



Bild över Programområdets norra infart från E20 och väg 576

PROGRAMHANDLING

Dnr 2010-01384-214

Program för

Almnäsområdet

inom Tveta i Södertälje

Upprättad 2012-07-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	2
Övrigt planeringsunderlag	2
Planprocessen	2
Programmets syfte och huvuddrag	2
Bakgrund	3
Läge och omfattning	4
Vad menas med "logistik"	4
Markägförhållanden	4
Miljökonsekvenser	4
Allmänt	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB	4
Behovsbedömning	4
Översiktlig miljökonsekvensbeskrivning	4
Tidigare ställningstaganden	4
Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen 2010 (RUFS)	4
Översiktsplan	5
Inriktningsbeslut 2008	5
Kommunala beslut i övrigt	5
Detaljplaner	5
Befintlig bebyggelse och nuvarande användning	5
Programförslag	6
Övergripande målsättning	6
Stadsbyggnadsprinciper	6
Bebyggelseområden och kvartersstruktur	6
Planerad bergtäkt	6
Föreslaget strandskydd	6
Offentlig och kommersiell service	6
Minimalalternativet	7
Maxalternativet	8
Framtida utbyggnadsriktning för bostäder	9
Transportinfrastruktur	10
Statligt ansvar	10
Regionalt ansvar	10
Kommunalt ansvar	10
Gatuprinciper	10
Parkeringsprinciper	10
Exploatörens ansvar	10
Tung trafik	10
Kollektivtrafik	11
Gång-, cykel- och mopedtrafik	11
Planeringsförutsättningar	11
Övergripande trafikinfrastruktur	11
Godsnoder i regionen	11
Södertälje hamn	11
Järnväg	12
Svealandsbanan	12
Västra / Södra stambanan	12
Behov av bättre järnvägskoppling	12
Väginfrastruktur	12
Trafikplats Almnäs	12
E4/E20 genom Södertälje	13
Tvetaleden	13
En ny nord-sydlig statlig vägförbindelse genom Almnäsområdet	13

Bebyggelseområden	13
Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse	13
Offentlig och kommersiell service	13
Tillgänglighet	13
Gator och trafik	13
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	13
Kollektivtrafik	13
Störningar och risker	13
Landskapsbild	15
Terräng och vegetation	15
Lek och rekreation	15
Tveta friluftsområde	15
Måsnarenleden	15
Telgeleden	15
Scoutstugan	15
Ridled	15
Vattenområden	16
Nuvarande strandskydd	16
Geotekniska förhållanden och jordarter	16
Radon	16
Förorenad mark	16
Risk för skred/höga vattenstånd	17
Kulturmiljö	17
Fornlämningar	17
Gröna kulturmiljövården	17
Kasernområdet	17
Andra kulturhistoriska spår	18
Teknisk försörjning	18
Vatten och avlopp inkl dagvatten	18
El och Tele	18
Bredband	18
Avfall/Återvinning	18
Genomförande och konsekvenser	19
Utbyggnadsetapper	19
Finansieringsprinciper	19
Ekonomiska konsekvenser	19
Statliga investeringar	19
Kommunala investeringar	19
Exploaterarnas investeringar	20
Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet	20
Konsekvenser för stads-/landskapsbild	20
Sociala konsekvenser	20
Tidplan och fortsatt planprocess	21
Utredningar i planskedet	21
Medverkande tjänstemän	21

Handlingar

- Denna programhandling
- Programskisser
- Behovsbedömning

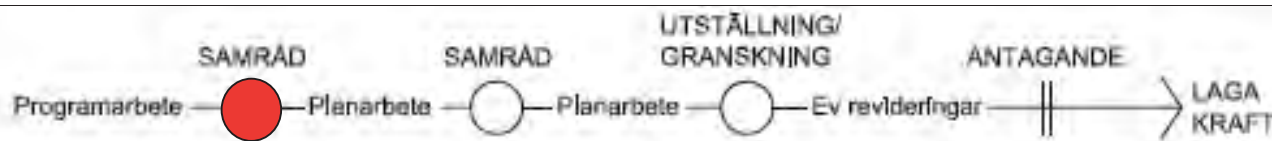
Övrigt planeringsunderlag

- Kulturmiljöanalys för bebyggelsemiljön kring fd Kaserngården inom fastigheten Almnäs 5:2
- Kulturmiljöanalys för kulturmiljölandskapet inom nordöstra delen av fastigheten Almnäs 5:1
- Naturvärdesinventering för programområdet

Planprocessen

Detta detaljplaneprogram är första steget i en detaljplaneprocess som följer plan- och bygglagen (PBL). I detaljplaneprogrammet utreds förutsättningarna för och konsekvenserna av föreslagen förändring av markanvändningen.

Syftet med programmet är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. Programsamrådet är det första av tre tillfällen då myndigheter, organisationer och de berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.



Programmets syfte och huvuddrag

Detaljplaneprogrammet syftar till att översiktligt utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av företagsetableringar samt bostäder i detta stora område. Det finns behov av ett regionalt logistikcentrum för framför allt ytkrävande verksamheter med behov av goda logistiska förhållanden.

Almnäsområdet har mycket goda utvecklingsmöjligheter för både verksamheter och bostäder tack vare sitt läge i Mälardalen och Storstockholm, mellan tätorterna Södertälje och Nykvarn. Det skapas en bra anslutning till E20 och E4 ligger i närheten till området. Södertälje hamn och Skavsta flygplats finns inom räckhåll och det finns möjligheter till industrispår- och eventuellt en station vid Svealandsbanan. Området rymmer befintliga anläggningar (byggnader, motionsanläggning, vägsystem mm) som kan utnyttjas. Det har ett attraktivt, sjönära läge på pendelavstånd till Södertälje och Nykvarn samt stora natur-, kultur- och rekreationsvärden inom och i anslutning till området.

Planprogrammet redovisar tre alternativ som också utgör olika utbyggnadsetapper.

- Minimalalternativet utgör en mindre utbyggnad för i första hand transportintensiva verksamheter, andra verksamheter och tillhörande service för hela eller delar av Almnäsområdet. 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 max-alternativet. Minimalalternativet utgör en första lämplig utbyggnadsetapp inom den nordvästra delen av programområdet där stora delar av gatunätet och annan infrastruktur kan användas.
- Maxalternativet utgör fullt utbyggt regionalt logistikcentrum som en utökning av verksamhetsområdet enligt minimalalternativet. Omlastningsplatsen kan byggas ut till en central kombiterminal (av regional betydelse) i Nykvarns kommun. Maxalternativet utgör en andra utbyggnadsetapp och förutsätter stora investeringar på trafikinfrastrukturen utanför programområdet.

- "Bostadsalternativet" –utgör en oberoende "tredje" etapp ur ett långsiktigt perspektiv. I förslag till översiktsplan 2012 anges Almnäsområdet som möjlig utbyggnadsriktning för staden om ca 20 -30 år. Almnäs ligger dock sist i utbyggnadsriktningen för staden, där utbyggnadsområden närmare staden såsom Tvetastaden och utvecklingen av Hovsjö ligger före. Utbyggnadsområden för bostäder utanför staden och tätorterna på landsbygden ska enligt förslaget till översiktsplan lokaliseras i lägen med god kollektivtrafikförsörjning. I övrigt kan förhandsbesked för 3-4 hästgårdar provas väster om detta, mellan väg 516 och Långsjön. Efter det att tillståndet för bergtåkten löper ut kan möjligen viss bostadsbebyggelse provas i anslutning till befintligt småhusområde i Jumstaberger söder om Långsjön samt mellan befintligt småhusområde i Jumstaberger och den föreslagna bostadsbebyggelsen vid Måsnaren.

Två faktorer som begränsar markutnyttjandet i programförslagen är bergtåkten i Jumstaberger och den låga sannolikheten att en tillräcklig persontäthet skulle uppnås inom programområdet för att skapa förutsättningar för tågstopp på en framtida station.

Swerock har 2012-04-25 fått tillstånd att bedriva bergtåktverksamhet inom programområdets södra del till den 1 november 2029. Bergtåkten kommer att ta naturmark inom grönkilen som går från Yngern mot Måsnaren i anspråk. Brytningen av berg kommer att innebära stora ingrepp på naturvärden inom ett avgränsat område och släcka ut rekreationsvärden inom ett större område för lång tid framöver. Endast verksamheter som tål ovan beskrivna bullerstörningar kan provas i närområdet. När täktillståndet har löpt ut kan eventuellt viss bostadsbebyggelse provas mellan väg 516 och Svealandsbanan.

Bakgrund

Sedan försvaret lämnade Almnäsområdet på 2000-talet har diskussionen om alternativa användningar av området pågått. När Vasallen tog över regementsområdet efter Fortifikationsverket 2002 fick Södertälje kommun anledning att se över sina intressen för området i sin helhet.

2007 presenterade Södertälje kommun tillsammans med Nykvarns kommun och Vasallen AB en gemensam vision för hur man såg på framtiden för Almnäs- och Mörbyområdet. Den utgjorde en analys av områdets förutsättningar med slutsatser och förslag till den fortsatta utvecklingen samt en illustrerad berättelse om områdets då tänkta utveckling i ett längre perspektiv. Materialet hade som syfte att dels utgöra en bas för handlingsberedskap vid hastigt uppkommen efterfrågan på mark och utrymme för bostäder, företag, service och fritidsaktiviteter, dels ge riktlinjer för den mer långsiktiga utbyggnaden av Almnäsområdet. Förslaget innebar en satsning på mer eller mindre tät bostadsbebyggelse blandat med verksamheter kring service inom Vasallens område och en station på Svealandsbanan strax sydost därom. Inom de mer perifera områdena avsågs glesare bostadsbebyggelse. Totalt sett bedömdes Almnäsområdet då kunna rymma ca 4 000-5 500 bostäder.

Södertälje kommun förvärvade hösten 2009 ett ca 600 ha stort markområde och ett ca 300 ha stort vattenområde i Almnäs från Fortifikationsverket. Syftet var att trygga kommunens framtida expansion med ytor för ytkrävande verksamheter med behov av goda logistiska förhållanden samt ytor för ev framtida bostadsbyggande. Ett kommunalt bolag vid namn Telge Almnäs AB bildades som avsågs överta markinnehavet inför förädling genom planläggning. Diskussioner pågår för närvarande inom kommunledningen om och när markägandet ska övergå från kommunens ägo till bolagets.

Samhällsbyggnadskontoret har från Telge Almnäs AB fått in en ansökan om att ta fram ett planprogram för Almnäsområdet. Även Fortifikationsverket har kommit in med en ansökan om ny bostadsbebyggelse inom

de markområden som de fortfarande står som ägare till norr och söder om Långsjön. Vasallen AB utgör den tredje parten som tecknat plankostnadsavtal med kommunen om att med sin mark ingå i programarbetet för utveckling av Almnäsområdet. Peab AB har därefter förvärvat Vasallen Södertälje AB och ägandet övergår formellt den 1 juli 2012.

Telge Almnäs AB har tillsammans med Vasallen AB presenterat en marknadsanalys över hur marken bör utvecklas ur ett marknadsperspektiv. Marknadsanalysen anger att det inom området skulle kunna rymmas ca 2 miljoner kvm industrimark (ca 500 000-800 000 kvm BTA) och ca 40 000-80 000 kvm BTA bostäder. Marknadsanalysen har till viss del utgjort underlag för bedömning av vilka områden som kan lämpa sig för olika typer av företagsmark.

Läge och omfattning

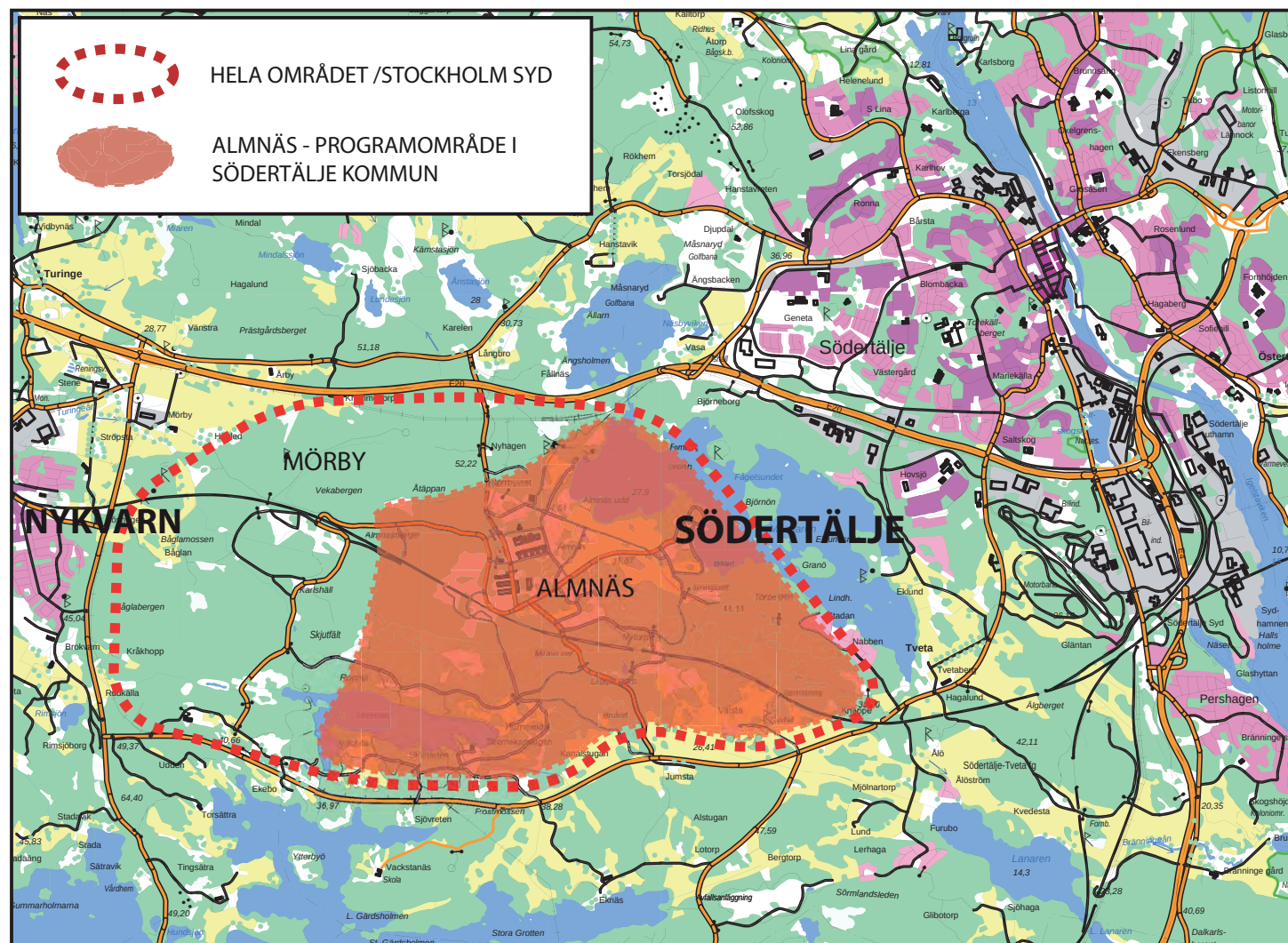
Programområdet ingår som en del av ett större område som marknadsförs under namnet Stockholm syd (ca 2 200 ha) och där den andra halvan ligger i Nykvarns kommun och berör Mörbyområdet. Planprogrammet för Almnäs omfattar ett mycket stort område om ca 1 200 ha som under en lång tid framöver (flera decennier) avses utvecklas för i första hand transportintensiva verksamheter. Även viss samhällsservice och bostäder kan bli aktuellt.

Ökande volymer och ökat varuvärde medför allt högre krav på precision i leveranser, vilket i sin tur ställer höga krav på regionens infrastruktur och kapacitet för varutransporter med lastbil, järnväg, båt och flyg. Effektiva terminaler som sammanför transporterade volymer kommer ha betydelse för företagens framtida logistikkostnader och därmed dess konkurrenskraft.

Många företag i Stockholmstrakten söker idag nya lokaliseringar utanför Stockholms centrala delar eftersom det finns begränsade möjligheter till exploatering inom Stockholmsområdet. Den ökade inflyttningen och därmed det ökade intresset för exploatering av bostäder har också inneburit ett ökat omvandlingstryck på de befintliga logistikområdena inne i centrala och halvcentrala Stockholm. Dessutom finns det inom logistikbranschen en tydlig trend mot att reducera antalet omlastningsplatser för godset på sin väg till kunden. Genom att slå samman ett lokalt lager i Stockholmsregionen med ett regionalt lager i Mälardalen kan en företagsekonomisk rationalisering uppstå. Bägge dessa trender, omvandling av befintliga logistikområden i Stockholm och företagens behov av rationalisering i sin transportkedja gör att nya områden längre ut i Stockholms-Mälardalsregionen får ett ökat intresse av företagsetableringar. Särskilt intressanta blir områden som redan har god tillgänglighet, kvalitet på sin infrastruktur och transportlösningar och som redan ligger i de tunga transportstråk som finns för gods. Det är emellertid viktigt att de nya lägena är attraktiva även för företagen för att en sådan omlokalisering ska kunna komma till stånd. Att flytta kostar pengar och måste vägas mot t.ex. markpriser, tillgång till arbetskraft och bättre driftförutsättningar.

Södertälje och det aktuella Almnäsområdet med sina stora ytor är ett sådant område som uppfyller alla dessa kvaliteter, och som därmed blir intressant ur företagens perspektiv för etablering. Analyser visar att Södertälje är en av Sveriges mest strategiska knutpunkter för transporter och kommunikationer. Av denna anledning har också området särskilt pekats ut i den Regionala Utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFs) 2010 som tagits fram av Stockholms läns landsting.

Företag som bedöms som intressanta för etablering i området är företag med behov av stora ytor och goda transportmöjligheter. Det kan handla om dels s.k. tredjepartslogistikföretag exempelvis Schenker, DHL m.fl. Det kan också handla om företag som behöver lager för sina varor, dagligvaror, radio-/tv-/datavaror eller



reservdelar till bl.a. bilar. Det kan också handla om företag med behov av stora ytor för bilar, lastbilar, bussar m.m.

För att möjliggöra en effektiv angöring projekteras nu för en ny trafikplats på E20. På mindre än 1 timmes avstånd ligger Skavsta flygplats som har flygtransporter för både frakt- och persontransport. Svealandsbanan korsar områdets södra del och där har också ett markområde reserverats för fjärrtågsstation. Södertälje förfogar över en båthamn för bl.a. kommersiell trafik.

Vad menas med "logistik"

Handel har i alla tider varit en väg till välstånd. För att bedriva handel behövs ett väl fungerande transportsystem. En mängd stora och små transportköpare och -säljare agerar tillsammans med agenter, serviceföretag m.fl. på en i högsta grad konkurrensutsatt marknad, för att tillgodose efterfrågan på varor.

Logistik kan definieras som ”en del av försörjningskedjan som planerar, implementerar och kontrollerar det ändamålsenliga, effektiva flödet och lagringen av produkter, tjänster och tillhörande information från ursprungspunkten till konsumtionspunkten, i syfte att möta kundens behov”. Termen logistik används i praktiken i många olika sammanhang: från management på företagsnivå till konkret transportplanering. De som arbetar inom branschen har mycket varierande bakgrund: från lång praktisk erfarenhet av att sälja, respektive köpa transporter, till avancerade studier i t.ex. företagsekonomi, industriell ekonomi eller operationsanalys.

Trender inom logistik kan sammanfattas i följande punkter:

- Höga leveranskrav, max 2–3 dagar från beställning till leverans.
- Beslut som påverkar lokalisering och logistik fattas i allt högre grad utanför regionen, till och med utanför landet.
- Alltmer sofistikerade logistiklösningar kräver stabila planeringsförutsättningar.
- Lastbilstransporter är förhållandevis billiga. Däremot har de låga vinstmarginaler, vilket gör företagen känsliga för extra kostnader.
- Godshantering är dyrt och hög effektivitet är ett viktigt konkurrensmedel.
- Effektiva långväga transporter med lastbil eller kombitrafik kräver få stopp, hög fyllnadsgrad och betalande last i båda riktningar.
- Innerstadens transportförsörjning är en viktig fråga vid terminallokalisering, men behöver ses mot bakgrund av kravet på regional täckning.
- Närheten till hamnar och flygplatser påverkar terminallokalisering en för olika typer av företag. Avgörande är dock tillgängligheten till det område som ska betjänas och kostnaderna för etablering, arbetskraft och transportservice.

Markägoförhållanden

Vasallen övertog Almnäs regementsområde, fastigheten Almnäs 5:2 den 1 juli 2002 från Fortifikationsverket. Avsikten var att omvandla befintliga anläggningar till civil verksamhet samt att utveckla nya byggrätter inför en framtida försäljning. Fastigheten övergick i Peab AB:s ägo 1 juli 2012.

Fortifikationsverket äger fastigheten Almnäs 5:1. Fastigheten Tvetaväls 4:1 ägs av Södertälje kommun. Avsikten vid starten av programarbetet 2011 var att området skulle övergå till kommunens bolag Telge Almnäs AB i samband med förädling av marken genom planläggning. Diskussioner pågår för närvarande inom kommunledningen om och när markägandet ska övergå från kommunens ägo till bolagets.

Fastigheten Tvetaberg 4:1 ägs av Södertälje kommun. Fastigheterna Jumsta 1:1, Jumsta 3:1 Jumsta 2:1, Jumsta 3:2, Jumsta 4:1, Jumsta 5:1 är privatägda. Fastigheterna Jumsta 2:14 - Jumsta 2:45 utgör småhustomter i enskild ägo och ligger inom detaljplan för Jumstaberg 1449C.

Miljökonsekvenser

Allmänt

Energihushållning avseende lokaliseringen av ett regionalt logistikcentrum inom programområdet är god i och med områdets strategiska läge nära järnväg, motorväg, Södertälje hamn, Skavsta flygplats m.m. Inom Mörbymrådet på Nykvarnssidan kan en omlastningsplats skapas mellan spår och väg vilket minskar utsläppen av växthusgaser från de drivmedel som används till tunga transporter och därmed minskar även klimatpåverkan. Energihushållningen för utbyggnaden av infrastruktur som el, VA och värme till området är god eftersom det finns äldre infrastruktur i området samt nyare som passerar i anslutning till programområdet. Vilket behov av energitillförsel som tillkommande bebyggelse kommer att ha beror på hur energisnål bebyggelsen blir. Om bostäder kommer att byggas inom programområdet innebär det en fortsatt utbyggnad av befintlig tätort. Om nya bostäder skulle medges inom programområdets södra delar ska detta ske på ett sådant sätt att det skapar förutsättningar för bättre kollektivtrafikförsörjning för befintliga bostadsområden.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Programförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken.

Behovsbedömning

I det här skedet är det svårt att förutse vilka verksamheter som kommer att etableras inom området och om de kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan. Efterhand som området planläggs tas särskilda behovsbedömningar för varje delområde fram. I behovsbedömningen för detta planprogram tas inte ställning till om programförslaget bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller inte. I stället har den utformats så att den kan utgöra ett översiktligt underlag för kommande behovsbedömningar i detaljplaneskedet. I behovsbedömningen tas de kritiska frågeställningarna upp samt bedömda effekter lokalt och regionalt. Delområden där det finns stora konflikter mellan föreslagen markanvändning och platsernas särdrag, känslighet eller funktion redovisas och den pekar också på behov av ytterligare utredningar i nästa skede.

Översiktlig miljökonsekvensbeskrivning

Verksamhetsområdets flexibla markanvändning kan innebära konflikter inom kommande detaljplaneområden som måste utredas närmare. En stor

andel tunga transporter kommer att trafikera järnvägen och de stora huvudgatorna. Dessa kommer att innebära störningar och ev risker för sin omgivning vilket behöver studeras med avseende på hälsa och säkerhetsfrågorna i den fortsatta planeringen. De områden i programområdet som föreslås för yrkrävande verksamheter kommer till stora delar att utgöra hårdgjorda ytor, vilket ökar mängden dagvatten. Dagvatten-hanteringen kan påverka ekologiska värden och reservvattentäkter.

Programförslaget innebär visst intrång i den regionala grönsstrukturen med effekter på naturvärden och lokala rekreationsvärden. Den bergtäkt i Jumstaberg, som fått tillstånd till 2029, kommer dock att ge större påverkan på dessa värden under lång tid framöver. Bergtäkten kommer dessutom att begränsa markutnyttjandet inom ett stort område. Maxalternativets krav på en väl fungerande trafikinfrastruktur kring området förutsätter byggande av den planerade Tvetaleden och en ny spåranslutning mellan Svealandsbanan och stambanan, vars lägen sammanfaller med ett svagt samband i den regionala grönsstrukturen.

Delar av föreslaget verksamhetsområde och område för bostadsändamål vid en framtida utbyggnad av Södertälje tätort bedöms göra intrång inom värdefull jordbruksmark. De föreslagna verksamhetsområdena bedöms dock utgöra ett viktigt samhällsintresse då de är en del i logistiksatsningen för hela området. Då behovet av bostadsanvändning i området bedöms ligga långt fram i tiden kan avvägningen resultera i en annan bedömning än i dagsläget. Avvägningen mellan jordbruksintresset och intresset av exploaterbar mark för bostäder måste därför göras då behov av bostäder i området eventuellt uppstår. Befintliga fornlämningar, kulturmiljöer inom kasernområdet och kulturmiljölandskapet bedöms inte påverkas negativt om värdena beaktas enligt de riktlinjer som anges i behovsbedömningen.

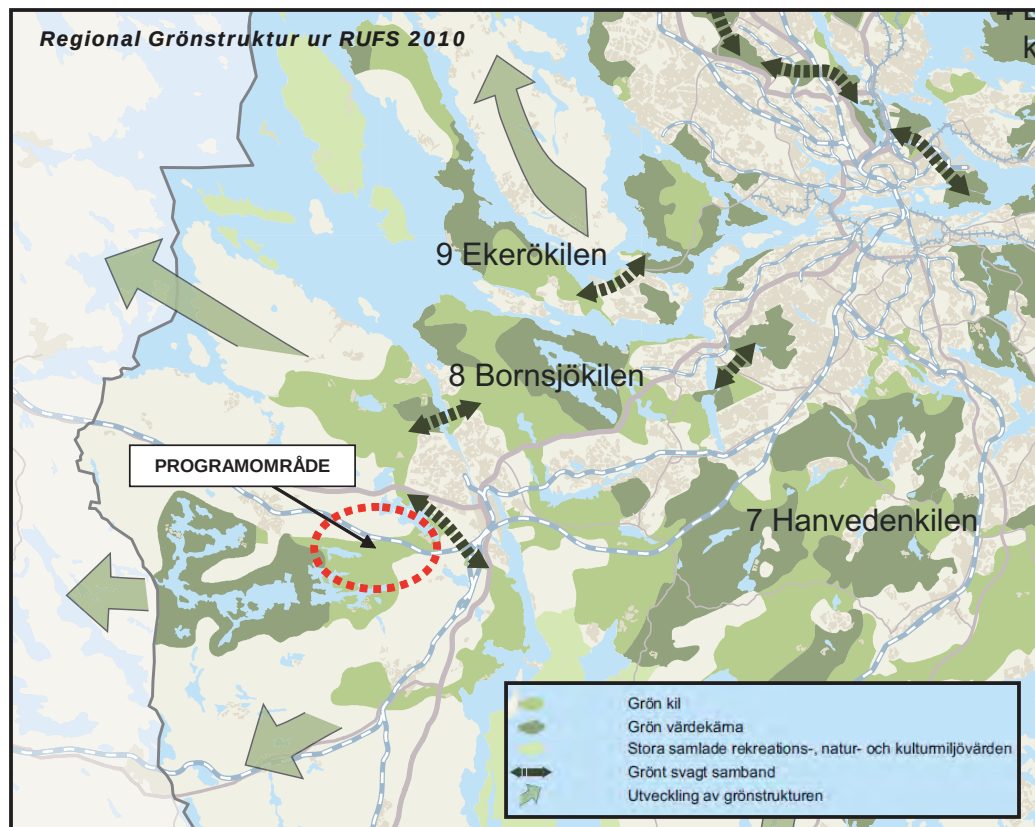
Tidigare ställningstaganden

Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen 2010 (RUFs)

Södertälje är i den RUFs 2010 utpekad som en av åtta regionala stadskärnor som ska bära både den ekonomiska och befolkningsmässiga expansionen i den snabbt växande storstadsregionen (500 000 invånare på 20 år).

Södertäljes möjliga och hållbara expansion är i första hand inom tätorten och då särskilt inom den i RUFs utpekade regionala stadskärnan, i andra hand ur ett längre perspektiv åt sydväst. Mark har reserverats för en möjlig, framtida tågstation i blivande Almnässtaden för att kunna uppfylla regionplanens vision om en tät region baserad på spårbunden trafik. Almnäsområdet pekas ut som ett område för övrig regional stadsbyggnad med utvecklingspotential för transportintensiv verksamhet, samt anläggningar för omlastning mellan transportslag - logistikcentrum. Logistikcentrum avser områden med potential för utveckling av storskalig varuhantering och terminaler med stora omland.

Enligt RUFs 2010 (Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen) berörs södra delen av programområdet av en grön kil som löper från Yng-



ern i väster, norr och söder om Långsjön och fortsätter fram till Måsnarens södra del. Fritidshusområdena Stadan och Nabben ligger inom grönkilen. Den gröna kilen har öster om programområdet, sydost om Måsnaren, koppling till ett grönt, svagt samband som löper norr om Måsnaren, fram till Kvesta/Bränninge. Detta samband kopplar ihop Bornsjökilen och Hanvedsenkilen och behöver förstärkas enligt RUF 2010. (Se karta på nästa sida.

Översiktsplan

I kommunens gällande 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. Vid upprättande av detaljplaner i sjönära läge ska enligt ÖP särskild hänsyn tas till flora, fauna och allmänhetens möjlighet att vistas i området. Kommunen har sedan dess köpt en stor del av marken från Fortifikationsverket och planer är under utarbetande för alternativ användning av marken som är strategiskt viktig för kommunens mark- och bostadsförsörjning.

Kommunen arbetar för närvarande med nästa översiktsplan (ÖP 2012) och ett förslag var ute på samråd under hösten 2011. Förslaget till ny över-

siktsplan har en stark betoning på förtätning av bostäder och verksamhet inom den befintliga stadens gränser. Den förespråkar att nya bostäder i första hand ska lokaliseras i staden eller i anslutning till Järna, Mölnbo och Hölö tätorter och i viss mån i anslutning till Ekeby, Tuna och Sandviken i Enhörna. Utbyggnadsområden för bostäder utanför staden och tätorterna på landsbygden ska lokaliseras i lägen med god kollektivtrafikförsörjning. Södertälje kommun beräknas inom de närmaste 20 åren växa med 21 000 invånare. Almnäs föreslås vara ett av få områden nära Södertälje tätort som är realistiskt och hållbart för utbyggnad med bostäder. Almnäs ligger dock sist i utbyggnadsriktningen för staden. Utbyggnadsområden närmare staden såsom Tvetastaden och utvecklingen och Hovsjö ligger före. I förslaget till ny översiktsplan identifieras Almnäs som ett framtida utbyggnadsområde med fokus på logistik och andra yrkrävande verksamheter.

Inriktningsbeslut 2008

2008-02-22 § 47 fattade kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut rörande utveckling av Almnäs. Beslutet fattades med utgångspunkt i visionsarbetet från 2007, som beskrivs under Bakgrund, inför kommunens köp av mark från Fortifikationsverket. 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. Ca 4 000-5 500 bostäder skulle också kunna rymmas enligt underlaget.

Kommunala beslut i övrigt

2010-12-15 § 196 beslutade stadsbyggnadsnämnden att samhällsbyggnadskontorets begäran om programuppdrag tillstyrktes. Kommunstyrelsen beslutade 2011-01-28 § 13 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta program. Detaljplaneprogrammet syftar till att utreda förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse och område för företagsetableringar. I beslutet angavs att i de förutsättningar som ska utredas ska även logistikförhållandena i området ingå.

Inriktningen från 2008 angav exploatering av området med större andel bostäder än i här aktuellt programförslag och anledningen till förändringen beror till största delen av den övergripande strategin för hållbar bebyggelsestruktur som utgör utgångspunkt i förslag till översiktsplan 2012. Strategin innebär ett skifte från att öppna nya områden för bebyggelse till att utbyggnad i stället sker genom förtätning av redan bebyggda områden och i anslutning till redan befintlig bebyggelse. Almnäsområdet ligger dock inom utbyggnadsriktningen för staden på lång sikt varför mark för framtida bostäder ändå måste reserveras.

Detaljplaner

Stora delar av programområdet är inte detaljplanlagt. Den bebyggda delen av gamla regementet är inte heller planlagt då det har varit i militär ägo. Befintliga verksamheter inom området har idag tidsbegränsade bygglov för tillfällig åtgärd i befintliga lokaler.

För sportstugeområdet Stadan gäller byggnadsplan 0181K-P309C – fastställd 1956-06-09. För fritidshusområdet Nabben gäller byggnadsplan 0181K-P304C – fastställd 1951-08-23 samt en ändring av denna 0181K-185/1974 – fastställd 1974-05-10. För småhusområdet Jumstaber, mellan Långsjön och väg 516, gäller detaljplan 0181K-P1449C – laga kraft 2006-07-17. För Jumstaber del 2 gäller detaljplan 0181K-P1581B – laga kraft 2010-03-12.

Befintlig bebyggelse och nuvarande användning

Almnäs är ett tidigare militärt skjutfält och övningsområde. I programområdets östra del mot Måsnaren ligger flera byggnader tillkomna under 1950- och 1960-talen, då försvaret köpte marken av lantbrukare och skogsägare. Inom Almnäs finns även infrastruktur som lämnats av försvarset. En del av dessa kan komma att återanvändas vid en exploatering av området, t.ex. byggnader, vägnät, va-ledningar, motionsanläggningar.

Med sitt läge ca fem kilometer väster om Södertälje centrum ligger Almnäs något perifert för stadens invånare. Som tidigare militärt övningsfält saknas också förankringen och närmare kännedom om området hos invånarna. Av erfarenhet vet vi att det inte har varit naturligt för kommuninvånarna att söka sig till sådana områden för rekreation.

I de centrala, i de nordöstra och i de sydöstra delarna av programområdet bedrivs till viss del jordbruk. Kommunen arrenderar för närvarande ut sina markområden i de centrala delarna av programområdet för vallodling. I sydöstra delen av programområdet, vid Måsnarens sydvästra strand finns de två fritidshusområdena Stadan och Nabben. Söder om dessa, vid Måsnarens södra spets ligger Tveta friluftsgård med anslutande frilufts- och rekreationsområde med motionsspår som sträcker sig åt nordväst mot kasernområdet och Måsnarens nordvästra strand. Söder om Långsjön finns ett mindre planlagt område för småhus som i dagsläget är utbyggt till hälften.

Västra delen av Långsjön samt ett markområde söderut, mellan Långsjön och väg 516, utgör ett nybildat naturreservat som heter Vacksta aspskog. Naturreservatet ägs och förvaltas av Naturvårdsverket.

Programförslag

Övergripande målsättning

Programförslaget utgår från hållbarhet ur ekologiskt, social o ekonomisk synvinkel där nationella och regionala planer och mål beaktas likväl som lokala mål för Södertälje kommun. Ur ett regionalt perspektiv utgör området en strategiskt lämplig plats för en kombiterminal och de stora outnyttjade områdena utgör resurs för utveckling av ett logistikcentrum lämpligt för verksamheter med behov av stora ytor och goda logistiska förhållanden. Förslaget utgår från följande övergripande mål:

- Områden för ny bostadsbebyggelse ska bidra till att öka Södertäljes attraktivitet som bostadsort. Verksamhetsområdena och boendemiljöerna ska vara attraktiva och trygga.
- Området ska karaktäriseras av en sammanhållen bebyggelse med god orienterbarhet och välutnyttjad mark.
- Landskapets natur-, friluftslivs- och kulturmiljövärden samt naturliga stråk för hanteringen av dagvattnet ska ligga till grund för områdets ianspråktagande.
- Bebyggelsestrukturen ska verka i samklang med rekreationsintressena samt så långt som möjligt följa terrängförhållandena på platsen.
- Områden för olika typer av företag/verksamheter ska utformas så att det finns möjlighet till flexibla tomtstorlekar.

Stadsbyggnadsprinciper

Det bärande gestaltningsmotivet i det nya verksamhetsområdet är att det utformas med en tydlig kvartersstruktur där gaturummet ges en central betydelse. Som övergripande princip kan t.ex. byggnader placeras längs en gemensam förgårdslinje vid huvudgatorna så att de bidrar till att visuellt definiera gaturummet. Avståndet till gatan kan vara enhetligt eller utföras med medvetet rumsbildande variationer. På höjderna där terrängen är mer kuperad anpassas tomterna i första hand och bebyggelsen, där så är möjligt, till natur och topografi.

Området utformas med en gatuhierarki där gatorna har olika funktion – huvudgator och lokalgator - vilket tydliggörs genom gaturummets gestaltade karaktär enligt föreskrivna gatusektioner. Huvudgatorna föreslås t.ex. utformas med trädader längs med gatorna. Det finns flera syften med detta. Dels tillför det grönska och rumslighet i det i övrigt storskaliga området med stora hårdgjorda ytor, dels underlättar det orienterbarheten. Det bidrar också till att skapa en gemensam karaktär för hela området ”Stockholm syd” som även innefattar Mörby arbetsområde i Nykvarns kommun.

Befintliga gångvägar och andra småvägar bevaras för att ingå i grönstrukturen, gång- och cykelstråk samt ridvägar. Befintliga diken i området ska ingå i dagvattenhanteringen. Vattenspeglar ska tas fram och dagvatten kan med fördel ledas i öppna diken.

Bebyggelseområden och kvartersstruktur

Då området kommer att utvecklas under en lång tidsperiod måste kommande detaljplaner skapa förutsättningar för en blandning av verksamheter och ändamål åtminstone inom vissa delar. Verksamheterna som etableras i Almnäs kan komma att få betydelse för hur området upplevs, fungerar och samverkar i sin helhet och i olika delar.

Företag som bedöms som intressanta för etablering är företag med behov av stora ytor och goda transportmöjligheter. Det kan handla om dels sk tredjepartslogistikföretag som t.ex. Schenker, DHL mfl. Det kan också handla om företag som behöver lager för sina varor, dagligvaror, radio/tv/datavaror och reservdelar till t.ex. bilar. Det kan också handla om företag med behov av stora ytor för ex bilar, lastbilar, bussar.

I programmet redovisas minimalalternativ och ett maximalalternativ som utgör utbyggnadsetapper för utbyggnad av ett större verksamhetsområde i Almnäs för olika typer av företag med bäring på goda logistiska förhållanden. Ett ”bostadsalternativ” redovisas också som anger framtida utbyggnadsriktning för bostäder. Verksamhetsområdena är försedda med ett rutnät där sidorna är 100x100 meter för att illustrera hur stort område en fiktiv tomt om 1 Ha skulle kunna uppta. För att skapa flexibilitet i tomtstorlekar kan en ruta delas upp i mindre delar eller flera rutor kan läggas samman till större tomter. Rutnätet utgör därmed inte en färdig tomtindelning utan ska illustrera hur området kan delas upp. Närmare kvartersstruktur och tomtindelningar studeras samband med upprättande av flera detaljplaner för området. Se kartor på följande sidor. Ca sex stycken 1-hektarsrutor i minimalalternativet bedöms kunna försörjas med stickspar om exploatören så önskar samt att ytterligare ca sex rutor i maximalalternativet.

Planerad bergtäkt

Swerock har 2012-04-25 fått tillstånd att bedriva bergtäktsverksamhet inom programområdets södra del till den 1 november 2029. Tillståndet gäller ett årligt uttag av maximalt 500 000 ton berg samt en årlig införsel och bearbetning av maximalt 10 000 ton rivningsmaterial för bygg och anläggningsändamål. Bergtäkten bedöms inte i första hand bidra med bergsmassor för utbyggnad i Almnäsområdet. I miljökonsekvensbeskrivningen till täktansökan anges att säkerheten för stenkast är god på ett avstånd om ca 500 meter från täkten. Där anges också att på ett avstånd om ca 1 000 meter från täkten kan riktlinjerna för buller vad gäller bostäder klaras (se ”bostadsalternativet”). De tunga transporterna med bergkross avses enligt ansökan ske via väg 516, väg 515, Stålhamravägen, E4/E20.

Endast verksamheter som tål ovan beskrivna bullerstörningar kan prövas i närområdet. När täktstillståndet har löpt ut kan eventuellt viss bostadsbebyggelse prövas mellan väg 516 och Svealandsbanan. Bergtäkten i Jumstaberg har fått tillstånd att ta i anspråk naturmark inom grönkilen som går från Yngern mot Måsnaren. Brytningen av berg kommer att innebära stora ingrepp på naturvärden inom ett avgränsat område och släcka ut rekreationsvärden inom ett större område för lång tid framöver.

Föreslaget strandskydd

I kommunens förslag till ny strandskyddsgräns har strandskyddets syfte så som allmänhetens och det rörliga friluftslivets tillgång till stränderna beaktats samt livsvillkoren för växt- och djurlivet. Strandskyddet föreslås i princip gälla intill 100 meter intill stranden överallt utom vid Almnäsudd och norr om Långsjön där gränsen i stället bör gå i linje med vägen ca 250-300 meter från stranden. Förslaget innebär att strandskydd införs inom de områden som idag inte har strandskydd och att vissa områden som idag har utvidgat strandskydd om 300 meter i stället får ett strandskydd om 100 meter. De områden som föreslås utgå ur strandskyddet bedöms uppenbart sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte enligt 7 kap 18 § miljöbalken första stycket första punkten.

Måsnarens stränder erbjuder redan idag rekreationsmöjligheter med bl.a. Måsnarenledens sträckning runt sjön. En strandskyddszon om 100 meter utmed Måsnarens sydvästra strand bedöms kunna samspela med rekreationsvärdet och de befintliga vandringslederna samt ett eventuellt framtida bostadsbyggande i utbyggnadsriktningen för staden enligt förslag till ny översiktsplan 2012. De konkurrensfördelar som bostadsbyggande i strandnära läge medför bedöms i det här fallet som avgörande på grund av områdets stora avstånd till staden. Om bostadsbebyggelse i framtiden kommer att föreslås närmare än 100 meter från stranden föreslås strandskyddsfrågan prövas på nytt t.ex. i samband med planläggning.

Ett skäl att inte exploatera södra Almnäs alltför hårt är att de stora sammanhängande skogsområdena inom den regionala grönkilen med värdefulla biotoper framförallt inom området norr om Långsjön. Strandskyddet norr om Långsjön bör därmed sträcka sig fram till vägen enligt kartan. Långsjöns stränder utgör också värdefulla rekreationsytor för Södertälje kommuns invånare. Dessa områden är mindre kända och utforskade av allmänheten, men runt Långsjön kan möjligen en vandringsled anläggas som ger tillgång till områdets värdefulla naturområden med utblickar över sjön här och där. Här finns också naturliga lägen för allmänna bad- och grillplatser.

En begäran om att införa och revidera strandskyddet inom programområdet enligt kommunens förslag avses lämnas till Länsstyrelsen i samband med programsamrådet. Programhandlingen kommer i det sammanhanget att utgöra underlag för länsstyrelsens beslut.

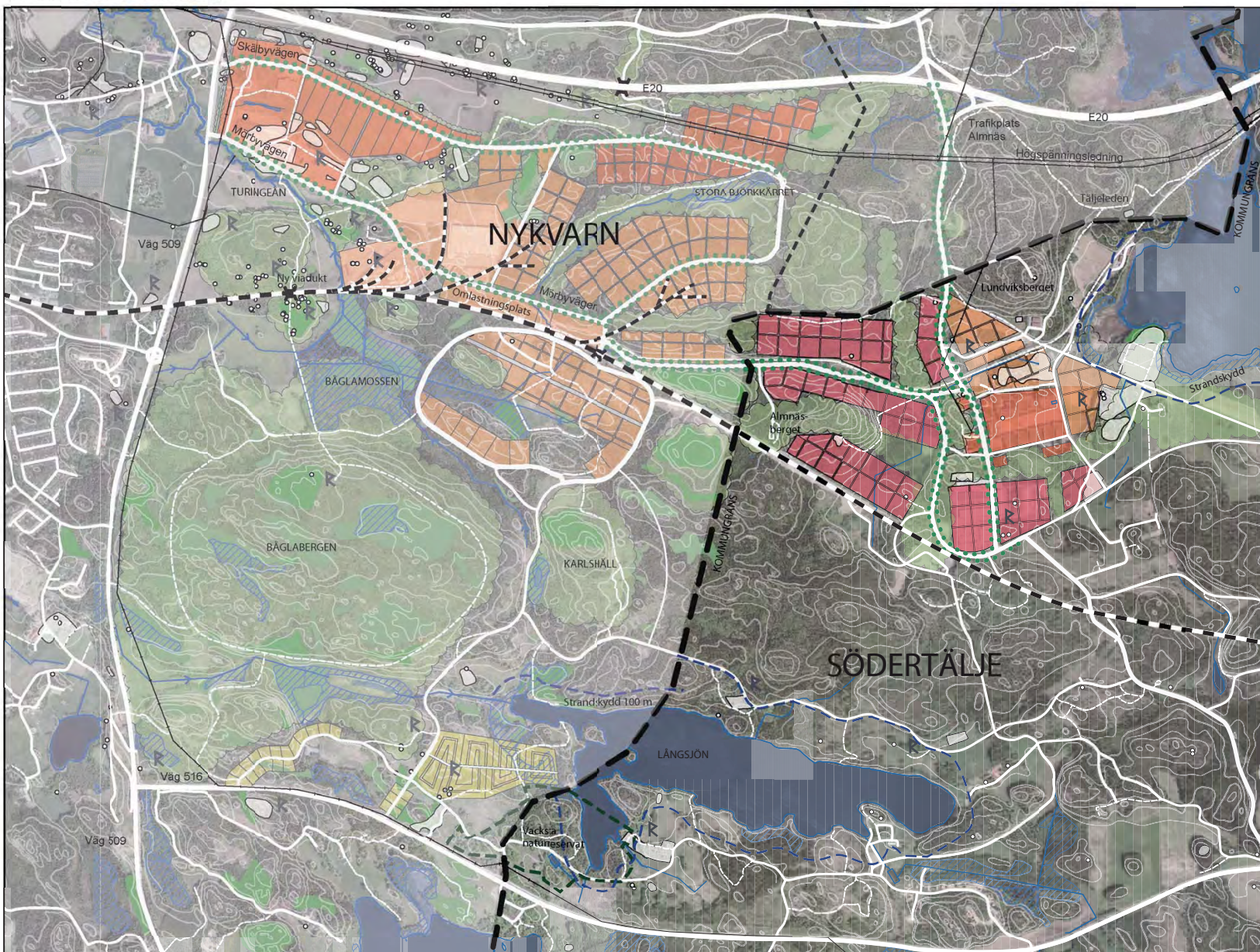
Offentlig och kommersiell service

En centrumfunktion med service för hela området planeras inom det redan bebyggda f.d. kasernområdet, men möjlighet till viss service måste finnas även inom andra delar.

Minimalalternativet utgör en mindre utbyggnad med ca 80 ha för i första hand transportintensiva verksamheter, andra verksamheter och tillhörande service för hela eller delar av Almnäsområdet. 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. Minimalalternativet utgör en första lämplig utbyggnadsetapp inom den nordvästra delen av programområdet där stora delar av gatunätet och annan infrastruktur kan användas. Ungefär sex 1-hektarsrutor i minialternativet kan försörjas med stickspår om exploatören så önskar.

MINIMALALTERNATIV



TECKENFÖRKLARING

- BOSTÄDER
- VERKSAMHETER, LOGISTIK, ICKE STÖRANDE INDUSTRI
- VERKSAMHETER, ICKE STÖRANDE INDUSTRI, KONTOR, HANDEL
- BLANDNING BOSTÄDER, KONTOR, HANDEL, ICKE STÖRANDE VERKSAMHETER
- VERKSAMHETER, LOGISTIK, INDUSTRI
- JÄRNVÄG OCH STICKSPÅR
- VIADUKT
- HUVUDGATA MED TRÄDRADER
- GÅNGVÄGAR
- FORNLÄMNING
- VATTEN/VÄTMARK
- SPARAD NATURMARK
- NATURVÄRDE
- NYCKELBIOTOP
- FASTIGHETSGRÄNS



100 0 100 200 300 400 500 m
Skala 1:20 000