts.

Vattenområden

Detaljplanen påverkar inget vattenskyddsområde.

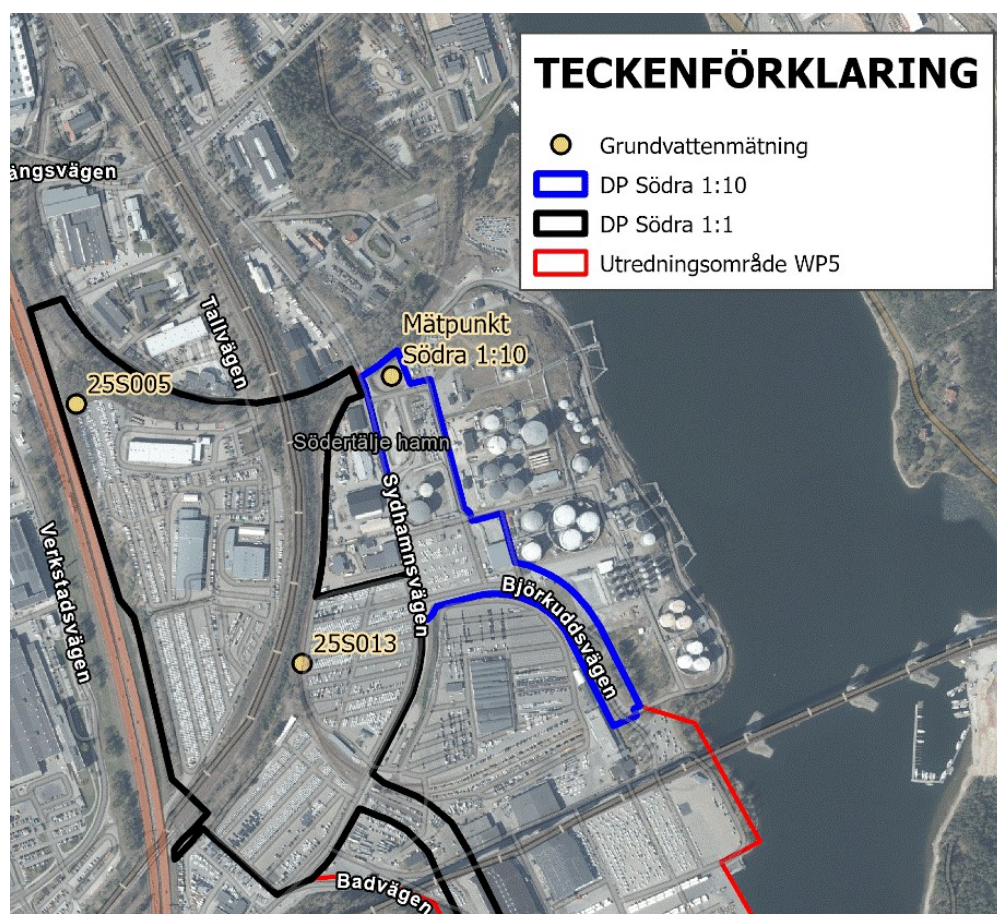
Geologiska och hydrogeologiska förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av fyllnadsmaterial där vissa mindre områden även har underliggande lager av antingen sand eller isälvsediment. Dessa jordarter spelar en viktig roll för dagvattenhantering och påverkar markens infiltrationsförmåga samt vattenavrinningen inom området. Då markytan inom området till största del är hårdgjord bedöms infiltrationsmöjligheterna vara begränsade, även då nämnda jordlager i sig generellt har god infiltrationsförmåga.

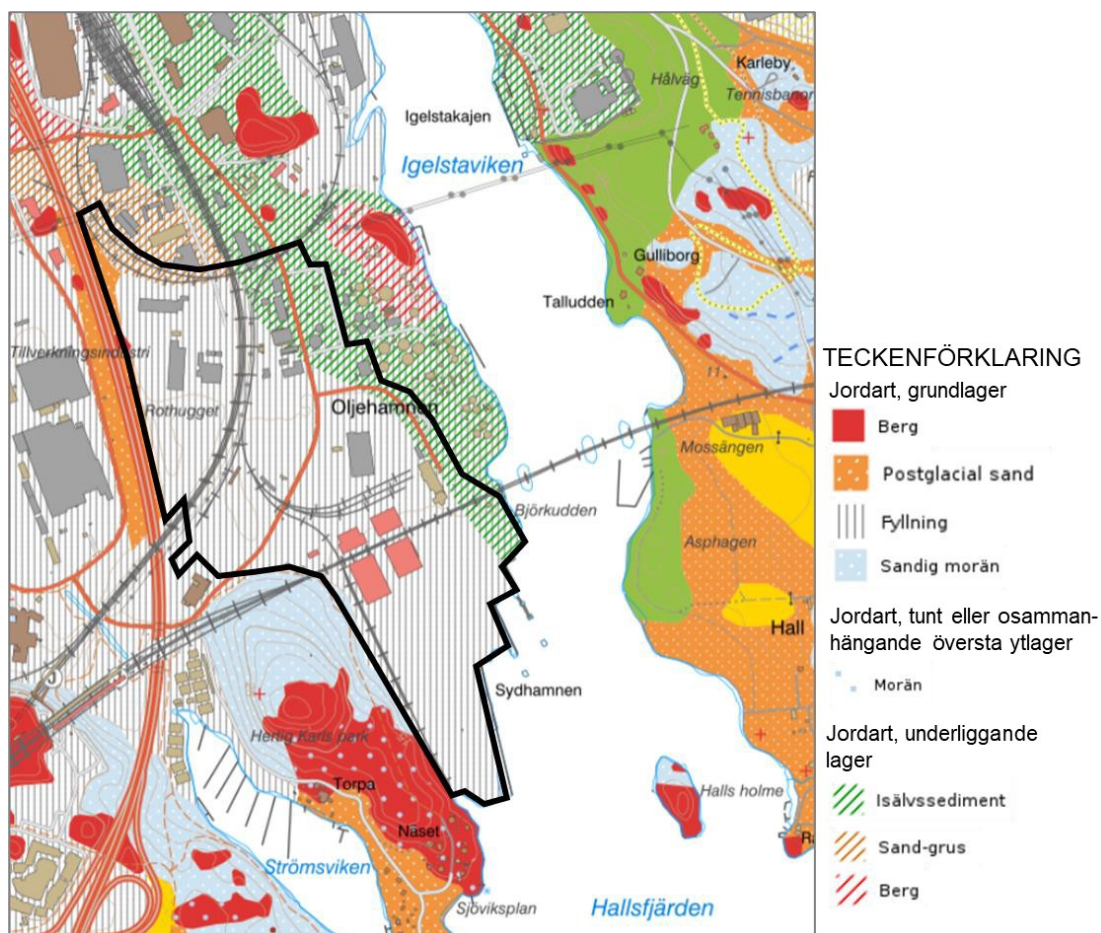
Inom ramarna för detaljplanen har det tagits fram en översiktlig miljöteknisk

markundersökning, PM Geoteknik och en Markteknisk undersökningsrapport (MUR) av Breccia (2022). Den geotekniska utredningen redovisade en generaliserad jordlagerföljd bestående av främst fyllning på varierande sediment av sand, silt och lera på friktionsjord på berg. Fyllningen består främst av grusig sand och har en mäktighet på ca 1 m inom planområdet. Under fyllningen varierade mäktigheten på de lösa jordlagren. Totalt har de lösa jordarterna påträffats till djup upp emot ca 7 m under befintlig markyta. Under påträffades en fastare friktionsjord och därefter berg. Mäktigheten på detta lager varierade mellan 2-5 meter. I utförda jord-bergsonderingar har förmodat berg påträffats på djup mellan 6,1 m och 12,8 m under befintlig markyta vilket motsvarar nivåer mellan +8,4 och +0,1.

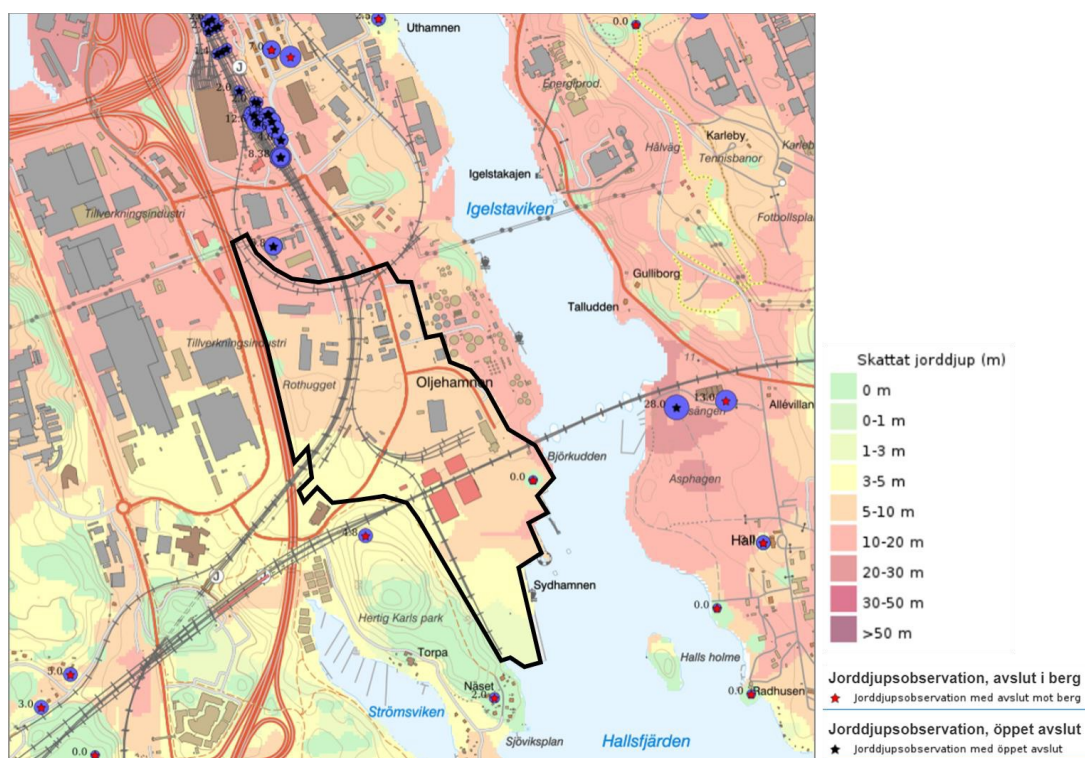
Grundvattennivån i installerade grundvattenrör har uppmätts på djup mellan 5,93 m och 6,0 m under befintlig markyta. Detta motsvarar nivåer mellan +8,46 och +6,45 m (RH2000). Grundvattenytan bedöms ligga på ett tillräckligt stort djup för att inte påverkas av grundläggningen.



Figur 8, Karta från dagvattenutredning. Karta visar läge för grundvattenrör inom planområdet Södra 1:10. Källa: Karta från dagvattenutredning, Sweco.



Figur 9, Jordtyp inom utredningsområdet (svart linje). Källa: SGU.



Figur 10, skattat jorddjup inom utredningsområdet (svart linje). Källa: SGU.

Naturvärden

Inga riksintressen för naturvärden eller ekologiskt särskilt känsliga områden, Natura 2000 områden eller naturreservat ligger i Oljehamnens närhet. Det finns inte heller några områden som nyttjas för friluftsliv och rekreation i närområdet.

2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

Oljehamnen är belägen i ett område där landskapet helt påverkats av industrilokalisering och av kommunikationsleder. Ytorna i direkt närhet till Oljehamnen används främst som uppställningsplats för bilar och bedöms inte utgöra någon risk för Oljehamnens verksamhet.

Planområdet består huvudsakligen av cisterner och större asfalterade ytor. Norr om planområdet finns rester av järnvägsspår som tidigare har använts av industri- och hamnverksamheten.

Stadsbilden präglas främst av Lantmännens silo strax norr om området samt Igelstaverkens byggnad öster om området över vattnet.

2.4 Gator och trafik

Gatunät

Sydhamnsvägen går parallellt med planområdets nordvästra sida och fortsätter sedan norr mot Uthamnen. Genom planområdet löper Solviksvägen som ansluter till Sydhamnsvägen och utgör en viktig intern förbindelseväg inom området.

I detaljplanens södra del finns lokalgatan Björkuddsvägen. Björkuddsvägen är inte öppen för allmän trafik utan är avsedd för verksamheternas transporter och intern logistik.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykeltrafik inom planområdet.

Utanför planområdet, längs västra sidan av Sydhamnsvägen, finns en separat, asfalterad och belyst gång- och cykelbana. Cykelbanan utgör en viktig länk i Södertäljes cykelvägnät och möjliggör säkra och bekväma förbindelser mellan Södertälje hamn, stadskärnan och andra stadsdelar. GC-vägen ansluter till kollektivtrafik (buss och tåg).

Kollektivtrafik

Planområdet är tillgängligt med bussförbindelse från närmaste busshållplats ca 400 meter norr om planområdet. Södertälje Syds tågstation ligger cirka 1,4 km gångavstånd från planområdet, vilket motsvarar ungefär 15–20 minuters promenad. Stationen är en viktig knutpunkt för fjärr- och regionaltåg med direktförbindelser till bland annat Stockholm, Göteborg och Malmö. Även Södertälje Hamn pendeltågstation ligger nära, cirka 1 km från planområdet, vilket ger god tillgång till pendeltågstrafik mot Stockholm och andra delar av regionen.



Figur 11, gatunät. Källa: Lantmäteriet flygfoto.

2.5 Hälsa och säkerhet

Risk, säkerhet och störningar

Oljehamnen är en del av ett större hamnområde som omfattar Sydhamnen, Uthamnen och Oljehamnen. Det aktuella planområdet utgör en del av Oljehamnen och präglas av industriell verksamhet med cisterner som innehåller brandfarliga vätskor och gaser, enligt 9 kap. miljöbalken. Flera av verksamheterna inom området är anmälnings- och tillståndspliktiga och omfattas av Sevesolagstiftningen samt Lagen om brandfarliga och explosiva varor.

I Oljehamnen hanteras petroleumprodukter såsom bitumen, gasolja, fotogen, bensin, destillat (diesel och eldningsolja), aceton, etanol samt olika kemikalier. Hantering av flytande koldioxid förekommer också inom hamnområdet. De största operatörerna är St1, ODEC och Vopak, varav St1 och Vopak är klassificerade som Seveso-anläggningar med högre kravnivå (Riskanalys COWI, 2014).

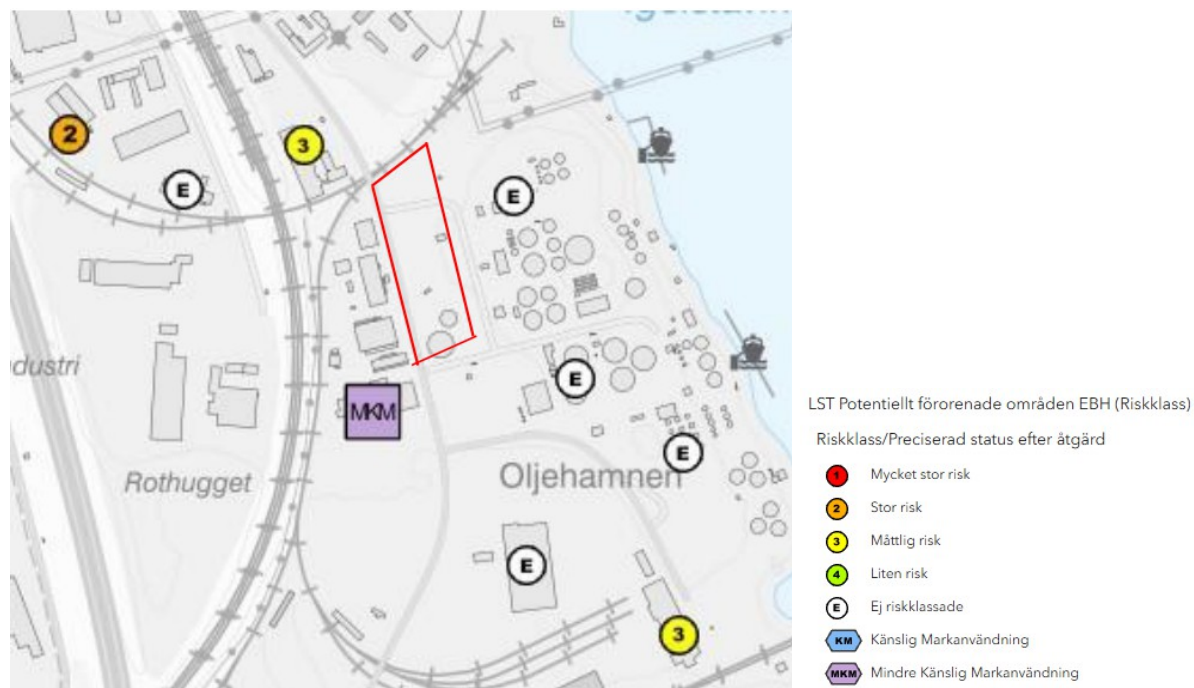
Cisternerna är placerade med ett skyddsavstånd om 50 meter från angränsande verksamhetsområden. Skyddsavståndet regleras genom prickmark längs Sydhamnsvägen och Björkuddsvägen, enligt gällande stadsplan från 1995.

Hamnområdet är klassificerat som ett område med verksamheter som genererar buller. Avståndet till närmaste bostadsområde är långt och närmsta bostad ligger drygt en kilometer från planområdet, vilket bidrar till att bullerpåverkan på boendemiljöer bedöms som begränsad.

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms som god. Det finns flera alternativa infarter till området, vilket underlättar vid eventuella insatser.

Markföroreningar

Nordväst om undersökningsområdet finns ett riskklass 3-objekt med halogenerade lösningsmedel. Direkt sydväst om området finns ett MKM-objekt med riskklass 3, vars primära bransch är drivmedelshantering. MKM står för Mindre Känslig Markanvändning. Det är en term som används för att beskriva en typ av markanvändning där högre halter av föroreningar i marken är tillåtna jämfört med mer känsliga områden, exempelvis industriområden. Det finns flertalet andra riskklassade och ej riskklassade objekt runt undersökningsområdet, varav två med riskklass 1 ca 600 m norr om området (sediment BKL 1) samt 900 m sydväst om området (båtuppställningsplats, halogenerade lösningsmedel/giftiga båtbottnfärger).



Figur 12, Kartan över potentiellt förorenade områden tagen från länsstyrelsens EBH-karta.

Hamnområdet har fyllts ut i etapper under hela 1900-talet. Utfyllnad av hamnens ytterdelar skedde huvudsakligen under 1960 och 1970-talen. Vilken typ av fyllnadsmassor som användes för utfyllnad av området är till viss del okänt men kompositionen av dessa inom planområdet har utretts inom ramen för den geotekniska utredningen.

Resultaten från den miljötekniska markundersökningen för detaljplanen visade att det förekommer förhöjda halter av alifater, PAH och zink. Inga föroreningsnivåer överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning), vilket är den markanvändning industrimark klassas som. Resultaten visar inte på någon förhöjd risk för människors hälsa eller miljö med nuvarande markanvändning.

Radon

Området är klassat som eventuellt högriskområde för radon enligt kommunens markradon-karta. Detta föranleder att lokaler där personer stadigvarande vistas måste utföras radonsäkert.

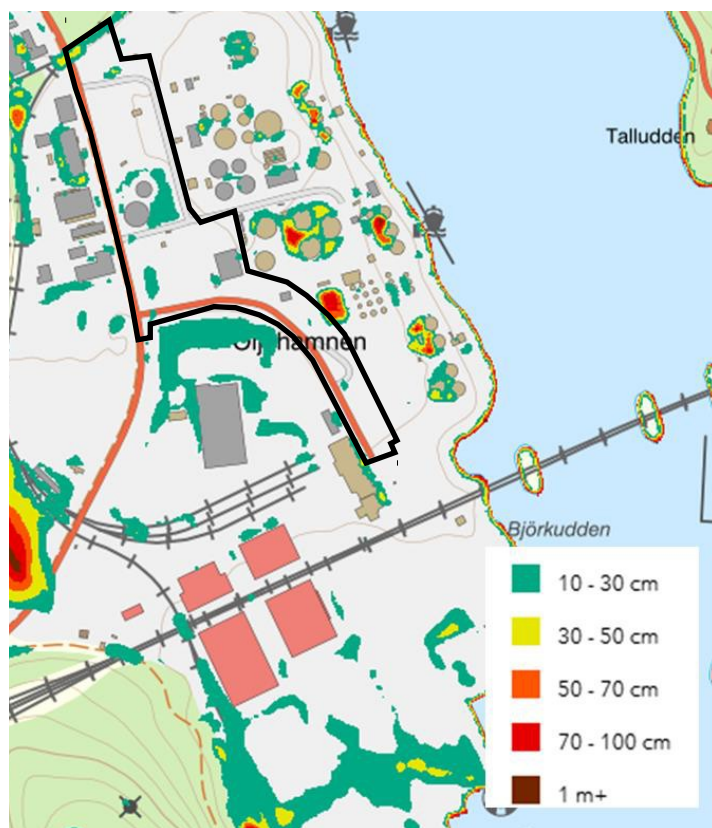
Risk för översvämning

Det finns inga lågpunkter inom ytan som möjliggör en cistern med förvaring av cement, enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (2021).

Befintliga oljecisterner innanför och utanför planområdet är av säkerhetsskäl placerade i lågpunkter och utformade med högt tätt skalskydd för att förhindra spridning vid läckage. Detta innebär att dagvatten vid nederbörd samlas i lågpunkter intill de befintliga cisternerna. Dagvattnet leds vidare till brunnar och vidare till befintligt ledningsnät. Vattensamlingarna har ingen negativ påverkan.

Dagvattenutredningen redovisar 100-årsnivå vid dagens medelvattenstånd utifrån

översvämningskarteringen över Östersjön. Karteringen visar att det inte finns någon risk för översvämning från ökade havs- och sjönivåer inom eller utanför planområdet.



Figur 13, Skyfallskarteringen är genomförd för ett klimatkompenserat 100-årsregn. I detta sammanhang innebär det att en klimatkompensering på 1,3. Källa: Lst skyfallskartering 2021. Karta från dagvattenutredning. Skyfallskarteringen.

3. Planförslaget

3.1 Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en 50 meter hög cementcistern och terminal inom Oljehamnen, samt att skapa förutsättningar för en effektiv och långsiktig markanvändning. Planen ska säkerställa att området kan nyttjas för hamn- och industriverksamhet utan att öka säkerhetsriskerna, samt förhindra spridning av brand till angränsande verksamhetsområden. Vidare syftar planen till att göra befintliga byggnader planenliga, reglera höjder och materialkrav för nya byggnader samt säkerställa att ingen utökning av farlig vätska eller gas sker inom området.

Huvuddrag

Användningen *Industri, Tekniska anläggningar, Hamn* och *Trafik* bekräftar befintlig markanvändning. Detaljplanen för Södra 1:10 överensstämmer till stor del med detaljplanen från 1995 (0181K-P1123C, Södra 1:10 Oljehamnen). Byggnader och cisterner som innehåller farlig gas eller vätska begränsas till samma yta och höjd som i den tidigare detaljplanen för att inte öka mängden farliga ämnen inom området. Detaljplanen möjliggör uppförande av en cementcistern med en maximal totalhöjd på 50 meter. Denna höjd gäller specifikt för en cistern avsedd för cement och är begränsad till den norra delen av planområdet.

Detaljplanen möjliggör en utökning av Oljehamnens verksamhet genom kompletterande bebyggelse längs Sydhamnsvägen och Björkuddsvägen. Syftet är att området ska kunna nyttjas för hamnverksamhet utan att öka säkerhetsriskerna, samt att förhindra brandspridning till angränsande verksamhetsområden. För att säkerställa detta reglerar plankartan att inga byggnader eller cisterner med brandfarlig vätska eller gas får uppföras inom området närmast Sydhamnsvägen och Björkuddsvägen.

I den översiktliga riskanalysen (Brandskyddslaget, 2019) anges en riktlinje om 50 meter bebyggelsefritt avstånd mellan cistern och angränsande verksamhetsområde. Syftet med denna riktlinje är att minska risken för brandspridning. För att möjliggöra en effektiv och långsiktig markanvändning inom hamnområdet behöver marken närmast Solviksvägen och Björkuddsvägen kunna nyttjas utan att det medför risker för cisterner eller angränsande verksamheter.

För att uppfylla riktlinjen om begränsad brandspridning, samtidigt som ytan används för kompletterande bebyggelse, reglerar plankartan att byggnader närmast Solviksvägen och Björkuddsvägen ska uppföras i obrännbar fasad och skalskydd. Detta för att begränsa risken för brandspridning. Höjden för kompletterande byggnader begränsas till en byggnadshöjd om maximalt 12 meter. Höjden är anpassad för att inte påverka brandförsvarets tillgänglighet till cisterner innehållande farlig gas eller vätska. För att ytterligare stärka säkerheten inom Oljehamnen föreslås även att Björkuddsvägen, som idag endast används av hamnverksamheter, omvandlas från allmän plats till kvartersmark.

Utöver regleringarna i plankartan säkerställs placering, utformning och skyddsåtgärder för miljöfarliga verksamheter med lagring av brandfarlig vätska eller gas, så kallade Sevesoanläggningar, genom avtal med verksamhetsutövare samt inom ramen för kommande tillståndsprocesser enligt Miljöbalken, Sevesolagstiftningen och lagen om brandfarliga och explosiva varor.

3.2 Markanvändning

Planområdet omfattar till största del av kvartersmark för hamn och industri samt allmän plats. Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning och kvartersmarken planläggs som **hamn (V), industri (I), tekniska anläggningar (E) och trafik (T)**. Sydhamnsvägen som är en allmångata planläggs som **GATA**.

Användningarna ger flexibilitet för området att anpassas till olika verksamheter över tid. Det möjliggör fortsatt utveckling och förändring inom ramen för befintlig markanvändning, utan att detaljplanen behöver ändras vid nya behov eller etableringar.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
------	------

Kvartersmark

E	Tekniska anläggningar
J	Industri
T	Trafik
V	Hamn

Kvartersmark

All kvartersmark planläggs med användning **hamn (V)**, **industri (J)** och **trafik (T)** för att möjliggöra för befintlig markanvändning inom Oljehamnen. Användningen **hamn (V)** gäller för befintlig hamnverksamhet och sjötrafik. Användningen **industri (J)** möjliggör för fortsatt produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet.

Oljehamnen är beroende av väg- och spårtrafik för transport av last från inkommande lastfartyg. Användningen **trafik (T)** tillämpas för att möjliggöra fortsatt användning av spårområden och liknande anläggningar samt stations- och servicebyggnader, samt komplementbyggnader.

Solviksvägen är kvartersmark enligt gällande detaljplan och kommer även fortsättningsvis att vara kvartersmark i den nya detaljplanen. Björkuddsvägen, som idag är lokal gata (allmän väg), planläggs som kvartersmark. Båda gatorna används enbart av verksamheter inom hamnområdet. Syftet är att möjliggöra för skalskydd och stänga av Björkuddsvägen för obehöriga för att öka säkerheten inom hamnområdet. För att säkerställa att åtkomst till fastigheter, Södra 1:13, Södra 1:14, Södra 1:15 och 1:16 tillåts markreservat för gemensamhetsanläggningar inom Solviksvägen och Björkuddsvägen (**g**).

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Inom kvartersmarken söder om Solviksvägens södra infart tillåts **tekniska anläggningar (E)** med **högsta byggnadshöjd på 18 meter (h_1)**. Detaljplanen bekräftar befintlig användning och höjd som regleras i gällande detaljplan.

Allmän plats

Väster om planområdet löper Sydhamnsvägen, som även fortsättningsvis säkerställs som allmän plats med bestämmelsen **GATA** med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägen.

Bygandets omfattning och placering

Bebyggelsens höjdbestämmelser för befintliga oljecisterner och byggnader med farlig vätska eller gas har anpassats efter detaljplanen från 1995 (0181K-P1123C, Södra 1:10 Oljehamnen). Detta innebär att högsta byggnadshöjd för sådana anläggningar fortsatt är 18 meter (h_1), och att säkerhetsavstånd och yta för lagring av farliga ämnen inte utökas. Därmed medför detaljplanen ingen ökning av volym eller risk kopplat till farlig gas eller vätska.

För att möjliggöra en långsiktig utveckling av Oljehamnen samt göra befintliga byggnader planenliga, kommer utrymmet fram till Sydhamnsvägen (tidigare planlagt som prickmark) att medge kompletterande byggnader tillhörande Oljehamnens industri- och hamnverksamheten. För att säkerställa att ingen byggnad eller cistern innehållande

brandfarlig vätska eller gas uppförs inom området, har plankartan reglerats med skyddsbestämmelsen (**m₁**) **Mark får inte försees med byggnader eller cisterner innehållande farlig gas eller vätska, enligt 9 kap. miljöbalken**. Inom området begränsas **högsta byggnadshöjden till 12 meter (h₃)**. Höjden är satt för att byggnader inte ska skymma cisternerna och försvåra släckning och åtkomst vid eventuellt brand. För att begränsa brandspridning regleras kompletterande byggnader av utförandebestämmelsen (**b₁**) **Fasader och skalskydd ska utföras i obrännbart material**. Syftet med bestämmelserna är att området ska kunna nyttjas av hamnverksamhet samtidigt som risk för spridning av brand hindras.

Skydd mot störningar

m ₁	Mark får inte försees med byggnader eller cisterner innehållande farlig gas eller vätska, enligt 9 kap. miljöbalken när planen får laga kraft
----------------	---

Utförande

b ₁	Fasader och skalskydd ska utföras i obrännbart material
----------------	---

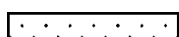
Inom den norra delen av planområdet, söder om Solviksvägens norra infart, möjliggörs för en hög cistern för cement. Byggnadshöjden inom kvartersmarken är reglerad till; **Högsta totalhöjd på cementcistern är 50 meter och högsta byggnadshöjd på övriga byggnader är 18 meter (h₂)**. Cementcisternen (cistern innehållande cement) kategoriseras inte som explosivt eller brandfarligt vätska/material då vare sig cisternen eller dess innehåll (cement) är antändningsbart. Cementcisternen utgör därmed ingen säkerhetsrisk för närliggande oljecisterner.

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta byggnadshöjd är 18 meter
h ₂	Högsta totalhöjd på cementcistern är 50 meter och högsta byggnadshöjd på övriga byggnader är 18 meter
h ₃	Högsta byggnadshöjd är 12 meter

För att säkerställa att kompletterande byggnader till Oljehamnen inte uppförs i direkt anslutning mot Sydhamnsvägen och Björkuddsvägen har kvartersmarken givits en 4 meter bred zon med prickmark.

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte försees med byggnadsverk
---	--

Säkerställande av befintliga allmänna underjordiska ledningar görs genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**U**).

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
---	---

För att säkerställa hög trafiksäkerhet inom hamnområdet har antalet korsningspunkter minskats. Detta uppnås genom att införa **utfartsförbud** längs kvartersmarken som gränsar mot Sydhamnsvägen. All fordonstrafik från kvartersmarken ska i stället ledas ut via Solviksvägen eller Björkuddsvägen, vilket bidrar till en mer strukturerad och säker trafiklösning.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utvarsförbud

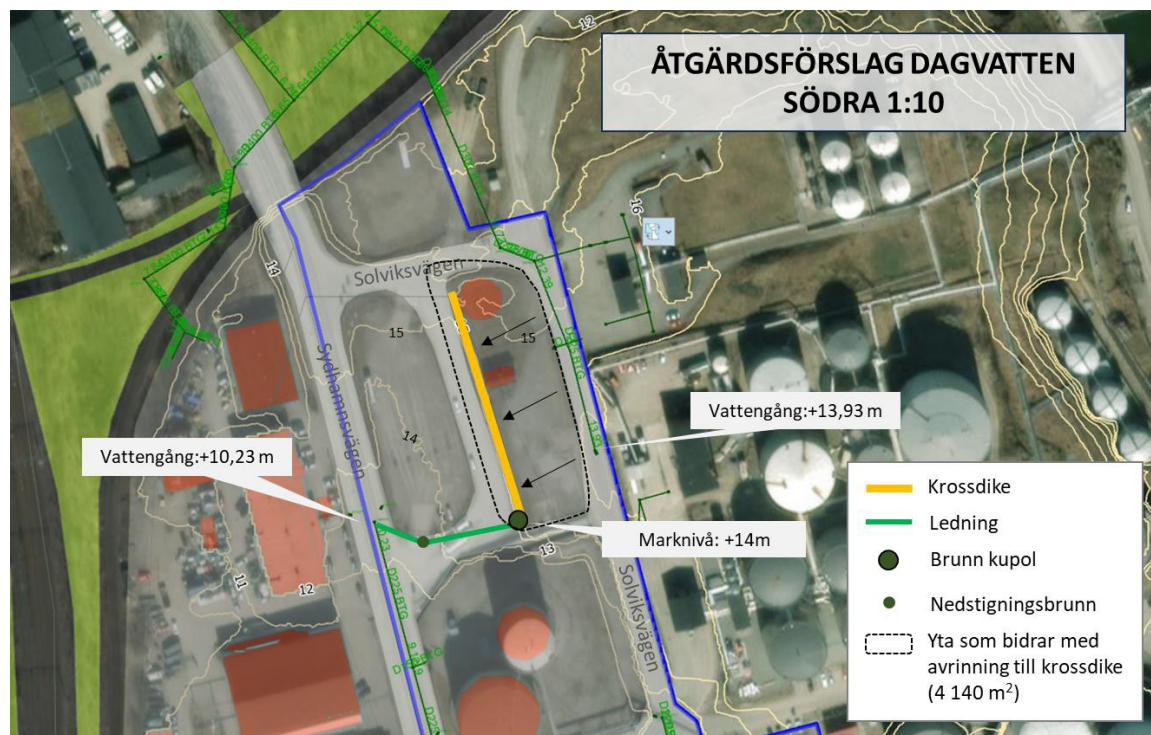
3.3 Dagvatten och skyfall

Dagvatten kvartersmark

Det finns inga kända lågpunkter eller rinnvägar inom ytan för den tillkommande cementcisternen enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (2021). I och med att cementcisternen innehåller färdigbränd cement och ingen miljöfarlig vätska behöver cisternen inte placeras i en lågpunkt med tät högt skalskydd. Hantering och rening av dagvatten och översvämning kommer i stället att hanteras genom krossdike. Enligt dagvattenutredningen bedöms cementcisternen inte medföra något ökat behov av släckvatten. Släckvatten ryms och hanteras inom krossdike och befintligt ledningssystem. Anläggning av krossdike i samband med uppförande av cementcistern säkerställs i exploateringsavtalet.

Etablering av nya cisterner klassade som Sevesoverksamhet ska placeras och utformas inom ramen för kommande tillståndprocesser enligt Miljöbalken, Sevesolagstiftningen och Lagen om brandfarliga och explosiva varor. Vilket innebär att de ska anläggas med avrinning mot cisternen med brunnar, filter och uppsamlingsvolym för hantering och rening av eventuellt läckage och förorenat dagvatten. Detaljplanen kommer inte reglera avrinning av dagvatten då detta regleras tillståndprocesser enligt Miljöbalken, Sevesolagstiftningen och Lagen om brandfarliga och explosiva varor.

Inom användningarna **hamn (V)**, **industri (J)**, **tekniska anläggningar (E)** och **trafik (T)** inryms dagvattensystem där dagvatten och skyfall hanteras och renas i krossdiken. I plankartan är krossdiket utpekad med administrativ gräns och förklarande text. Cementcisternen möjliggörs inom en större yta inom den norra delen av planområdet. Plankartan reglerar därmed inte krossdiket exakt placering då det är viktigt att dagvattenlösningar kan anpassas efter cementcisternens och andra byggnaders placering.



Figur 14, Schematisk skiss över föreslaget åtgärdsförslag inom DP Södra 1:10. Presenterade höjder är i RH2000. Källa: bild från dagvattenutredning (Sweco, 2025).

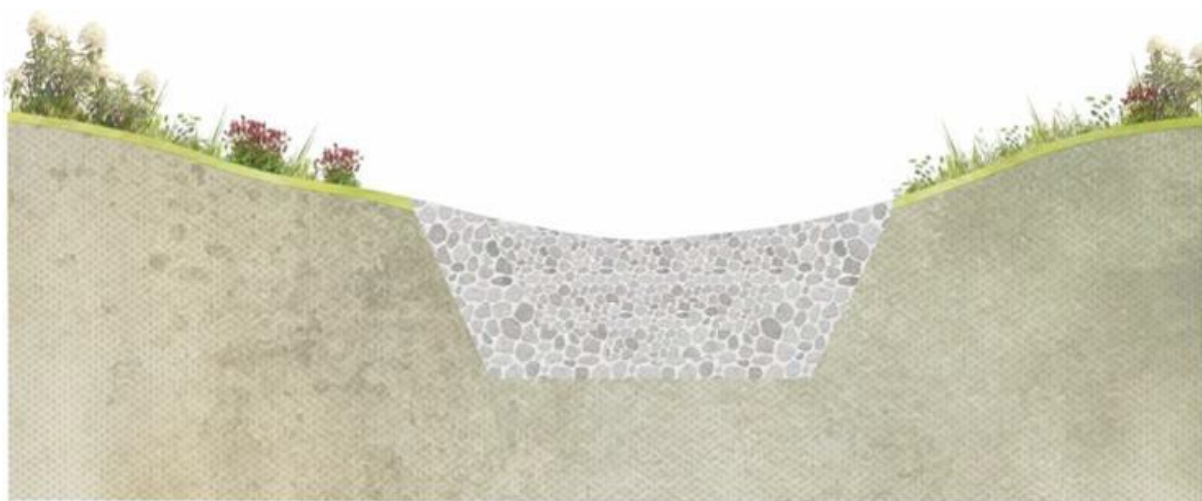
Dagvattenutredningen (Sweco, 2025) Föreslår krossdike som en alternativ lösning på hantering av dagvatten. Krossdiket anläggs som ett nedsänkt dike med makadamfyllning.

Diket är utformat för att skapa en trög avledning av dagvatten genom fördröjning och föreslås ha en strypning på 40 l/s, vilket även bidrar till rening av dagvattnet. Fördröjningen som uppnås i krossdike innebär att 23 mm nederbörd fördröjs och renas inom ytan där detaljplanen möjliggör en ökad exploatering och den nya cisternen.

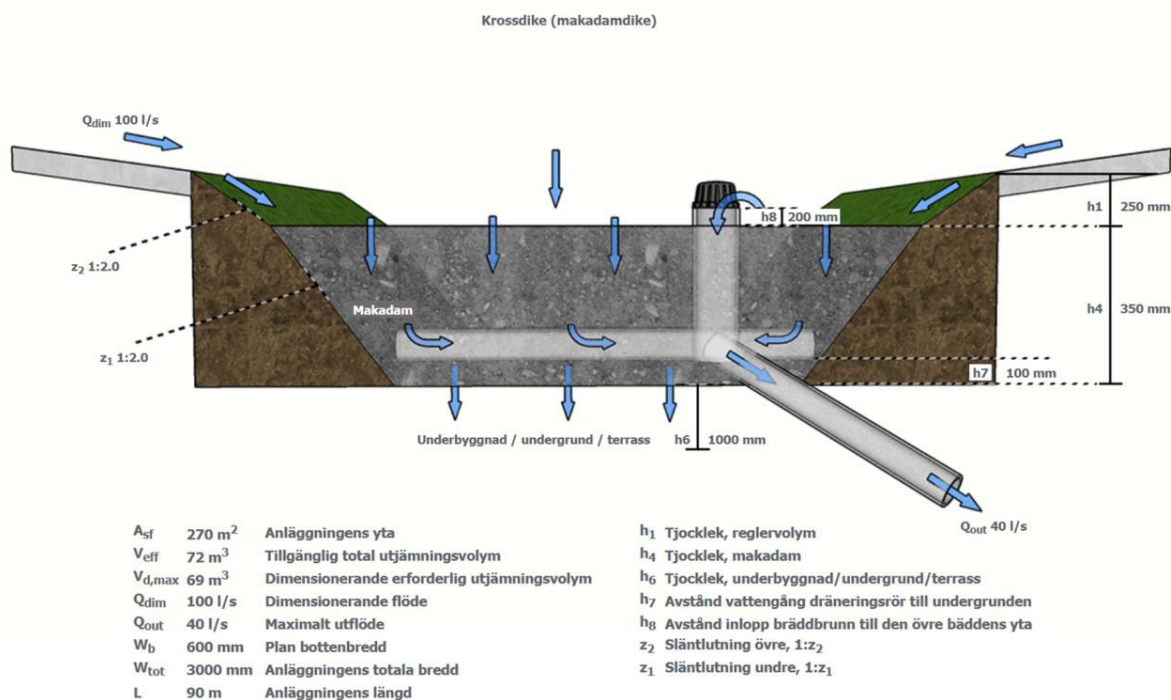
Vid byggnationen av den höga cementcisternen är det viktigt att markens höjdsättning ses över så att dagvattnet avleds till det föreslagna krossdike. Vid anslutning av krossdike till ledningsnätet ska hänsyn till de befintliga vattengångarna tas och tillräcklig lutning i systemet säkerställas.

Föreslagen åtgärd utgår från rådande riktlinjer för dagvatten- och skyfallshantering. För att minimera framtida översvämningsrisker tar flödesberäkningarna hänsyn till ett klimatpåslag om 25 % (klimatfaktor 1,25). En viktig utgångspunkt har varit att det dimensionerande flödet inte ska öka till följd av byggnationen av den nya cementcisternen. Utöver detta har även minimering av föroreningsbelastningen från planområdet eftersträfvats, i syfte att skydda recipienter och bidra till en hållbar dagvattenhantering

Krossdiken underhålls genom att infiltrationsytan kontrolleras och regelbundet rensas på ogräs, sediment och annat skräp, för att säkerställa fritt flöde. Efter en tid kan även makadamfyllningen behöva bytas ut på grund av ansamling av sedimentande partiklar. Ju högre föroreningsbelastning desto oftare kan makadamen behöva bytas ut.



Figur 15, Principbild krossdike. Källa: bild från dagvattenutredning, Sweco.



Figur 16, Föreslagen dimensionering av krossdiket. Källa: bild från dagvattenutredning, Sweco.

Vid föroreningsberäkningen har planområdet kategoriserats som industrimark. I Tabell 2 redovisas volymavrinningskoefficienterna för befintlig situation och planerad situation.

Tabell 2, Indata föroreningsberäkningar för befintlig situation. Källa: dagvattenutredning Sweco.

Befintlig situation	Volymavrinningskoefficient	Industrimark [m ²]
DP Södra 1:10	0,73	47 205

Tabell 7-7: Indata föroreningsberäkningar för planerad situation.

Planerad situation	Volymavrinningskoefficient	Industrimark [m ²]
DP Södra 1:10	0,73	47 205

Föroreningsberäkningarna har gjorts för befintlig situation, planerad situation utan dagvattenåtgärder och planerad situation med dagvattenåtgärder. Föroreningsreduktionen som uppnås i krossdiket visar endast på reningseffekten som uppnås för det dagvatten som avrinner till krossdiket. Enligt de genomförda föroreningsberäkningarna minskar den årliga föroreningsbelastningen från planområdet för samtliga undersökta ämnen vid planerad situation med dagvattenåtgärden krossdike.

Tabell 3, Föroreningsmängd (kg/år) för befintlig situation, planerad situation utan och med dagvattenåtgärder. Källa: dagvattenutredning Sweco.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation med dagvattenåtgärder
Fosfor (P)	kg/år	7,5	7,5
Kväve (N)	kg/år	48	48
Bly (Pb)	kg/år	0,50	0,48
Koppar (Cu)	kg/år	1,1	1,0
Zink (Zn)	kg/år	6,1	5,9
Kadmium (Cd)	kg/år	0,037	0,036
Krom (Cr)	kg/år	0,37	0,34
Nickel (Ni)	kg/år	0,41	0,40
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,0018	0,0018
Suspenderad substans (SS)	kg/år	2500	2 400
Olja	kg/år	61	59
PAH16	kg/år	0,025	0,024
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,0037	0,0037

Med hänsyn till den minskade föroreningsbelastningen med åtgärdsförslaget bedöms detaljplanen Södra 1:10 sammantaget inte ha någon negativ påverkan på recipientens kemiska status, ekologiska status eller status på underliggande kvalitetsfaktorer. I och med den minskade föroreningsbelastningen bedöms detaljplanen inte heller försämra möjligheten att följa gällande MKN.

Flödesberäkningarna har genomförts för respektive identifierad utsläppspunkt för 10-årsregn och 30-årsregn. Utifrån ledningsunderlaget bedöms samtliga områden inom utredningsområdet avvattnas av hamnens ledningsnät. Resultatet från flödesberäkningarna visar att flödet inom området för cementcisternen, som omfattas av omhändertagande av krossdike, minskar både vid 10-års- och 30-årsregn.

Skyfall och skydd mot översvämning

Krossdike i anslutning till cementcistern är dimensionerat för skyfall och ryms inom användningen Industri. Inom resterande område kommer skyfall hanteras inom befintligt ledningsnät.

I dagvattenutredningen bedöms hamnområdets ledningsnät vara dimensionerat efter hamnverksamhetens behov. Ledningsnätet bedöms därmed ha kapacitet för hantering av skyfall från planområdet. Området är idag hårdgjort och asfalterat. Nya kompletterande byggnader och cisterner bedöms inte påverka mängden dagvatten från skyfall.

Befintliga cisterner som är belägna innanför planområdet är av säkerhetsskäl placerade i lågpunkter och utformade med höga täta skalskydd för att förhindra spridning vid läckage. Detta innebär att dagvatten och skyfall samlas i lågpunkter intill de befintliga cisternerna. Dagvattnet leds vidare till brunnar och vidare till befintligt ledningsnät. Större vattensamlingarna intill cisternerna utgör ingen negativ översvämningrisk.

3.2 Gator och trafik

Gatunät

Angöring till området sker från Sydhamnsvägen via tre enskilda gatuanslutningar. Vardera anslutning är cirka 6 meter bred.

Sydhamnsvägen nyttjas som huvudgata och planläggs som allmän plats GATA. Lokalgatorna Solviksvägen och Björkuddsvägen planläggs som kvartersmark. Gatorna nyttjas enbart av verksamheter.

För samtliga gator inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för drift och underhåll. För Sydhamnsvägen, som har kommunalt huvudmannaskap, ansvarar kommunen för drift och underhåll.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelbana finns utanför planområdet på västra sidan om Sydhamnsvägen.

Kollektivtrafik

Planområdets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Avstånden mellan planområdet och Södertälje hamns tågstation är cirka 950 meter och närmsta busshållplats ligger cirka 400 meter från planområdet.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Det finns god tillgänglighet till planområdet för räddningstjänst och drifthållning. Anslutning till området sker från både norr och söder längs med Sydhamnsvägen. Från Sydhamnsvägen finns två infarter (Solviksvägen) in till planområdet, Oljehamnen. Det är även möjligt att ansluta längre in i hamnområdet via Björkuddsvägen.

3.4 Hantering av risker och störningar

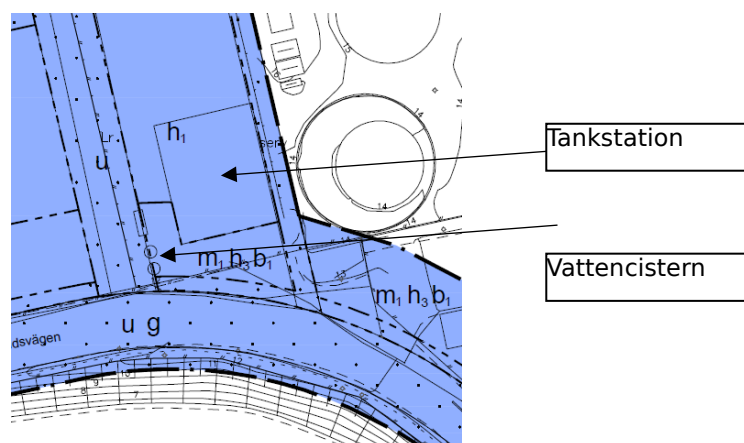
Risker

För att inte förändra eller påverka säkerhetsläget inom Oljehamnen negativt är det viktigt att inte möjliggöra för en ökning av miljöfarliga verksamheter (byggnader och cisterner innehållande farlig gas eller vätska enligt 9 kap. miljöbalken). Byggnader och cisterner innehållande farlig gas eller vätska kommer därför att begränsas till samma skyddsavstånd, område och byggnadshöjd som gällande stadsplan från 1995.

Detaljplanen möjliggör kompletterande byggnader till Oljehamnens befintliga verksamhet längs med Sydhamnsvägen och Björkuddsvägen. Det innebär att ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter som föreslås i den översiktliga riskanalysen för Södertälje kommun (Brandskyddslaget, 2019-06-20) inte uppfylls. Idag finns befintliga byggnader inom området för prickmark enligt detaljplanen från 1995. Syftet med byggfritt område på 50 meter är att minska brandspridning mellan byggnader. För att begränsa brandspridning regleras byggnader av utförandebestämmelsen *b₁- Fasader och skalskydd ska utföras i obrännbart material*. Närliggande verksamhetsområden består av uppställningsplatser för bilar och förvaringslokaler samt mindre verksamheter med tillfällig till låg vistelse av människor.

Liten avvikelse görs från skyddsavståndet för befintlig tankstation som ligger längs med Björklundsvägen. Egenskapsgränsen har placerats längs med byggnaden för att göra byggnaden planerlig samt för att inte möjliggöra någon ytterligare utökning av farlig vätska eller gas. Befintlig tankstation innehåller ingen lagring av gas och vätska. Cisterner söder om tankstationen, som står närmast Björkuddsvägen, innehåller vatten och bedöms inte medföra en ökad risk för området.

Avståndet mellan tankstationen och närmast bebyggelse är 40 meter. Inom planområdet är avståndet 34 meter och angränsande plan (Södertälje Syd/Igelstabron 0181K-P985C) är reglerad med 6 meter bred prickmark.



Figur 17, utklipp från plankartan som visar tankstation och egenskapsgräns.

Cementcisternen kategoriseras inte som miljöfarlig verksamhet då dess innehåll, cement, inte utgör någon farlig vätska eller gas. Cement som material är inte antändningsbart och har därmed mycket högt brandmotstånd. Cementcisternen bedöms inte utgöra någon säkerhetsrisk för närliggande oljecisterner och närliggande oljecisternen bedöms inte påverka cementcisternen negativt. Totalhöjden för cementcisterner gäller endast för denna, övriga byggnaders högsta byggnadshöjd är 18 meter- **(h₂) högsta totalhöjd på cementcistern är 50 meter och högsta byggnadshöjd på övriga byggnader är 18 meter.**

Lagring av större mängder cement är anmälnings- eller tillståndspliktigt enligt miljöprövningsförordningen (2013:251). Anmälan ska göras eller tillstånd sökas enligt 9 kap 6 § miljöbalken (1998:808). Se avsnitt 5.2 Ansvarsfördelning.

Planområdet har god tillgänglighet och åtkomst till brandposter och släckvatten. Anslutning till området sker från både norr och söder längs med Sydhamnsvägen. Från Sydhamnsvägen finns två infarter (Solviksvägen) in till planområdet. Det går även att ansluta längre in i hamnområdet via Björkuddsvägen. Uppstår ytterligare behov ska ytterligare poster anordnas på lämpliga ställen inom hamnområdet.

En större riskanalys (Cowi, 2014) har genomförts för hela Oljehamnen där utredningen studerade den samlade bilden av risknivån vid ökad lagringskapacitet. Riskanalysen visar att inga av de identifierade riskerna bedöms vara oacceptabla. Utredningen visar att området kan förtätas med fler cisterner så länge det inte innebär ökad exponering för känslig verksamhet i omgivningen. Detta reglerar detaljplanen genom att skyddsbestämmelsen **m₁-Mark får inte försees med byggnader eller cisterner innehållande farlig gas eller vätska, enligt 9 kap. miljöbalken.** För att begränsa brandspridning regleras byggnader närmast Sydhamnsvägen och Björkuddsvägen av utförandebestämmelsen **(b₁) Fasader och skalskydd ska utföras i obrännbart material.** Syftet är att Oljehamnen ska få en mer effektiv nyttjande av marken samtidigt som risk för spridning av brand hindras.

Närliggande verksamhetsområden består av uppställningsplatser för bilar och förvaringslokaler samt mindre verksamheter med tillfällig till låg vistelse av människor, och klassas inte som känslig verksamhet. Utredningen hänvisar till att planerad utbyggnad inom Oljehamnen kommer att detaljgranskas inom ramen för Sevesolagstiftningen och Lagen om brandfarliga och explosiva varor, samt inom ramen för kommande tillståndsprocesser enligt Miljöbalken. Nya cisterner innehållande brandfarlig vätska kommer endast kunna etableras om de uppfyller gällande lagkrav. All utbyggnad som inte klassas som miljöfarlig behöver ta hänsyn, gällande avstånd och utformning, till befintliga cisterner och styrs därmed också av Sevesolagstiftningen och Lagen om brandfarliga och explosiva varor.

En utökning av Oljehamnens verksamhet påverkar också farleden, antalet lossnings- och lastningsoperationer och antalet uttransporter. Den samlade bedömningen är att en utökning av verksamheten kan ske med en fortsatt god säkerhet.

En simulering har genomförts avseende vändning i hamnbassängen samt ankomst och avgång från kajer. Baserat på resultat från simuleringen kommer krav och restriktioner

avseende bogserbåtsassistans och väder att etableras. Störst risker finns inom ökat antal lossnings/lastningsoperationer. Med rutiner avseende arbetsmiljö och teknisk säkerhet bedöms ökningen kunna genomföras med bibehållen säkerhet. Även ett ökat antal uttransporter till/från Oljehamnen bedöms ha en god kapacitet och säkerhet.

Kommunen bedömer att med plankartans regleringar och kommande tillståndprocesser enligt Miljöbalken, Sevesolagstiftningen och Lagen om brandfarliga och explosiva varor, kommer riskbilden i området inte försämrast.

Markföroreningar

På fastigheten förekommer förhöjda halter av alifater, PAH och zink. Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visade inte på några föroreningsnivåer över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM i jord. MKM står för Mindre Känslig Markanvändning, vilket innebär en markanvändning där högre halter av föroreningar i marken är tillåtna. Resultaten visar inte på en förhöjd risk för människors hälsa eller miljö med nuvarande markanvändning, industrimark. Påträffade föroreningsnivåer bedöms inte heller utgöra något hinder för planförslaget.

Områdets känslighet (hälsoeffekter på människa) bedöms som låg då fastigheten utgörs av industrimark och ny cistern ska anläggas. Skyddsobjekt kommer med den aktuella markanvändningen, utgöras av människor som vistas på fastigheten, grundvatten samt ytvattnet intill. Markmiljö bedöms ha ett lägre skyddsvärde med tanke på att markmiljön redan under lång tid varit påverkad av verksamhet på området.

Påträffade föroreningsnivåer bedöms inte heller utgöra något hinder för genomförande av detaljplan. Massor från områden där halter överskrider riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) ska hanteras som MKM (Mindre Känslig Markanvändning).

Buller

Den tillkommande cisternen, som avser förvara färdigbränd cement, och kompletterande byggnader till Oljehamnen bedöms inte öka bullernivåerna inom hamnområdet. Det innebär att bullernivåerna inom området inte bedöms stiga från dagens nivåer.

Geotekniska och hydrologiska frågor

Enligt den geotekniska *utredningen Geoteknik Oljehamnen, Södra 1:10, Södertälje kommun, Breccia, 2022* bedöms marken vara sättningsbenägen för stora konstruktioner, vilket en 50 m hög cementcistern klassas som, och pålgrundläggning rekommenderas av den anledningen som grundläggningsmetod. Pålarna förväntas bli mellan ca 6 och 15 meter långa beroende på vilken typ av pålgrundläggning som blir aktuell samt var framtida cistern placeras.

Vid val av pålar ska hänsyn tas till bland annat riskobjekt i närheten, arbetsområde, laster och eventuella block i moränen. All organisk jord ska schaktas ur innan pålgrundläggning påbörjas.

Inga stora nivåskillnader förekommer inom området som bedöms vara stabilt. Rekommenderad grundläggning för cementcisternen tillför inga ytliga laster och risken för ras och skred bedöms som mycket liten. Bärighet i marken för övriga konstruktioner och anläggningar måste utredas av då ansvarig konstruktör.

Inga geotekniska restriktioner eller planbestämmelser bedöms nödvändiga. Totalstabiliteten inom området bedöms inte påverkas av den nya cementcisternen.

Grundvattenytan bedöms ligga på ett tillräckligt stort djup för att inte påverkas av grundläggningen. När placeringen av cisternen är fastställd rekommenderas att nya jordbergsonderingar och hejarsonderingar utförs vid det exakta läget för att fastställa djup ner till berg och eventuell blockighet i moränen. Detta genomförs efter planprocessen i samband med detaljprojektering inför anläggning. Innan grundläggningsarbeten påbörjas ska även en riskanalys avseende pålning utföras. Då utförs en inventering av angränsande byggnader och anläggningar.

Inom kvartersmarken närmast järnvägen och inom området som möjliggör cementcistern

upp till 50 meter, har plankartan kompletterats med bestämmelse om *Villkor för startbesked (a₁)*. Bestämmelsen innebär att startbesked för byggnadsåtgärder inte får ges för byggnadsverk förrän en geoteknisk riskanalys och dimensioneringskontroll av grundläggningen och konstruktionen har utförts och redovisats till byggnadsnämnden. Riskanalysen ska visa att markens stabilitet är tillräcklig för den planerade byggnationen och att nödvändiga säkerhetsåtgärder har vidtagits. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken är lämplig för bebyggelse enligt 2 kap. 5 § och 4 kap. 14 § PBL. Området närmast järnvägen och platsen för cementcisternen har identifierats som geotekniskt osäkert med risk för sättningar och stabilitetsproblem vid anläggning av större konstruktioner. Genom att kräva en riskanalys innan startbesked minimeras risken för skador på byggnader och omgivande miljö. Detta är i linje med Boverkets vägledning om detaljplanering, där det framgår att kommunen kan använda planbestämmelser för att säkerställa markens lämplighet och vid behov ställa krav på utredningar och skyddsåtgärder innan byggnation påbörjas.

Villkor för startbesked

- a₁ Startbesked får inte ges för större konstruktioner förrän riskanalys för grundläggning erhållits.



Figur 18, Utredningsområdet har avgränsat till tillkommande stora konstruktioner som kan ha en sättningpåverkan. Utredningsområdet har även avgränsats till närheten av järnvägen.

3.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Brandvatten

Brandposter finns inom planområdet. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas vid större utbyggnad. Tillkommande cistern med förvaring av cement och kompletterande byggnader utförda i obrännbart material bedöms inte påverka uttag av brandvatten.

Värme

Området är fjärrvärmeförsörjt med möjlighet till nya anslutningar.

El, telefon och fibernät

Stadsnät, el och teleledningar finns inom planområdet.

Avfall/Återvinning

Källsortering av avfall förutsätts. Närmaste återvinningsstation (Återvinningsstation Södra) ligger 500 meter norr om planområdet. Inom Södertälje finns två större återvinningscentraler. 4 kilometer fågelväg nordöst ligger återvinningscentralen Returen och 6 kilometer fågelväg sydväst ligger återvinningscentralen Tveta.

Gällande föreskrifter för avfallshantering i Södertälje kommun ska följas.

Dagvattenhantering

Tillkommande cementcisternen och kompletterande byggnader till Oljehamnen kommer att ansluta till befintligt ledningsnät för dagvatten inom Oljehamnen. Ledningskapaciteten bedöms vara dimensionerat för större regn än 2-årsregn. Södertälje Hamn har inget problem med kapaciteten inom planområdet. Instängda lågpunkter där problem uppstått ligger 300 meter sydväst utanför planområdet.

Principlösningen för detaljplaneområdet innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor vid planerad cementcistern fördröjs och renas i ett krossdike. Fördröjningen som uppnås i krossdiket innebär att 23 mm nederbörd fördröjs och renas för ytan där förändring av marken görs. Enligt de genomförda föroreningsberäkningarna minskar den årliga föroreningsbelastningen från planområdet för samtliga undersökta ämnen vid planerad situation med dagvattenåtgärden krossdike. Med hänsyn till den minskade föroreningsbelastningen med åtgärdsförslaget bedöms detaljplanen sammantaget inte ha någon negativ påverkan på recipientens kemiska status, ekologiska status eller status på underliggande kvalitetsfaktorer. I och med den minskade föroreningsbelastningen bedöms detaljplanen inte heller försämra möjligheten att följa gällande MKN.

Instängda områden och risk för översvämning

Det finns inga lågpunkter eller rinnvägar inom den yta som planeras att bebyggas inom planområdet enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (2021) och därför bedöms byggnationen inte förvärpa situationen nedströms vid ett skyfall.

4. Konsekvenser

4.1 Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt kommunens reviderade undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområdet kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara lämpat för, med hänsyn till beskaftenhet och läge samt föreliggande behov.

Planen bedöms inte medge sådan markanvändning att några miljökvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

Miljökvalitetsnormer

MKN vatten

Dagvattenutredningen redovisar att detaljplanen medför en marginell/mycket liten ökning av dagvatten. Detta på grund av att området redan är tätt exploaterat och majoriteten av marken är hårdgjord av asfalt eller grus.

Enligt de genomförda föroreningsberäkningarna minskar den årliga föroreningsbelastningen från planområdet för samtliga undersökta ämnen vid planerad situation med dagvattenåtgärden krossdike. Dagvatten och föroreningar från tillkommande kompletterande byggnader behövs hanteras inom befintligt dagvattensystem.

Med hänsyn till den minskade föroreningsbelastningen med åtgärdsförslaget bedöms detaljplanen sammantaget inte ha någon negativ påverkan på recipientens kemiska status, ekologiska status eller status på underliggande kvalitetsfaktorer. I och med den minskade föroreningsbelastningen bedöms detaljplanen inte heller försämra möjligheten att följa gällande MKN.

Den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms som relevant och visar att det är möjligt att uppnå målsättningen om en god dagvattenhantering enligt Södertälje kommuns Vattenplan och VA-policy.

Delavrinningsområdena inom planområdet tillhör vattenförekomsten Igelstavikens avrinningsområde. Det finns inget lokalt åtgärdsprogram för recipienten Igelstaviken, men i kommunens Vattenplan anges att dagvattenåtgärder ska byggas inom Igelstavikens avrinningsområde då det finns ett behov av att minska belastningen från dagvatten.

MKN buller

Bullernivåerna inom området beräknas inte stiga nämnvärt från dagens nivåer till följd av den nya cementcisternen och kompletterande byggnader. Oljehamnen ligger avskild med långt avstånd till boendemiljöer och allmänna platser. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra någon negativ bullerpåverkan.

MKN luft

Luftkvaliteten inom området är påverkad av tät hamnverksamhet och industri. Den tillkommande cementcisternen ökar utsläppen genom en ökning av transporter via båt och tunga fordon. Den tillkommande cisternen utgörs enbart av förvaring och utgör en mycket liten del av Oljehamnens verksamhet. Det färdigbrända cementet hanteras i täta ledningar och inga utsläpp av cement kommer att ske. Andelen utsläpp bedöms inte stiga nämnvärt från dagens nivåer.

Landskapsbild och kulturmiljö

Konsekvenser för landskapsbild

Tillkommande cementcistern är högre än övriga byggnader inom Oljehamnen. Byggnaden är

dock lägre än Lantmännens silo norr om planområdet samt Igelstaverken öster om planområdet. Höga byggnader och byggnadsverk syns från långa avstånd och får där med en påverkan på landskapsbilden. I och med att det finns höga byggnadsverk i närheten av området bedöms detaljplanen påverka landskapsbilden endast marginellt.

Konsekvenser för naturmiljön

De föreslagna förändringarna i markanvändning och byggrätter sker inom redan hårdgjorda ytor, såsom asfalt och grus. Eftersom området saknar kända naturvärden och vegetationen är begränsad till smala gräsremsor längs vägkanter, bedöms planförslaget inte medföra någon negativ påverkan på naturmiljön.

Konsekvenser för kulturmiljö

Planområdet omfattar ingen kulturmiljö. Det finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Markföroreningar

Resultaten från den miljötekniska markundersökningen för detaljplanen (Breccia, 2022) visade att det förekommer förhöjda halter av alifater, PAH och zink. Inga föroreningsnivåer överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning, som industrimark klassas som). Resultaten visar inte någon förhöjd risk för människors hälsa eller miljö med nuvarande markanvändning.

Geotekniska och hydrogeologiska frågor

Tillkommande cementcistern (cistern med förvaring av cement) bedöms kunna grundläggas med hjälp av pålning inom kvartersmarken avsedd för användningen *cementcistern*. Utifrån den geotekniska utredningen och dagvattenutredningen bedöms områdets totalstabilitet inte påverkas av den nya cementcisternen.

Grundvattennivån bedöms vara tillräckligt djup för att inte påverkas av grundläggningen. När cisternens placering är bestämd rekommenderas att nya jord- och bergsonderingar samt hejarsonderingar utförs vid den exakta platsen för att fastställa djupet till berg och eventuell blockighet i moränen. Detta görs efter planprocessen i samband med detaljprojekteringen inför byggandet. Innan grundläggningsarbetet påbörjas ska en riskanalys avseende pålning genomföras, detta säkerställs genom bestämmelse i plankartan om *Villkor för startbesked (a₁)*. Bestämmelsen reglerar att startbesked för byggnadsåtgärder får inte ges för byggnadsverk förrän en geoteknisk riskanalys och dimensioneringskontroll av grundläggningen och konstruktionen har utförts och redovisats till byggnadsnämnden. Riskanalysen ska visa att markens stabilitet är tillräcklig för den planerade byggnationen och att nödvändiga säkerhetsåtgärder har vidtagits. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa grundsättning för större konstruktioner redovisas i bygglovsprocessen. En inventering av närliggande byggnader och anläggningar ska också utföras.

Sociala vädren och tillgänglighet

Planområdet och tillkommande cistern är inte avsett att användas eller nyttjas av allmänheten.

Det är viktigt att fortsätta möjliggöra en utveckling och effektivisering av Södertäljes hamn- och industriområde. I och med utvecklandet av hamnen kommer Björkuddsvägen att stängas för allmänheten och ingå i kvartersmarken. Detta kommer att öka trygghet för hamnens verksamhet samt minska antalet obehöriga att tillträda hamnen av misstag.

Allmänhetens tillgänglighet inom Oljehamnen kommer att minska.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen möjliggör ingen utökning av farlig gas eller vätska enligt 9 kap. miljöbalken. Tillkommande byggnader längs med Sydhamnsvägen och Björkuddsvägen måste uppföras med fasader och skalskydd i obrännbart material. Detta för att begränsa spridning av en eventuell brand inom hamnområdet. Cement som material är inte antändningsbart och har mycket högt brandsmotstånd. Cementcisternen och dess innehåll (cement) och bedöms därmed inte utgöra en säkerhetsrisk för närliggande oljecisterner.

Hamnområdet har etablerade brandposter. Uppstår ytterligare behov ska ytterligare poster anordnas på lämpliga ställen i hamnområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka antalet brandposter.

Planområdet har god tillgänglighet och åtkomst till brandposter och släckvatten. Anslutning till området sker från både norr och söder längs med Sydhamnsvägen. Från Sydhamnsvägen finns två infarter (Solviksvägen) in till planområdet, Oljehamnen. Det går även att ansluta längre in i hamnområdet via Björkuddsvägen.

Utbyggnad inom Oljehamnen kommer att granskas enligt Sevesolagstiftningen, Lagen om brandfarliga och explosiva varor samt miljöbalkens tillståndsprocesser. Nya cisterner med brandfarliga vätskor får endast uppföras om de uppfyller gällande lagkrav. Även verksamheter som inte klassas som miljöfarliga måste ta hänsyn till avstånd och utformning i relation till befintliga cisterner.

Utökad verksamhet inom Oljehamnen påverkar farleden, antalet lastnings- och lossningsoperationer samt transporter, riskanalys (Södertälje Oljehamn, Cowi, 2014) visar att detta kan ske med bibehållen säkerhet.

Kommunen bedömer att, med plankartans regleringar och kommande tillståndsprocesser enligt Miljöbalken, Sevesolagstiftningen och Lagen om brandfarliga och explosiva varor, kommer riskbilden i området inte försämrast.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Granskning Q4 2025

Antagande Q1 2026

Laga kraft Q1 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har fått 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 den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift samt underhåll inom allmän plats. För de gator som planläggs som kvartersmark ansvarar fastighetsägarna för anläggande samt framtida drift och underhåll.

Huvudman för VA

Telge Nät är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten-, och dagvattennätet (VA).

5.2 Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad, förvaltning av byggnader och anläggningar inom sin kvartersmark samt för samtliga åtgärder för planens genomförande, såsom fastighetsreglering, ansökan om bygglov, eventuell ledningsflytt osv.

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, samt nödvändiga utredningar för planens genomförande. Detta i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmarken.

Ledningsägarna ansvarar, vid behov, för ansökan om lantmäteriförrättning för eventuella officialservitut, ledningsrätt eller andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten (VA). Telge Nät AB är huvudman för det allmänna VA-nätet i Södertälje kommun och ansvarar för ledningsdragning fram till anvisad förbindelsepunkt som i normalfallet upprättas vid fastighetsgräns.

Exploatören ansvarar för ledningsdragning inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkten fram till de byggnader som ska anslutas. Exploatören ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten samt anslutning till det allmänna dagvattennätet.

Elförsörjning, telenät, fibernät och fjärrvärme

Telge Nät ansvarar för det lokala ledningsnätet avseende elförsörjning, tele, fiber och fjärrvärme. Ledningsägaren ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av eventuella nya ledningar inom planområdet. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av initiativtagaren till flytt.

Markförorening

Vid exploatering av området ska en anmälan göras till miljönämnden om avhjälpande åtgärder, enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899), senast 6 veckor innan planerad driftstart.

Exploatören är skyldig att genomföra nödvändiga provtagning på massor vid misstänkt förorening. Om misstänkt förorening upptäcks ska detta anmälas till kommunens miljönämnd som är ansvarig tillsynsmyndighet.

Bevakningsavtal

Bevakningsavtal skrivs inför grundläggning nära järnvägen.

Anmälningsspliktig verksamhet

Sevesoverksamhet

Befintliga och etablering av nya cisterner och byggnader innehållande farlig gas, vätska och farliga ämnen inom planområdet regleras av kommande tillståndprocesser enligt Miljöbalken, Sevesolagstiftningen och Lagen om brandfarliga och explosiva varor. Godkänt miljötillstånd enligt Miljöbalken behövs vid ansökan om bygglov.

Sevesolagstiftningen omfattar lagen (1999:381), förordningen (2015:236) och föreskrifterna (MSBFS 2015:8) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, samt miljöbalken (1998:808), lagen om skydd mot olyckor (2003:778) och plan- och bygglagen (2010:900).

Sevesolagstiftningen ställer krav på en säker hantering av farliga ämnen samt säker drift av verksamheten. Om verksamhet omfattas av denna lagstiftning ska bland annat en säkerhetsrapport upprättas och allmänhet, som löper risk att påverkas vid en allvarlig kemikalieolycka, ska informeras om vilka åtgärder som måste vidtas vid en eventuell olycka.

Förorening från miljöfarlig verksamhet

Vid exploatering av området ska en anmälan göras till miljönämnden om avhjälpande åtgärder, enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899), senast 6 veckor innan planerad driftstart.

Större mängder cement

Verksamhet eller verksamheter som planerar, lagring av större mängder cement, är anmälningss- eller tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen (2013:251). Anmälan ska göras eller tillstånd sökas enligt 9 kap 6 § miljöbalken (1998:808).

Flygsäkerhet

Höga objekt med höjd 50 meter placeras inte närmre kraftledning än 100 meter. Om hinder av olika skäl ändå uppförs i kraftlednings närhet ska dessa hinder förvarnas genom skyltning i enlighet med rådande EBR-standard, på kraftledning, samt markeringar på såväl hindret som eventuella staglinor eller liknande. Exploatören ansvarar att följande riktlinjer följs. Även nätägarens kartmateriel ska uppdateras med tillkommande hinder.

5.3 Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören som reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Inför detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Södertälje kommun och exploatören (fastighetsägaren) som reglerar frågor kring detaljplanens genomförande samt ansvars- och kostnadsfördelning. Avtalet ska bland annat innehålla tidplan, fastighetsrättsliga åtgärder (exempelvis marköverlåtelse), bestämmelser om anläggningarnas utförande, ersättningsfrågor med mera. Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Markavtal

Telge Näts ledningar inom allmän plats omfattas av befintligt markavtal mellan kommunen och Telge Nät.

5.4 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägoförhållanden

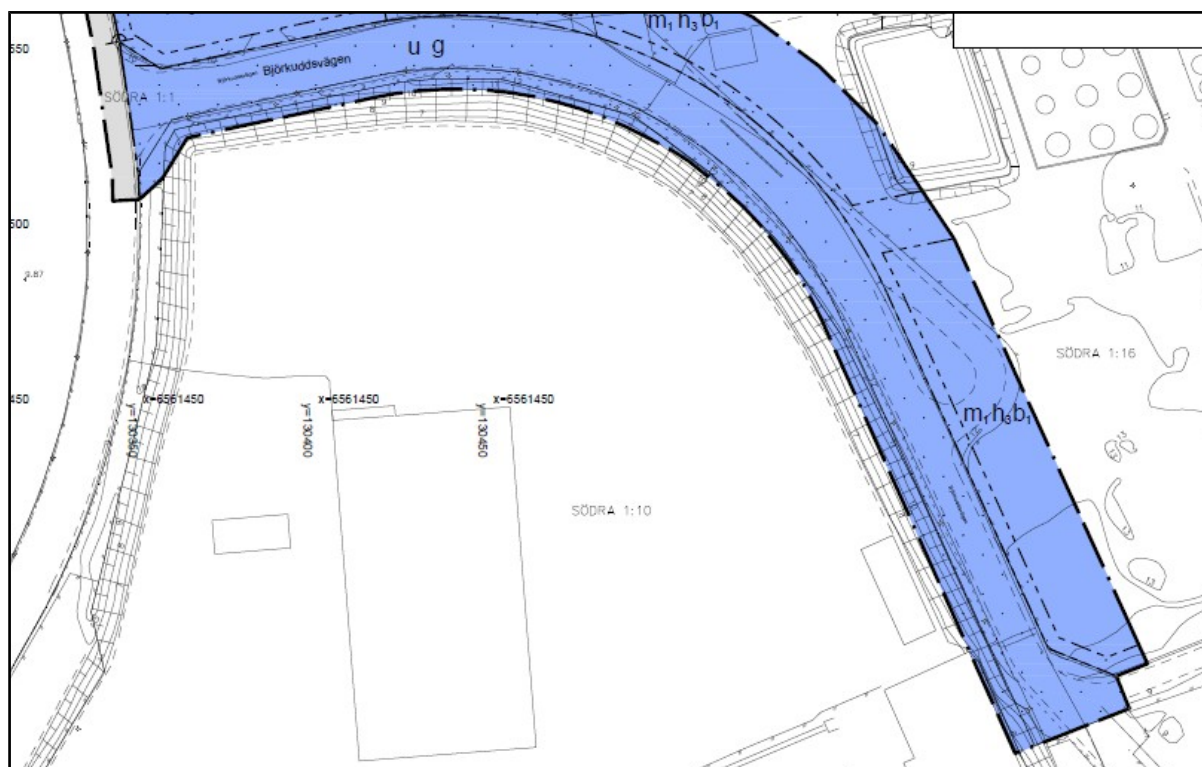
Planområdet omfattar del av fastigheten Södra 1:10 som ägs av Telge Hamn AB samt del av fastigheterna Södra 1:1, Södra 1:15 och Södra 1:16 som ägs av Södertälje kommun. Södra 1:15 är upplåten med tomträtt till St1 Sverige AB och Södra 1:16 är upplåten med tomträtt till Inter Terminals Sweden AB.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen har fått laga kraft. Del av kommunens fastighet Södra 1:1 får genom planläggningen ändrad markanvändning från allmän plats (LOKALGATA) till kvartersmark och föreslås överföras till Södra 1:10, totalt cirka 8 500 m², se nedan figur 14.

Detaljplanen följer befintliga fastighetsgränser mellan kvartersmark och allmän platsmark i gränsen mellan Sydhamnsvägen (Södra 1:1) och Södra 1:10.

Fastighetsbildning inom kvartersmarken kan behövas för att tillskapa en ändamålsenlig användning i enlighet med detaljplanen. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, exempelvis fastighetsregleringar, bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmarken. Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.



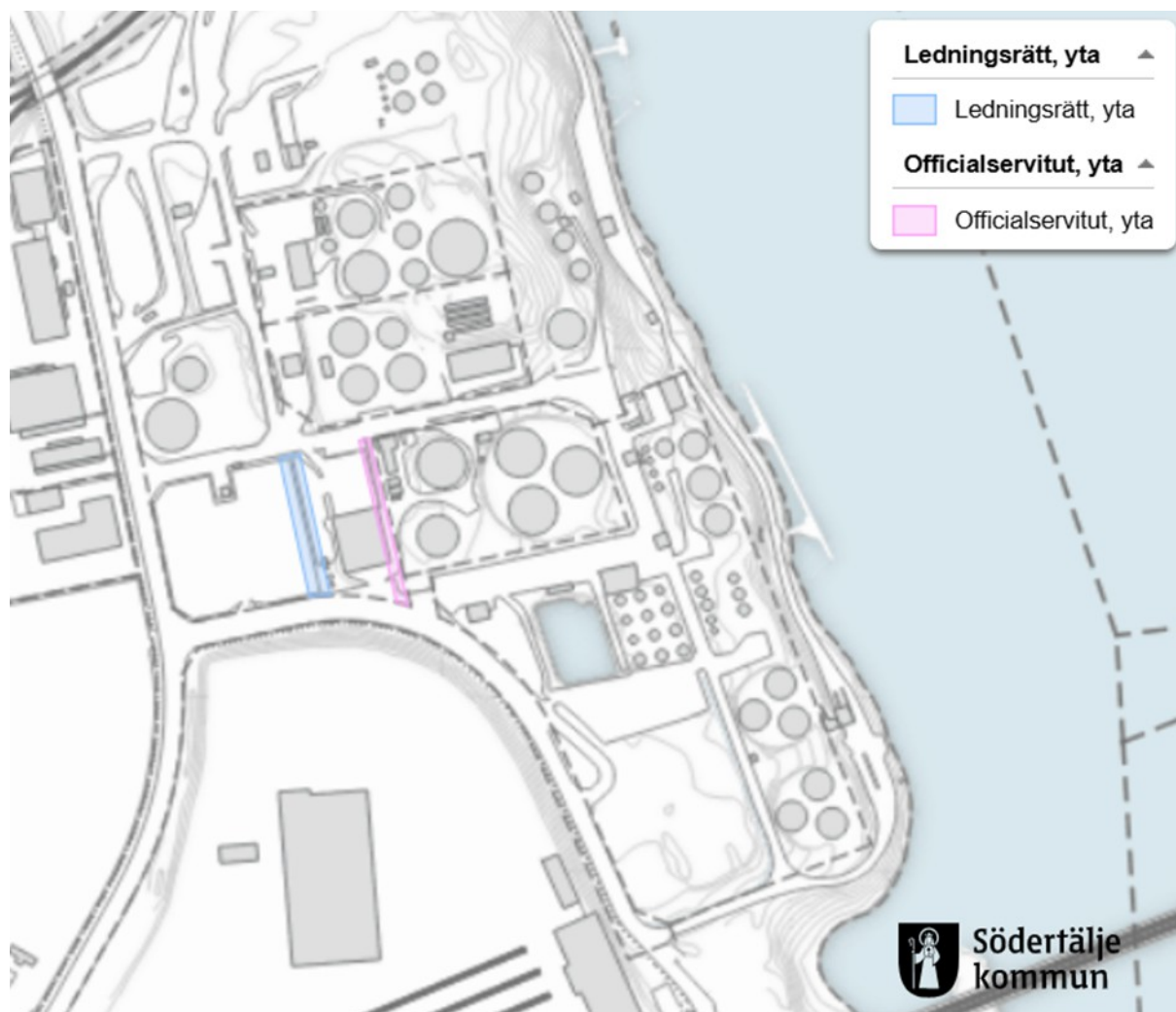
Figur 19, Del av Södra 1:1 får ändrad markanvändning från allmän plats till kvartersmark och ska överföras till Södra 1:10.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet och gäller oberoende av fastighetsägare. Ett servitut kan exempelvis avse rätt för ägaren till en viss fastighet att ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom civilrättsligt avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut). Officialservitut skrivs in i fastighetsregistret. Även avtalsservitut kan, men måste inte, skrivas in i fastighetsregistret. Utöver vad som redovisas i fastighetsregistret kan ytterligare rättigheter finnas och vara gällande.

Inom planområdet finns ett befintligt officialservitut (**0181K-4/1988.1**) registrerat, se nedan Figur . Servitutet innebär rätt till brandgata för fastigheten Södra 1:15 inom Södra 1:10. Ingen åtgärd bedöms krävas till följd av detaljplanen.

I samband med detaljplanens genomförande kan servitut behöva bildas för att exempelvis säkerställa rättighet till angöring för enskilda fastigheter eller för ledningsdragning genom planområdet.



Figur 20, Befintliga rättigheter, officialservitut och ledningsrätt, inom planområdet.

Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144).

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt (**0181K-4/1988.2**) registrerad, se ovan Figur . Ledningsrätten innebär rätt till ledningsdragning för elektriska starkströmsledningar för Södertälje kommun inom Södra 1:10. Ledningsrättens läge bekräftas med markreservat (u-område) i detaljplanen och bedöms inte påverkas till följd av detaljplanen.

I detaljplanen finns markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u i plankartan). Berörda ledningshavare ansvarar för att säkerställa erforderliga rättigheter för sitt ledningsnät, vilket är möjligt att säkerställa genom exempelvis ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning (GA) är en form av rättighet för en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt, exempelvis en gemensam väg. Inrättandet av en GA prövas genom lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (1973:1149).

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Beroende på hur framtida fastighetsindelning kommer se ut kan det bli aktuellt med en eller flera gemensamhetsanläggningar för exempelvis gemensamma kvartersgator och ledningar.

Detaljplanen anger markreservat för gemensamhetsanläggning eller servitut inom kvartersmark för att säkerställa angöring från Sydhamnsvägen (allmän plats GATA) till fastigheterna Södra 1:13, 1:14, 1:15 och 1:16 (g/a i plankartan).

Övriga rättigheter

Utöver inskrivna servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar kan även andra rättigheter finnas som inte är inskrivna eller vars omfattning är outredda. Även sådana rättigheter är gällande och i samband med lantmäteriförrättning kan dessa behöva utredas. Följande övriga rättigheter finns inom berörda fastigheter inom planområdet.

72/6835, Nyttjanderätt: område (förordnande enligt fastighetsbildningslagen 11/34624)
Belastar Södra 1:10

D-2017-00581184:1, Nyttjanderätt: kanalisation
Belastar Södra 1:10

D-2017-00581185:1, Avtalsservitut: Kraftledning, Transformatorstation
Belastar Södra 1:10, till förmån för Blombacka 1:7

D-2017-00581186:1, Nyttjanderätt: Kanalisation
Belastar Södra 1:10

D-2017-00581187:1, Avtalsservitut: Kraftledning, Transformatorstation
Belastar Södra 1:10, till förmån för Blombacka 1:7

5.5 Ekonomiska frågor

Avgifter och taxor

Plankostnader

Planarbetet bekostas av exploatören enligt tecknat plankostnadsavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Fördelning av kostnader för lantmäteriförrättningar regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Utgångspunkten är att exploatören bekostar samtliga lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och el etcetera enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägaren. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av initiativtagaren till flytt.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Kostnader för allmän plats

Detaljplanen bekräftar befintlig användning av allmän plats inom Sydhamnsvägen och medför inga kostnader för utbyggnad av allmän plats. Kommunen ansvarar fortsättningsvis för drift- och underhållskostnader inom allmän plats.

Kostnader för kvartersmark

Detaljplanen medför att Björkuddsvägen får ändrad markanvändning från allmän plats till kvartersmark. Flera fastigheter (Södra 1:10, 1:15 och 1:16) kan ha nytta av Björkuddsvägen och ansvars- samt kostnadsfördelning för eventuella åtgärder samt framtida drift och underhåll kan lämpligen regleras genom att bilda en gemensamhetsanläggning. När en gemensamhetsanläggning bildas beslutar lantmäterimyndigheten genom förrättning vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen utifrån vilka som bedöms ha nytta av vägen och därmed ska bekosta åtgärder. Kostnadsfördelning görs utifrån andelstal som fastställs i anläggningsbeslutet. I dessa kostnader ingår bland annat kostnader för utförande, ersättningar för ianspråktagande av mark och kostnader för lantmäteriförrättningar.

Det kan även vara lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning, eller annan rättighet, för den lokala gatan Solviksvägen för att säkerställa rätten till angöring för fastigheterna Södra 1:13 och 1:14 och reglera kostnader för markåtkomst, utbyggnad, drift och underhåll.

Kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll inom övrig kvartersmark inom planområdet bekostas av exploatören.

Kostnader för vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Anläggande, drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar bekostas av Telge Nät, som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägaren.

Kostnader för eventuella omläggningar av befintliga ledningar och tillhörande anläggningar som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande ska bekostas av exploatören och regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. För serviser inom kvartersmark ansvarar och bekostar exploatören för utbyggnad, drift och underhåll.

Kostnader för dagvattenåtgärder

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Anläggande, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Telge Nät, som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägaren. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för elförsörjning, telenät, fibernät och fjärrvärme

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och eventuella omläggningar av ledningar och tekniska anordningar. Kostnader för ledningsomläggningar som uppkommer till följd av detaljplanen ska bekostas av exploatören och regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen får laga kraft förväntas värdeökning uppkomma för utökad byggrätt inom fastigheten Södra 1:10. Exploatören äger fastigheten och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningen.

Inlösen och ersättning

Detaljplanen medför ingen tillkommande allmän platsmark och därmed inte att någon mark ska lösas in av kommunen.

Fastighet som belastas av rättigheter såsom servitut. Ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning. Ersättningens storlek bestäms i förekommande fall i samband med lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser mellan berörda fastighetsägare/ledningshavare.

5.6 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som tagits fram och ligger som underlag för detaljplanen är;

- Dagvattenutredning, 2024-05-26, Sweco
- RAP001 – Riskanalys Södertälje Oljehamnen
- Översiktlig riskanalys Södertälje kommun ink bilagor
- PM Geoteknisk utredning för del av Södra 1:19 m.fl. 2022-09-29
- MUR Geoteknisk utredning för del av Södra 1:19 m.fl. 2022-09-29
- Rapport, översiktlig miljöteknisk markundersökning Södertälje Oljehamnen, Breccia Konsult AB 2022-09-16

Marksanering

Påträffade föroreningsnivåer inom planområdet bedöms inte utgöra något hinder för genomförandet av detaljplanen. Vid hantering av massor där halter överskrider riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) ska dessa hanteras som MKM (Mindre Känslig

Markanvändning).

Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Dagvatten inom planområdet kommer ansluta till befintligt lokalt ledningsnät för dagvatten inom Oljehamnen. Dagvatten från hårdgjorda ytor vid den planerade cementcisternen avses fördröjas och renas i ett krossdike innan bortledning.

Tekniska anläggningar, elförsörjning, tele och fiber

El, tele och fiber finns utbyggt till området.

Värme

Fjärrvärme finns i området och möjlighet finns att ansluta planområdet.

Avfall/Återvinning

Placering för avfallshantering regleras inte i detaljplanen. Gällande föreskrifter för avfallshantering i Södertälje kommun ska följas.

Vägar

Planområdet ansluter till Sydhamnsvägen som är allmän väg med kommunalt huvudmannaskap. För att säkerställa en hög trafiksäkerhet i hamnområdet begränsas antalet utfarter mot Sydhamnsvägen till att ske via Solviksvägen och Björkuddsvägen, vilket regleras i detaljplanen med utfartsförbud längs med kvartersmarken som angränsar till Sydhamnsvägen.

Björkuddsvägen får i detaljplanen ändrad markanvändning från allmän plats till kvartersgata. Det innebär att exploatören kommer ta över Björkuddsvägen och ansvarar för eventuella åtgärder, exempelvis instängsling.

Dokumentation och kontroll

Tidplan för genomförandet samt ansvarsfördelning för kontrollen av planens åtgärder bör upprättas.

Kommunen har tillsynsansvar för att säkerställa att åtgärder enligt detaljplanen, exempelvis dagvattenhantering, genomförs i enlighet med planens intentioner.

I speciella fall kan det behövas en särskild dokumentation av åtgärder enligt planen och särskilda kontroller av fortbeståndet av föreskrivna förhållanden. Det kan gälla t.ex. tekniska anordningar för att bibehålla en viss grundvattennivå eller för att inte överstiga en högsta föroreningsgrad. I dessa fall bör klargöras vilken dokumentation, och vilket kontrollprogram som behövs, vem som har ansvaret för det, samt hur och till vem resultaten redovisas.