

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-02-09  
Miljönämnden

Samhällsbyggnadskontoret  
Planenheten  
151 89 SÖDERTÄLJE

**Remiss angående samråd för detaljplan för Tillverkaren 1 m fl (Lantchipsfabriken)**

Dnr: 2017-346

**Sammanfattning av ärendet**

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat en remiss om samråd för detaljplan för Tillverkaren 1 m.fl. inom Hovsjö i Södertälje. Planens syfte är att uppnå ett mer effektivt tomtutnyttjande för befintlig verksamhet inom fastigheten Tillverkaren 1.

Miljökontoret framför synpunkter gällande dagvatten.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2017-02-09  
Planbeskrivning, samrådshandling, Dnr: 2016-01395-214  
Plankarta

**Ärendet**

Planområdet är beläget i Hovsjös arbetsområde vid Hantverkarsvägen, strax söder om Europavägen 20. Området omfattar cirka 1,9 ha och berör fastigheterna Tillverkaren 1 och Hovsjö 1:2, vilka ägs av Södertälje kommun. På fastigheten Tillverkaren 1 bedrivs idag industriverksamhet. Genom området passerar en gång- och cykelväg som kommer att ledas om då området tas i anspråk för industri.

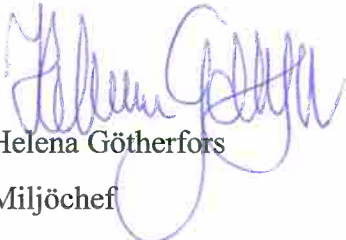
**Miljökontorets synpunkter**

Inom planområdet ska dagvatten fördröjas inom fastigheten innan det leds vidare i befintliga dagvattenledningar. Detta ska ske genom att ett underjordiskt makadammagasin anläggs. Miljökontoret anser att det av den föreslagna lösningen för hantering av dagvatten ska framgå vilka skötselåtgärder av dagvattenmagasinet som behövs för att det ska upprätthålla sin funktion. Miljökontoret bedömer även att det inte är lämpligt att placera magasinet under en parkeringsyta eftersom det då blir svåråtkomligt både för skötselåtgärder och kontroll.

**Kontorets förslag till nämnden:**

1. Miljönämnden antar miljökontorets yttrande som sitt eget.

I handläggningen av ärendet har även miljöinspektör Eva Ryblad medverkat.



Helena Götherfors  
Miljöchef



Linn Andersen  
Miljöinspektör

Handläggare: Linn Andersen  
Miljöinspektör  
Miljökontoret  
Telefon (direkt): 08-523 039 33  
E-post: [linn.andersen@sodertalje.se](mailto:linn.andersen@sodertalje.se)



Dnr: 2016-01395-214

Upprättad | 2017-01-17

# Planbeskrivning

Detaljplan för  
Tillverkaren 1, m fl. (Lantchipsfabriken)  
inom Hovsjö, i Södertälje

SAMRÅDSHANDLING



Till planen hör dessa handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning

## Vad är en detaljplan

Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument genom vilket kommunen reglerar användningen av mark- och vattenområden. Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till allmänna intressen enligt andra kapitlet plan- och bygglagen samt till hushållningsbestämmelserna i tredje och fjärde kapitlen miljöbalken. Detaljplanen medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild angiven genomförandetid, som är minst 5 och högst 15 år. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla på samma sätt som innan med den skillnaden att planen då kan ersättas, ändras eller upphävas utan att berörda kan ställa ersättningsanspråk för förlorade rättigheter. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, bland annat mellan markägarna och samhället.

## Detaljplaneprocessen

Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan standard-, utökad- eller samordnat förfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

*Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande.* Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.



**Samråd:** Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda planförslaget med berörda myndigheter och kända sakägare.

**Underrättelse och granskning:** Inför granskningen ska kommunen i en underrättelse på kommunens anslagstavla och webbplats informera om förslaget till detaljplan.

Innan kommunen kan fatta beslut om antagande av en detaljplan ska planförslaget göras tillgängligt för granskning. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget.

**Granskningsutlåtande:** Efter granskningen ska kommunen sammanställa de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet ska också innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

**Antagande:** Detaljplanen får antas om marken anses lämplig för användningarna som bedömts i planförslaget. Beslutet att anta en detaljplan ska fattas av kommunfullmäktige. Fullmäktige kan i vissa fall delegera sin befogenhet till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Denna detaljplan antas i stadsbyggnadsnämnden.

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

## Innehållsförteckning

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Vad är en detaljplan .....                       | 2  |
| Detaljplaneprocessen .....                       | 2  |
| INLEDNING .....                                  | 4  |
| Planens syfte och huvuddrag .....                | 4  |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB .....          | 4  |
| Plandata .....                                   | 4  |
| Tidigare ställningstaganden .....                | 4  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR .....                            | 6  |
| Pågående markanvändning .....                    | 6  |
| Natur, kultur och rekreation .....               | 6  |
| Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd ..... | 6  |
| Arbetsplatser, övrig bebyggelse .....            | 6  |
| Tillgänglighet .....                             | 6  |
| Gator och trafik .....                           | 7  |
| Hälsa och säkerhet .....                         | 7  |
| Teknisk försörjning .....                        | 8  |
| Geotekniska förhållanden .....                   | 10 |
| Hydrologiska förhållanden .....                  | 11 |
| PLANFÖRSLAG .....                                | 12 |
| Bebyggelse .....                                 | 12 |
| Arbetsplatser .....                              | 12 |
| Gator och trafik .....                           | 12 |
| Teknisk försörjning .....                        | 12 |
| Geotekniska frågor .....                         | 14 |
| Hälsa och säkerhet .....                         | 14 |
| KONSEKVENSER .....                               | 15 |
| Behovsbedömning för MKB .....                    | 15 |
| Miljökonsekvenser .....                          | 15 |
| Sociala konsekvenser .....                       | 18 |
| Ekonomiska frågor .....                          | 18 |
| GENOMFÖRANDE .....                               | 20 |
| Organisatoriska frågor .....                     | 20 |
| Fastighetsfrågor .....                           | 20 |
| Tekniska frågor .....                            | 22 |
| MEDVERKANDE .....                                | 22 |
| BILAGOR: .....                                   | 22 |
| Utredningar: .....                               | 22 |
| Referensdokument: .....                          | 22 |
| Övrigt: .....                                    | 22 |

# INLEDNING

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att uppnå ett mer effektivt tomtutnyttjande för befintlig verksamhet inom fastigheten Tillverkaren 1. Detta är svårt att tillgodose med gällande detaljplan.

För att uppnå syftet, tas parkområdet i anspråk mellan båda separata delarna av fastigheten Tillverkaren 1 för att på så sätt erhålla en odelad tomt. Befintlig gångväg och ledningar i parkområdet leds om.

Dagvatten fördröjs inom fastigheten innan det leds vidare i befintliga dagvattenledningar.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken.

## Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Hovsjös arbetsområde vid Hantverkarsvägen, strax söder om Europavägen 20, cirka 3 kilometer sydväst om Södertälje centrum. Det har en areal på cirka 1,9 ha.

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet berör fastigheterna Tillverkaren 1 och Hovsjö 1:2. Båda ägs av Södertälje kommun. Tillverkaren 1 är uppdelat i en östlig och en västlig fastighetsdel, med ett parkområde som separerar de båda fastighetsdelarna. Tillverkaren 1 är upplåten med tomträtt till SLC Logistics AB (Lantchipsfabriken), där bedrivs industriverksamhet. Parkområdet tillhör fastigheten Hovsjö 1:2.

Fastigheten Tillverkaren 1 angränsas i öst av fastigheten Mästaren 5 och i väst av fastigheten Tillverkaren 5. Fastigheten Mästaren 5 ägs av Södertälje kommun och är upplåten med tomträtt medan fastigheten Tillverkaren 5 är privatägd.

Ett servitut inom fastigheten Tillverkaren 1 reglerar skyddsavståndet till befintliga kraftledningar.

## Tidigare ställningstaganden

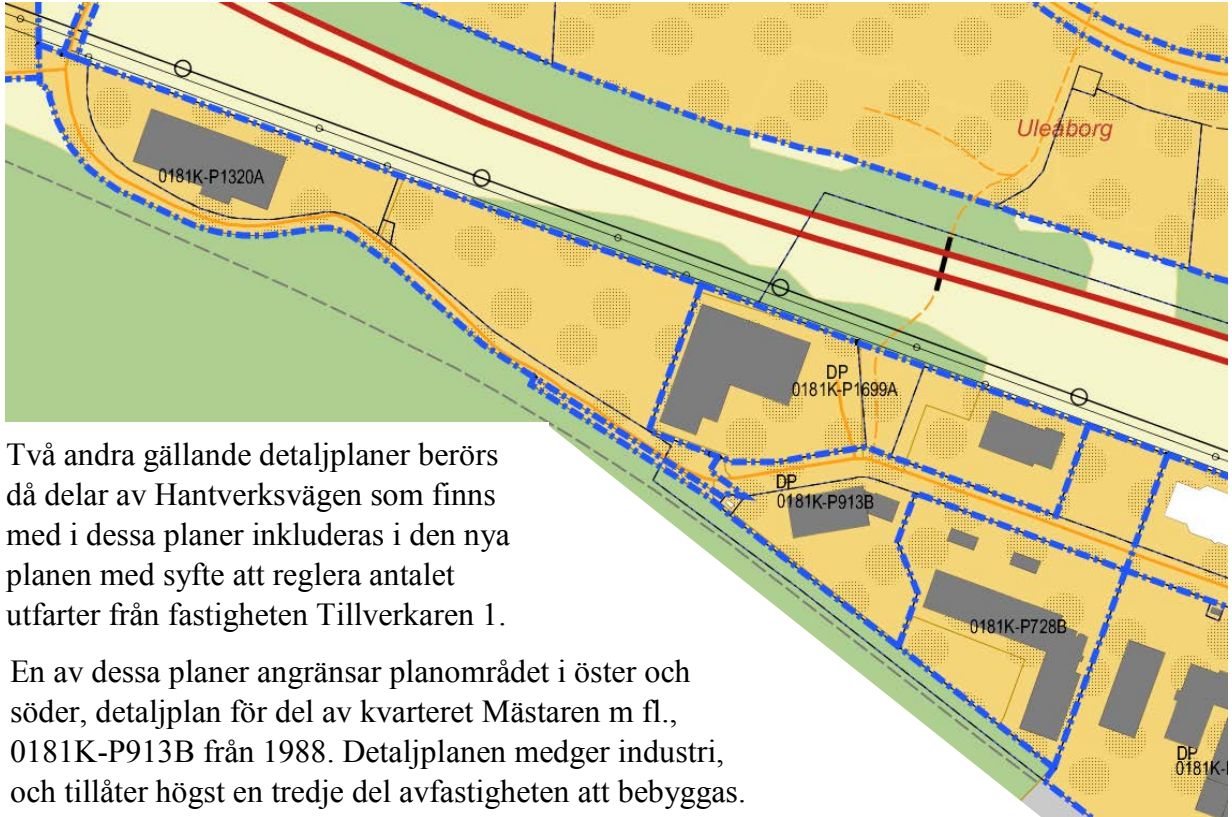
Översiktsplan

Enligt för gällande översiktsplan Framtid Södertälje 2013-2030 är vissa verksamheter viktiga inte bara för kommunen utan också för regionen och deras förutsättningar att verka, och vid behov expandera, ska beaktas vid planering. Svenska Lantchips vars fastighet planen avser, är bland de i översiktsplanen nämnda intressanta företag som valt att etablera sig i Södertälje.

#### Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan 0181K-P1699A som vann laga kraft 2016-03-15. Syftet med detaljplanen var att utöka utnyttjandegraden, höja högsta byggnads-höjd, skapa körbar kontakt mellan östra och västra delarna av Tillverkaren 1 samt att utöka östra tomtdelen över parkmark. Detaljplanen medger en byggarea på cirka 6900 m<sup>2</sup>.

Genomförandetiden går ut 2021-03-15.



Två andra gällande detaljplaner berörs då delar av Hantverkarsvägen som finns med i dessa planer inkluderas i den nya planen med syfte att reglera antalet utfarter från fastigheten Tillverkaren 1.

En av dessa planer angränsar planområdet i öster och söder, detaljplan för del av kvarteret Mästaren m fl., 0181K-P913B från 1988. Detaljplanen medger industri, och tillåter högst en tredjedel av fastigheten att bebyggas.

Den andra angränsar planområdet i väster, detaljplan för del av fastigheten Vasa 1:1 (Hovsjö arbetsområde), 0181K-P1320A från 2001. Detaljplanen medger industri, handel och kontor med en utnyttjandegrad på 40 % av fastigheten.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen, näringslivsprogram, strategisk plan etc.

Enligt riktlinjer i Södertälje kommuns dagvattenpolicy ska bebyggelseområdenas olika typer av dagvattenlösningar anges i detaljplanen. Avrinning från tomt, kvartersmark eller markområde bör inte öka efter exploateringen. Dagvatten med låga till måttliga halter föroreningar skall i första hand omhändertas lokalt inom tomtmark. I andra hand skall dagvattnet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. För industriområden är det verksamheten som avgör vilka reningssteg som bör tillämpas. Risken för utsläpp av miljöstörande ämnen ska avgöra hur dagvattenhanteringen från en industri ska utformas. Vid användning av kemiska produkter för rengöring och avfettning ska vattnet inte ledas till dagvattensystemet. Dagvattenavledning är inte lämpligt även om miljöanpassade kemikalier används. Dagvatten från kör- och uppställningsytor leds till infiltrationsstråk innan de ansluts till dagvattenserviserna. Om rening

krävs eller ej beror även på känsligheten hos mottagande recipient, d.v.s. reningskraven skall utgå ifrån vilka halter av föroreningar recipienten tål.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-14 § 91, att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området med syfte att möta de nya förutsättningarna för verksamhetsutövaren samt att gå ut på samråd med detaljplanen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Pågående markanvändning**

Befintlig bebyggelse m.m.

Befintliga huvudbyggnader på fastigheten är uppförda som stora industriella lådliknande byggnader, ”boxar”. Intilliggande bebyggelse är industribyggnader. Inga bostäder finns i närheten.

### **Natur, kultur och rekreation**

Terräng och vegetation

Planområdet ligger i de lägre delarna av Hovsjö arbetsområde. Terrängen inom planområdet är relativt flack utan några betydande nivåskillnader.

Stora delar av västra fastighetsdelen är hårdgjorda likaså cirka hälften av östra fastighetsdelen. Mellan de östra och västra delarna av Tillverkaren 1 finns idag parkmark. Vissa delar av parkområdet ligger i något lägre nivå än resten av detaljplaneområdet.

### **Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd**

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

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.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Verksamheten inom fastigheten utgör en arbetsplats för närmare 50 anställda idag.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten inom planområdet är god då det inte finns några betydande nivåskillnader i terrängen.



## Gator och trafik

### Gatunät

Europaväg 20 går utmed detaljplanens norra gräns. Länsstyrelsen i Stockholms län har gjort en bedömning att denna sträcka av Europavägen har mycket hög eller hög trafikmängd och är av stor betydelse för samfärdseln i regionen och övriga delar av landet. Länsstyrelsen har därför beslutat att motorvägens sidoområde ska från trafiksäkerhetssynpunkt hållas fri från byggnader eller andra anläggningar på ett avstånd av minst 50 meter. Påfarten till motorvägen ligger cirka 2.5 km från planområdet.

Hantverkarsvägen som matar Hovsjö arbetsområde går längs med södra gränsen av detaljplaneområdet.

### Gång- och cykeltrafik

En oasfalterad gångväg går längs med parkmarken mellan östra och västra delarna av Tillverkaren 1 och sedan i tunnel under motorvägen. Gångvägen ingår inte i kommunens strategiska stråk.

### Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar närområdet. Bussen stannar vid mitten av detaljplanens södra gräns.

## Hälsa och säkerhet

### Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

### Markföroreningar

Marken inom planområdet kan vara förorenad på grund av pågående verksamhet.

### Farligt gods

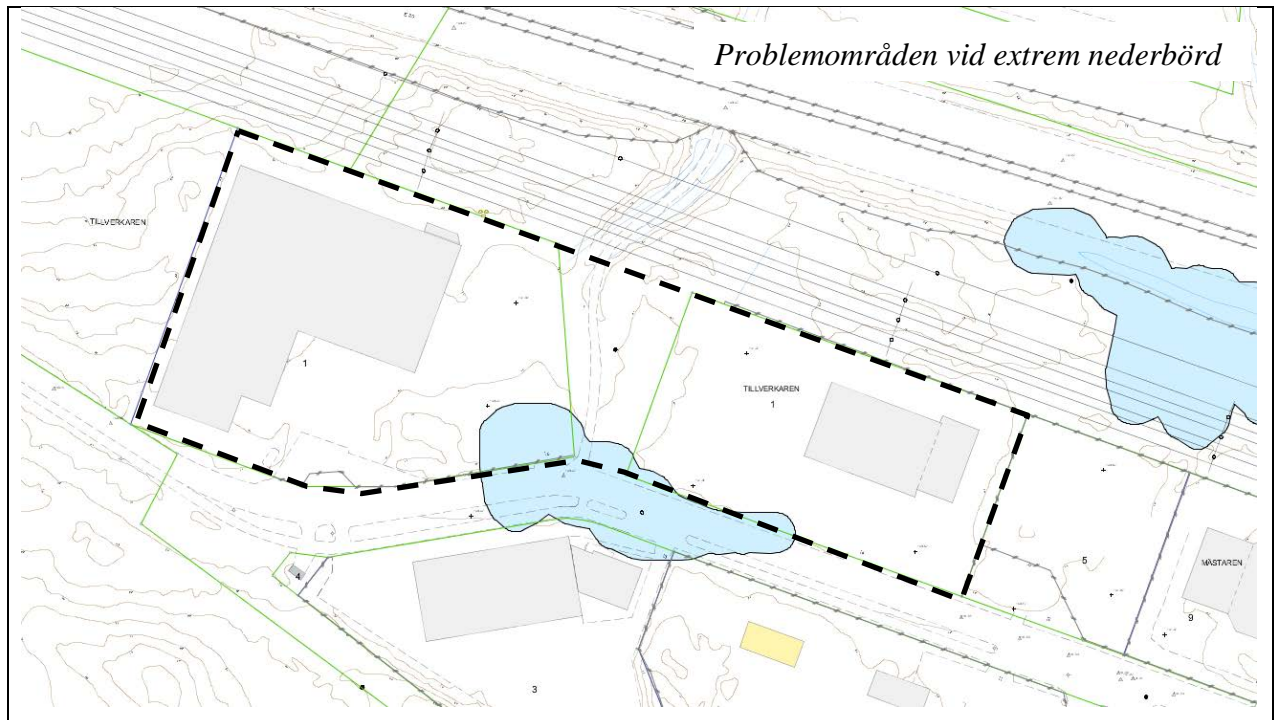
Europaväg 20 som är ett primär led för farligt gods, går som närmast 45 meter längs med fastighetens Tillverkaren 1 norra gräns. Hantverkargatan som går längs med södra gränsen av fastigheten är sekundär led för farligt gods.

### Störande verksamheter

Norr om planområdet har Vattenfall en 70 kV högspänningsledning.

### Risk för skred/höga vattenstånd

Den lägst belägna delen av tomten har dåliga avrinningsförhållanden och blir därför sankmark vid nederbörd och snösmältning. Den omfattar området mellan två delar av fastigheten Tillverkaren 1 som idag är parkmark samt angränsande delar av fastigheten.



## Teknisk försörjning

Värme, el och elektroniska kommunikationer

Området är försörjt med fjärrvärme, el och stadsnät. Dessa ledningar går utmed gångvägen i parkområdet mellan båda delarna av fastigheten idag. Ledningsägare är kommunal bolag.

Vatten och avlopp

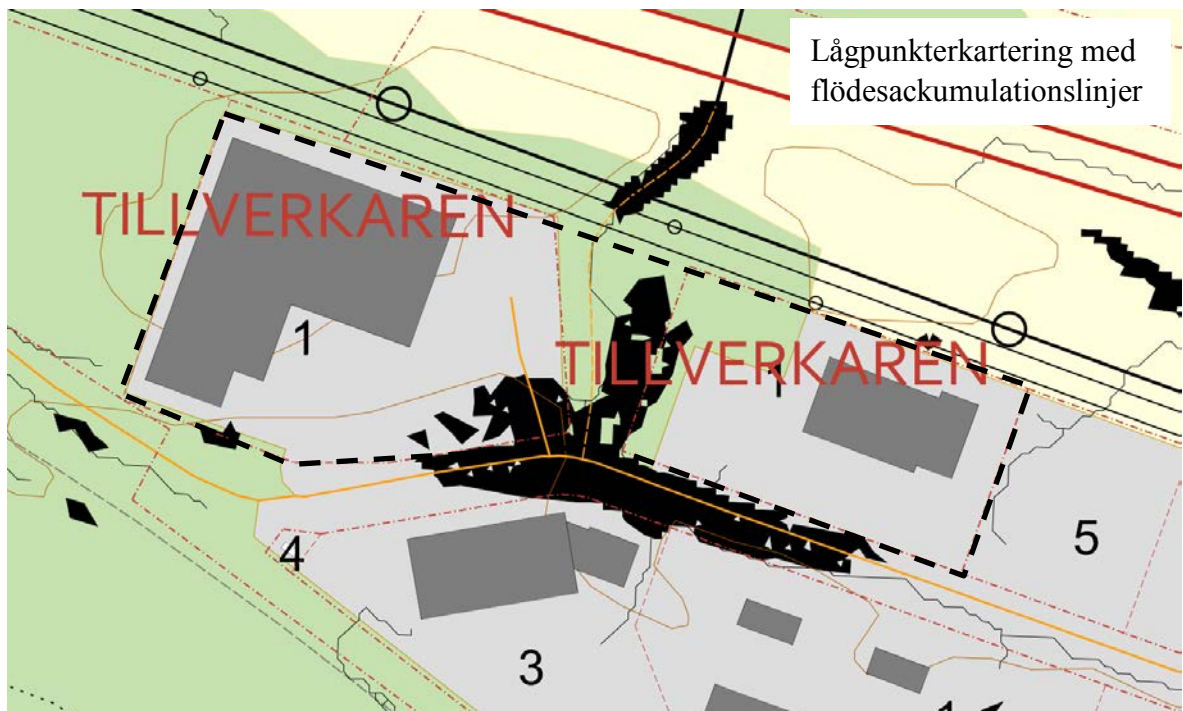
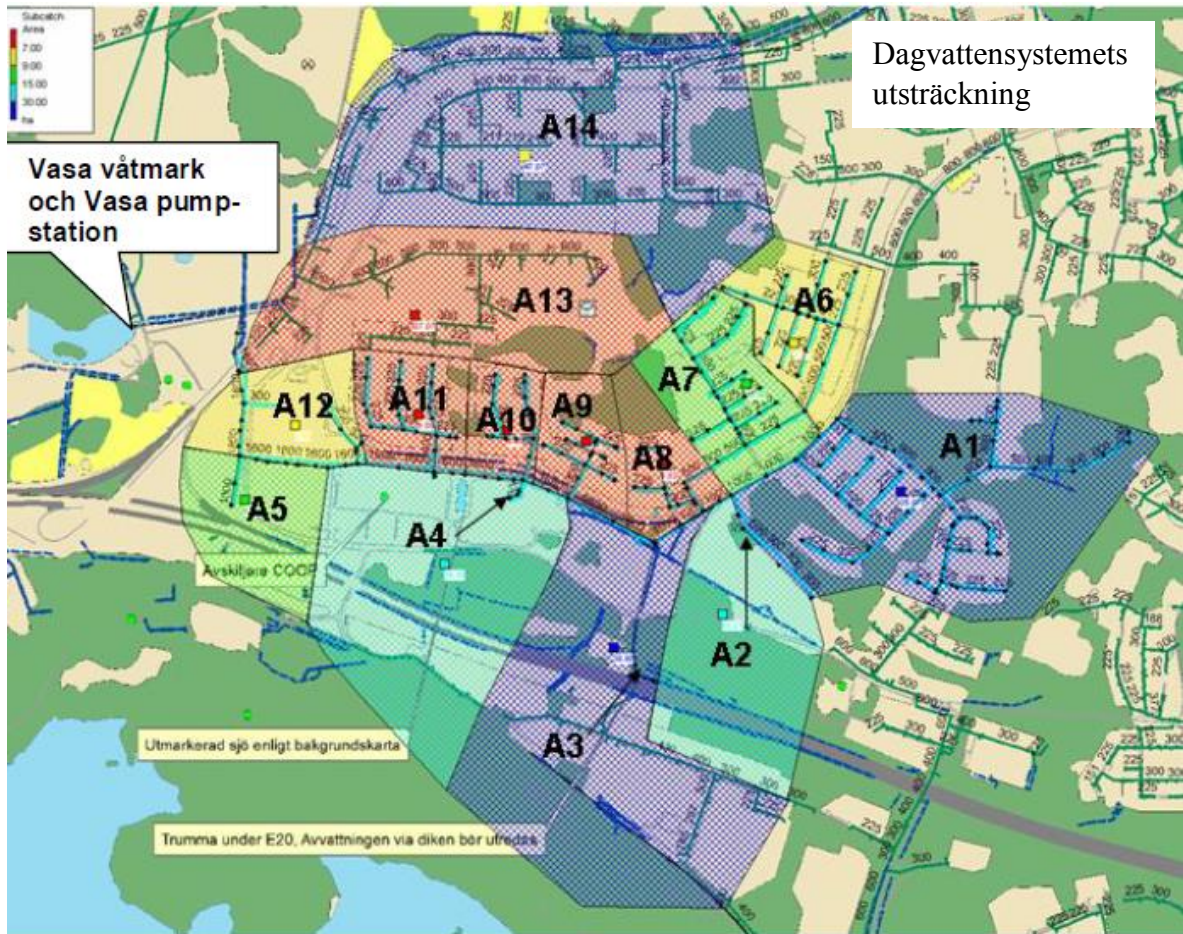
Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Spillvatten från produktionen leds till fettavskiljare innan det går till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenhantering

Ur dagvattenhanteringssynpunkt tillhör planområdet ett område som omfattar östra delen av Hovsjö arbetsområde samt området tillhörande fastigheten Vasa 1:1 norr om motorvägen.

Området, som är betecknat med A3, ingår i ett större dagvattensystem som ansluter sig till Vasa våtmark. Inom område A3, i tomten norr om motorvägen som idag tillhör fastigheten Vasa 1:1, har det byggts ett större magasin för utjämning och rening av dagvatten. Magasinet är utformad som en kanal (dike).

Vatten från uppströms delar av dagvattensystemet med bebyggelse, där planområdet ingår, leds ut i magasinet och fördröjs innan det leds vidare till Vasa pumpstation. Där lyfts vattnet upp till Vasa våtmark och förs sedan vidare till sjön Lilla Måsnaren. Vasa våtmark är anlagd för rening av dagvatten men bedöms inte ha tillräcklig kapacitet att rena ytterligare tillkommande dagvatten på ett tillfredsställande sätt.



Dagvattenlösningen för område A3 kräver att tillkommande exploatering utförs med en dagvattenhantering inom kvartersmark som innebär att utgående dagvattenflöde efter exploateringen inte blir högre än dagens.

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering hamnar en del dagvatten från fastigheten i parkområdet mellan båda sidorna av fastigheten samt på Hantverkargatan.

När parkområdet mellan båda sidorna av fastigheten Tillverkaren 1 bebyggs enligt planen, kommer dagvattensituationen troligen att bli mer problematisk om inga åtgärder vidtas.

### Geotekniska förhållanden



Jordartskarta framtagen med SGUs kartvisare. Svartstreckad polygon visar den ungefärliga placeringen av planområdet.



Jorddjupskarta framtagen med SGUs kartgenerator. Svartstreckad polygon visar den ungefärliga placeringen av planområdet.

Enligt jordartskartan och jorddjupskartan från SGU består jordlagren inom planområdet i huvudsak av glacial lera. Jordlagrens mäktighet bedöms vara mellan 3 till 10 meter.

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram år 1965 för att utreda grundförhållandena inom hela Hovsjö arbetsområde innan området bebyggdes med verksamheter. Detaljplaneområdet finns med i undersökningen.

Enligt undersökningen förekommer de utan förstärkningsåtgärder grundläggningsbara jordlagren på ett djup av 1,5 - 3,0 m under markytan enligt undersökningen.

En annan geotekniskutredning har gjorts för västra delen av fastigheten Tillverkaren 1 år 1988 med syfte att klarlägga markförhållanden och grundläggningsförutsättningar för planerad industri- och lagerbyggnad.

Enligt undersökningen är drygt hälften av västra delen av fastigheten så kallad fast mark med fast friktionsjord av morän på berg. Jorden inom den höglänta delen utgörs av siltig morän. Längre söderut och i stort sett diagonalt över byggnadsläget finns det på moränen silt. Längre nedåt mot tomtens södra hörn finns fast torrskorpsslera som succesivt ökar i mäktighet till som mest ca 7 m.

För östra delen av fastigheten Tillverkaren har en översiktlig grundundersökning utförts år 1981 för att bedoma möjligheten att bebygga tomten med industri. I undersökningen ingår parkområdet som enligt planförslaget kommer att tas i anspråk. Enligt undersökning består grunden av 0-1 m tjockt halvfast lera på 2-6 m torrskorpsslera och fast lera som från ca 2,5 m djup är varvad med silt. I de delar av planområdet som fortsätter vara natur finns överst ett 5-10 cm tjockt matjordsskikt.

Tjälfarliga jordarter förekommer inom planområdet. Flytjordar förekommer inom de sämre delarna av planområdet. Sättningsrisker på grund av utdräneringar finns inom planområdet.

### **Hydrologiska förhållanden**

Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen från 1965 är området inte självdränerande. Den i marken befintliga vattenytan ligger inom området på 1~1,5 m djup under markytan enligt undersökningen. Då området ligger nära grundvattendelaren och har genomgått stora förändringar sedan 1965 kan antas att grundvattennivåerna inte är de samma som då. De förändringar som skett är att stora delar har hårdgjorts där dagvatten leds bort från området, en gång- och cykelväg har delvis grävts ner i området vilket kan fungera dränerande, motorvägen har byggts (som består av bärlager och annat vattengenomsläppligt material) som kan fungera dränerande för området.

En kraftigt minskad grundvattenbildning och infrastruktur som kan vara dränerande, har förmodligen lett till lägre grundvattennivåer.

# PLANFÖRSLAG

## Bebyggelse

Planförslaget innebär att en stor del av parkområdet med en allmän gång- och cykelväg mellan de separata delarna av fastigheten Tillverkaren 1 blir kvartersmark och planeras för industri. På så sätt erhålls en odelad tomt som ger ett mer effektivt nyttjande av fastigheten och ett bättre flöde mellan olika delar av fabriken.

Planen medger en maximal byggnadsarea på cirka 1 ha som utgör cirka 53 % av fastighetsarean. Byggnadshöjden är det samma som i gällande detaljplan, 16 meter.

## Arbetsplatser

Detaljplanen möjliggör för fler arbetsplatser inom fastigheten.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planen medger tre utfarter från planområdet till Hantverkarsvägen. Resten av gränsen mellan planområdet och Hantverkarsvägen förses med utfartsförbud som en åtgärd för förbättring av trafiksäkerheten längs med Hantverkarsvägen som är en viktig genomfartsväg.

### Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg i parkområdet som tas i anspråk för industri, omdirigeras från tunneln längs med norra och sedan östra delen av fastigheten Tillverkaren 1 till Hantverkarsvägen. Den nya gångvägen är förprojekterad i samband med detaljplanearbetet och säkerställs i planen.

## Teknisk försörjning

### Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har utförts i samband med detaljplanen för att studera dagvattenavrinningen i området och att ta fram en lösning för lokalt omhändertagande av dagvatten. Utredningen visar att exploateringen av fastigheten Tillverkaren 1 enligt detaljplanen kommer att medföra ökade dimensionerande dagvattenflöden med cirka 44 % för ett dimensionerande 10-årsregn och 5 % för årsmedelflödena. Beräkningar i dagvattenutredningen som utgår ifrån markanvändningen efter exploateringen antyder att planområdets dagvatten kan vara förorenat.

Eftersom fastigheten Tillverkaren 1 ligger i ett område som saknar ett egentligt rekreativsvärde, samt att en öppen dagvattenhantering i form av en dagvattendam, dike eller våtmark kommer att uppta en relativt stor del av fastighetens yta, föreslås det i dagvattenutredningen att planområdets dagvatten fördröjs och renas med ett underjordiskt makadammagasin.

Makadammagasinet placeras inom kvartersmark i närheten av lågpunkten i södra delen av planområdet. I planen ges detta område användningssättet dagvattenmagasin:

## E Dagvattenmagasin

För att motverka risken för dagvattenansamlingar inom planområdet, på Hantverkarsvägen och i tunneln under motorvägen läggs till en generell planbestämmelse:

Dagvatten inom kvarteretsmark ska ledas till dagvattenmagasinet

Dagvatten får inte avledas till mark utanför fastigheten.



*Principskiss med ungefärliga placeringar av föreslagen dagvattenhantering. Blåstreckade ytor symboliserar förslagen på ungefärlig placering av makadammagasin inom planområdet. Gröna pilar visar möjliga anslutningspunkter till det kommunala dagvattensystemet.*

Den föreslagna ytan för makadammagasinet mer än tillräckligt för den erforderliga magasinvolymen. En volym på 91 m<sup>3</sup> dagvatten från planområdets vägar, tak- och allmänna ytor behöver fördröjas och renas inom planområdet. Till det behövs en magasinvolym på makadammagasinet på 384 m<sup>3</sup>.

För att förhindra sättningrörelser inom planområdet, samt påverkan på motorvägen bör det finnas möjlighet för infiltration av dagvatten till grundvatten. I planen införs bland annat följande planbestämmelser:

- b<sub>1</sub>** Dagvattenmagasinet ska ha en volym på minst 384 m<sup>3</sup> och det ska anläggas så att infiltration av dagvatten till grundvatten blir möjligt

Det behöver ges möjlighet för dagvattnet i makadammagasinet att infiltrera grundvattnet genom att ha ett vattengenomsläppligt material omkring magasinet. Makadammagasinet förses med bräddavlopp och ansluts till det kommunala dagvattensystemet. Anslutningsmöjligheter till det

kommunala dagvattensystemet finns i den södra- alternativt den östra delen av planområdet, se figuren.

Kantsten bör undvikas då det förhindrar dagvatten från att tillrinna områden där dagvatten ges möjlighet att infiltrera. Kantsten bör endast användas för att förhindra dagvatten från att tillrinna lågpunkter där det finns risk för översvämningar.

## **Geotekniska frågor**

### Grundläggning

Inom planområdet kan det vara fördelaktigare ur sättningsynpunkt att placera fristående byggnader än en lång sammankopplad huskropp eftersom enligt tolkning av genomförda geotekniska utredningar är undergrunden dålig och ojämn. Sammankopplade byggnader eller långa huskroppar kan dock läggas på planområdet. Den plana marken inom planområdet där man inte behöver utföra avsprängningar och terrasseringsutfyllnader i någon högre grad är fördelaktig för en sådan byggnation. Vid utförandet av sådana huskroppar bör observeras, att det troligen under samma huskropp förekommer olika djup till "fastbotten" samt lokala inslag av sämre jordarter. För långa byggnader bör förstärkningsbäddar komma till användning, vilka utjämnar förekommande olikheter under huskroppen.

Inom planområdet kan det vara fördelaktigt, att trots länshållningsbesvären under byggnadstiden, placera byggnader med utrymmen under mark eftersom de är minst kostsamma att placera där man inte behöver utföra bergsprängning. Man erhåller i stället kortare plint- respektive pållängder eller kortare avstånd ned till bärande jordlager.

Hela byggnader grundläggs lämpligen med plattor/sulor. Planområdet är lämpat för den markberedningsteknik, som består av anordnandet av komprimerade utfyllnader, på vilka grundläggningarna utförs. Detta kommer att bli aktuellt i de fall, där plattas underkant ligger inom skuggade partier.

Till följd av jorden tjälfarlighet måste stor omsorg läggas ned på "tjälsäker grundläggning".

Det åligger byggherren att utföra erforderlig kompletterande grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning.

Grundundersökning kommer att krävas vid bygglov.

## **Hälsa och säkerhet**

### Störande verksamheter

I planen hölls ett bebyggelsefritt avstånd på 15 meter från närmaste anläggningsdel till närmaste starkströmledning som motsvarar rådande avstånd mellan befintlig bebyggelsens fasad och närmaste starkströmledning.



# KONSEKVENSER

## Behovsbedömning för MKB

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan 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.

## Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensnormer för vatten

Planen är belägen i delavrinningsområdet Bränningeån och berör ytvattenförekomsten Måsnaren (SE656092-160258), Bränningeån och Hallsfjärden (SE590740-174135).

Recipient för dagvattnet är ett stort utjämningsmagasin i form av kanal (dike) norr om motorvägen inom fastigheten Vasa 1:1. Där sker utjämning och rening av dagvattnet. Därifrån förs vattnet vidare till Vasa våtmark som rinner ut till sjön Lilla Måsnaren. Lilla Måsnaren är en del av ytvattenförekomsten Måsnaren.

Lilla Måsnaren är enligt översiktplanen svårt förorenad av näringsämnen och metaller. Utsläppen kommer via vattentillflödet vid Vasa pumpstation.

Måsnaren mynnar i Hallsfjärden via Bränningeån.

Enligt Länsstyrelsens VISS, januari 2017, har Måsnaren otillfredsställande ekologisk status medan Hallfjärden och Bränningeån har måttlig ekologisk status. Samtliga ytvattenförekomsterna har god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). I övrigt har dem miljöproblem avseende tungmetaller, bekämpningsmedel, industriella föroreningar med mera. Miljökvalitetsnormerna för båda förekomsterna är fastställda till god ekologisk status med tidsfrist till 2027 på grund av övergödning (och kontinuitetförändringar i Bränningeåns fall) samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver).

Den föreslagna dagvattenhanteringen i planen medför en minskad belastning på recipienten, för alla jämförda ämnen, genom fördröjning och rening i makadammagasin. Recipientens status bedöms därför inte påverkas negativt om föreslagna åtgärder genomförs.

Miljökonsekvensnormer för luft

Europaväg 20 passerar i närheten av detaljplaneområdet.

Det största problemet vid trafikerade vägar är högre halter av kvävedioxid och småpartiklar (PM10). Enligt beräkning av halter för dygnsmedelvärdet av PM10 det 36:e värsta dygnet år 2010 för Södertälje tätort är medelvärdet i planområdet under  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (mikrogram per kubikmeter luft).

Enligt beräkningar halter för dygnsmedelvärdet av kvävedioxid det 8:e värsta dygnet år 2010 var medelvärdet i planområdet under det åttonde värsta dygnet inte högre än  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (mikrogram per kubikmeter luft).

Miljökvalitetsnormen för luft anses inte överskridas inom planområdet.

Natur och vattenområden

Parkmarken som idag ligger mellan två delar av fastigheten Tillverkaren 1 tas i anspråk i planen för industri.

Området är så pass litet till omfattningen att den inte bedöms vara av betydelse för rekreation eller flora.

Ianspråkstagandet av parkområdet som ligger i anslutning till en tunnel under motorvägen och utgör en fri passage mellan områden norr och söder om motorvägen, kan innebära en viss ökning av barriäreffekten vad gäller spridningen av fauna. Barriäreffekten finns redan idag. Parkområdet slutar vid Hantverkargatan. Det saknas en grönkorridor i anslutning till parkområdet som skulle underlätta spridningen av fauna mellan naturområdet norr om motorvägen och naturområdet vid sjön Måsnaren. Dessutom är stora delar av naturområdet norr om motorvägen planlagda för handel. Det betyder att naturområdet kommer att minska i framtiden när delar av det bebyggs. Som följd kommer även mängden fauna att minska. Medan effekten kommer att ökas ännu mer när fastigheten Tillverkaren 5 som idag är natur, bebyggs med industri i enlighet med detaljplanen för fastigheten Vasa 1:1 (Hovsjö arbetsområde), 0181K-P1320A.

Två andra tunnlar under motorvägen, en cirka 500 m väster och en annan cirka 900 m öster om planområdet uppfyller till viss del funktionen av spridningskorridoren för fauna mellan naturområden på båda sidorna av motorvägen.

Riksintressen och skyddade områden

Inga riksintressen eller skyddade områden berörs.

Hälsa och säkerhet

Enligt kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens i Stockholms län rekommendationer bör det vid detaljplanering av verksamheter intill transportleder för farligt gods hållas skyddsavstånd. Detta för att undvika att risker uppkommer för personer som uppehåller sig i riskområden och för att samtidigt värna om verksamheter och industrier. Som rekommenderat skyddsavstånd till E4/E20 anges i kommunens översiktsplan 120 meter. En riskbedömning bör utföras vid avsteg från rekommenderade skyddsavstånd. Länsstyrelsen i Stockholms län anser att riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg där det transporteras farligt gods.

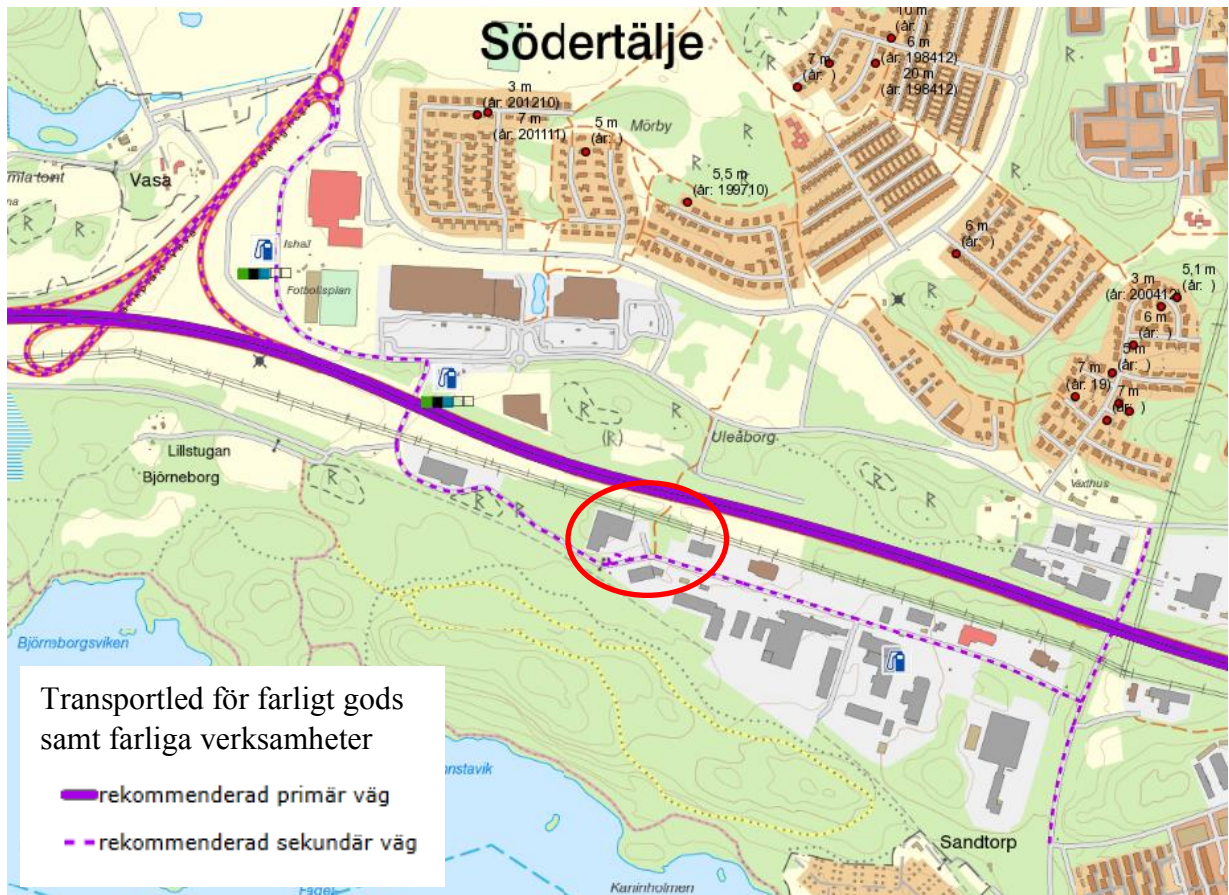
Hela östra delen av fastigheten Tillverkaren 1 samt största delen av västra, ligger inom ett avstånd av 120 meter från motorvägen. Hela fastigheten ligger inom 150 meter från motorvägen samt inom 120 meter från Hantverkargatan som är sekundär väg för farligt gods.

En bedömning av risker från farligt gods har därför utförts. De skyddsåtgärder som vidtas i planen bedöms vara tillräckliga för att tackla frågan om risker från led för farligt gods.

#### **Bedömning av risker från primär led för farligt gods (E4)**

Enligt Länsstyrelsens i Stockholms län rekommendationer för den fysiska utformningen kring vägar behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning vid planläggning av industrier i

ett avstånd längre än 40 meter från transporter för farligt gods. Det bör räcka med att beskriva avståndet till vägen för att Länsstyrelsen ska anse att riskerna har blivit beaktade.



Europaväg 20 som är ett primär led för farligt gods, går som närmast 45 meter parallellt med detaljplanens norra gräns. Därmed anses motorvägen inte innebära en risk för planerad verksamhet inom detaljplaneområdet.

Länsstyrelsen har gjort en bedömning att denna sträcka av Europaväg 20 har mycket hög eller hög trafikmängd och är av stor betydelse för samfärdseln i regionen och övriga delar av landet. Länsstyrelsen har därför beslutat att motorvägens sidoområde från trafiksäkerhetssynpunkt ska hållas fri från byggnader eller andra anläggningar inom ett avstånd av minst 50 meter. I planen har det tagits hänsyn till detta genom att inte medge bebyggelse inom ett avstånd av 50 meter från motorvägen.

### Bedömning av risker från sekundär led för farligt gods

Länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändning bostäder (B), centrum (C), vård (D), handel (H), friluftsliv och camping (N), tillfällig vistelse (O), besöksanläggningar (R), skola (S) och kontor (K). Länsstyrelsen har inte tagit ställning i frågan gällande markanvändning industri (J).

I planen säkerställs ett bebyggelsefritt område av minst 25 meter från Hantverkarsvägen. Undantag görs för ett område med befintlig tillbyggnation och ett område för vilket tomträttsinnehavaren har fått bygglov för uppföring av komplementbyggnad. Området för komplementbyggnaden förses med korsprickad mark i planen och ges bestämmelsen ”endast komplementbyggnad får placeras”.

## **Sociala konsekvenser**

### Barnkonsekvenser

Detaljplanen anses inte beröra barn eller ungdomar. Inga kända aktiviteter för barn och ungdomar hålls i parkområdet som kommer att tas i anspråk för industri eller i närliggande områden.

### Tillgänglighet

En befintlig gång- och cykelväg tas i anspråk för industriverksamhet. Detaljplanen möjliggör för en ny sträckning av gång- och cykelvägen mellan tunneln under motorvägen och Hantverkarsvägen men sträckan blir något längre.

Möjligheten med en gång- och cykelväg som en länk mellan bostäder, industri och handel norr om motorvägen och industri, kontor, restauranger och rekreationsområde vid sjön Måsnaren söder om motorvägen kommer dock att finnas kvar.

För att öka tryggheten förses gång- och cykelvägen med belysning.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomi

Detaljplanearbetet bekostas av exploitören, projekt- och exploateringsenheten på samhällsbyggnadskontoret. Plankostnadsavtal mellan kommunen och exploitören har tecknats. Exploatören kommer att debitera tomträttsinnehavaren som är SLC Logistics AB för plankostnader.

### Genomförande

Vid genomförandet kommer det att uppstå kostnader för förflyttning av ledningar för fjärrvärme, el, stadsnät samt omdragning av gång- och cykelvägen. Ett avtal ska träffas mellan kommunen och tomträttsinnehavaren om fördelning av kostnads- och intäktposter innan detaljplanen antas.

Tomträttsinnehavaren ansvarar för och bekostar utbyggnad på kvartersmark.

### Kommunens ekonomiska ansvar

Kommunen bekostar skötsel av ny gång- och cykelväg. Driftkostnaderna bedöms vara samma som för befintlig gång- och cykelväg.

### Gatukostnader

Konstruktion och byggande av gång- och cykelväg beräknas till en miljon kronor.

Inlösen och ersättning

Genomförandetiden för gällande detaljplan för området går ut 2021-03-15. Före genomförandetidens utgång får planen inte ersättas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Då genomförandetid för gällande detaljplan inte gått ut har kommunikation med fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren genomförts. Parterna har deltagit i planarbetet. Ingen av parterna ställer några krav på ersättning för föreslagna förändringar i detaljplan.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för flyttning av befintliga ledningar längs med nuvarande parkområde som tas i anspråk för industri samt för byggnation av ny gång- och cykelväg.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Fastigheten är idag en tomträtt där fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren förutsätts avtala om nytt tomträttsavtal som träder i kraft när ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Genomförandeavtal

Tomträttsavtal ska skrivas mellan kommunen och tomträttsinnehavare för fastigheten Tillverkaren 1 om tomtreglering efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Fastighetsfrågor

Rättigheter

Ett servitut inom fastigheten Tillverkaren 1, till Vattenfalls förmån, reglerar skyddsavståndet till befintliga kraftledningar. I planen regleras skyddsområdet inom kvartersmark med en administrativ planbestämmelse för markreservat:

**l** Markreservat för allmännyttig kraftledning i form av luftledning

En befintlig del av allmän stadsnätsledning tillhörande kommunalt bolag går genom södra delen av fastigheten Tillverkaren 1. Idag finns det ingen ledningsrätt kopplat till denna ledning. I planen regleras området med en administrativ planbestämmelse för markreservat:

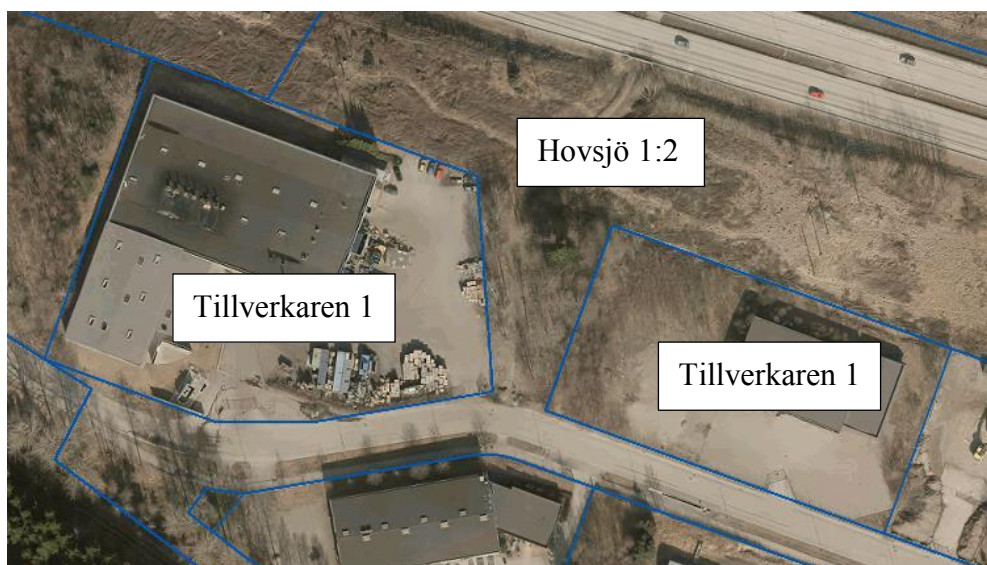
**u** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planbestämmelsen för markreservat för allmännyttiga ändamål ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas.

Fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör för ny fastighetsindelning genom markbyte mellan fastigheten Tillverkaren 1 och Hovsjö 1:2. En del av nuvarande parkmark tillhörande fastigheten Hovsjö

1:2 kan regleras över till Tillverkaren 1 för att sammanslå två separata delar. En markremsa längs med norra och västra gränsen av västra fastighetsdelen tillhörande Tillverkaren 1 kan regleras över till fastigheten Hovsjö 1:2 för att möjliggöra ny sträckning av gång- och cykelvägen.



*Fastigheten Tillverkaren 1 utgörs idag av två separata delar*



*Möjlig fastighetsbildning*

*Mark som kan föras över till fastigheten Tillverkaren 1*

*Mark som kan föras över till fastigheten Hovsjö 1:2*

Tillstånd som krävs enligt miljöbalken

Befintlig verksamhet inom planområdet klassas som miljöfarlig enligt miljöbalken. Den finns inte med i miljöprövningsförordningen (2013:251) utan är istället klassad enligt Södertälje kommuns taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område:

- Anläggning för framställning av livsmedel med beredning och behandling av vegetabiliska råvaror för en produktion av högst 50 000 ton produkter per kalenderår.

## Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning har utförts i samband med detaljplanen. Dagvattenlösningen hanteras i planförslaget.

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Ett dagvattenmagasin ska anläggas med syfte att möjliggöra fördröjning, rening och infiltration av dagvatten inom fastigheten. Dagvattenmagasinet ska byggas innan bygglov ges för till- eller nybyggnation inom fastigheten Tillverkaren 1.

Tomträttsinnehavaren är ansvarig för uppföring och skötseln av dagvattenmagasinet samt står för alla kostnader förknippade till dessa.

## MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet  
Jan Johansson, bygglidare, Projekt- och exploateringsenheten

## BILAGOR:

### Utredningar:

- Dagvattenutredning för Tillverkaren 1, 2016-11-30

### Referensdokument:

- Översiktlig geoteknisk undersökning för Hovsjö industriområde, från 1965
- Geoutredning för västra delen av fastigheten Tillverkaren 1, från 1988
- Översiktlig grundundersökning för östra delen av fastigheten, från 1981

### Övrigt:

Fastighetsförteckning, 2016-12-21

Grundkarta

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

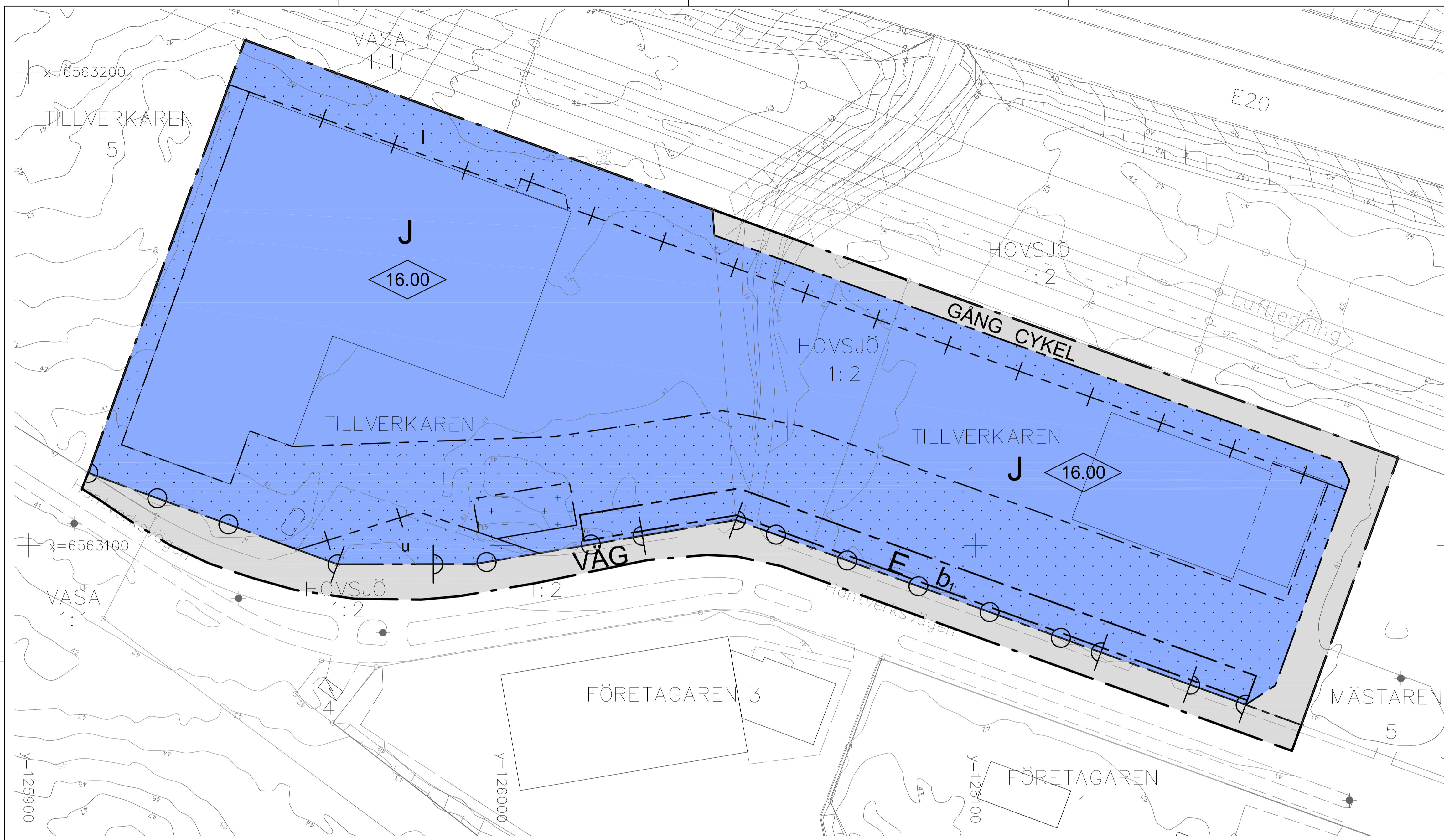
Planförfattare

Alvin Mielli

Planchef

Andreas Klingström



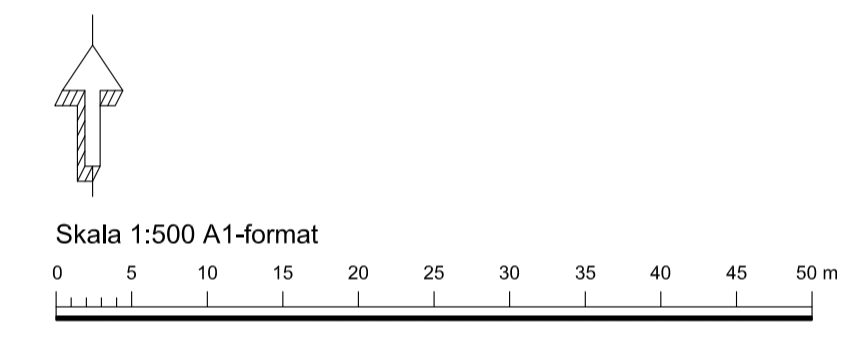


- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
  - Fastighetsgräns
  - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
  - 1 Registrernummer för fastighet med kvartersnamn
  - 1:1 Registrernummer för fastighet med traktnamn
  - lr Ledningsrätt
  - Byggnad i allmänhet
  - ▨ Transformatorbyggnad
  - Staket, Stödmur, Häck
  - ▨ Slänt
  - Gata, väg
  - Ägoslagsgräns
  - \* \* ○ Barrskog resp lövskog
  - ◆ Belysningsstolpe
  - Stolpe
  - + 0,0 Avvägd höjd
  - ▨ Höjdkurvor (med 1 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

Grundkarta med fastighetsredovisning  
upprättad 2015-11-26

Jenny Ernberg  
Kartingenjör



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- Gränser**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - +--- Administrativ gräns

### Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- VÄG Väg
- GÅNG Gångväg
- CYKEL Cykelväg

### Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- J Industri
- E Dagvattenmagasin

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Dagvatten inom kvartersmark ska ledas till dagvattenmagasinet (PBL 4 kap 12 § 1 punkt)
- b, Dagvattenmagasinet ska ha en volym på minst 384 m<sup>3</sup> och det ska anläggas så att infiltration av dagvatten till grundvatten blir möjlig (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- | - ○ - ○ - | Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
- + + + + + Korsprickad mark - Endast komplementbyggnad får placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- . . . . . Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

## Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är fem år räknat från och med dagen då planen vinner lag kraft (PBL 4 kap 21 §)

Bygglov får inte ges för uppföring av ny byggnad eller tillbyggnad förrän dagvattenmagasinet har kommit till stånd (PBL 4 kap 14 § 4 punkt och 12 § 1 punkt)

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
- l Markreservat för allmännyttig kraftledning i form av luftledning (PBL 4 kap 6 §)

|                                                  |                                                     |                                                      |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Till planen hör:                                 | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input type="checkbox"/> Utlåtande efter utställning |
| <input type="checkbox"/> Planprogram             | <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning      | <input type="checkbox"/> Godkännande                 |
| <input type="checkbox"/> Planbeskrivning         | <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse         | <input type="checkbox"/>                             |
| <input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning | <input type="checkbox"/> Illustrationskarta         | <input type="checkbox"/>                             |

|                                |                              |                              |         |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------|
| Detailplan för                 |                              | <br><b>Södertälje kommun</b> |         |
| <b>TILLVERKAREN 1</b>          |                              |                              |         |
| Södertälje kommun              | Stockholms län               | Beslutsdatum                 | Instans |
| <b>SAMRÅDSHANDLING</b>         |                              | Godkännande                  |         |
| Samhällsbyggnadskontoret       |                              | Antagande                    |         |
| Upprättad 2017-01-17           |                              | Laga kraft                   |         |
| Andreas Klingström<br>Planchef | Alvin Mielli<br>Planarkitekt |                              |         |