



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-12-14

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden (2019-01-01 -
2022-12-31)

Antagande - Detaljplan Tillverkaren 1

Diarienummer: SBN-2016-01395

Fastighet: Tillverkaren 1

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att uppnå ett mer effektivt tomtutnyttjande samt skapa förutsättningar för utökning av befintlig verksamhet inom fastigheten Tillverkaren 1. Möjligheten med en gång- och cykelväg som en länk mellan området norr och söder om motorvägen ska finnas kvar. Dagvattnet ska fördröjas inom fastigheten.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 4 december 2017 och 9 januari 2018. Små justeringar har gjorts till planhandlingarna efter inkommande synpunkter.

Beslutsunderlag

- Denna tjänsteskrivelse daterad 2018-12-14
- Plankarta daterad 2019-01-08
- Planbeskrivning daterad 2019-01-07
- Granskningsutlåtande daterat 2019-01-10

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunen bekostar skötsel av i planen omdirigerad gång- och cykelväg med tillhörande dike. Driftkostnaderna bedöms vara samma som för befintlig gång- och cykelväg. Ett avtal ska träffas mellan kommunen och tomträttsinnehavaren om fördelning av kostnads- och intäktsposter i samband med att detaljplanen antas.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Detaljplanen Tillverkaren 1 antas.

Beslutet ska skickas till

- Akten
- Fastighetsägaren
- Tomträttsinnehavaren

Diarienummer

SBN-2016-01395

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Erik Arnaryd

Telefon (direkt): 08 5230 2437

E-post: Erik.Arnaryd@sodertalje.se

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- o Gränspunkt, inmätt eller beräknad
 - Fastighetsgräns
 - - - - - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämnning
 - 1 Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
 - 1:1 Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
 - ga:1 Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning
 - serv, sv Servitut
 - R Fornlämning
 - lr Ledningsrätt
 - Byggnad i allmänhet
 - Uthus med takkontur resp husliv
 - Staket
 - Stödmur
 - Dike
 - Vattendrag
 - Vattendrag, mindre
 - Slänt
 - Gata, väg, gcm-väg
 - Barrskog resp lövskog
 - Belysningsstolpe
 - Stolpe
 - + 0,0 Avvägd höjd
 - Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta upprättad 2018-12-17

Jenny Ernberg
Kartingenjör
Jenny Angelbro
Mätningssingenjör

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
	Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

(PBL 4 kap 5 § punkt 2)

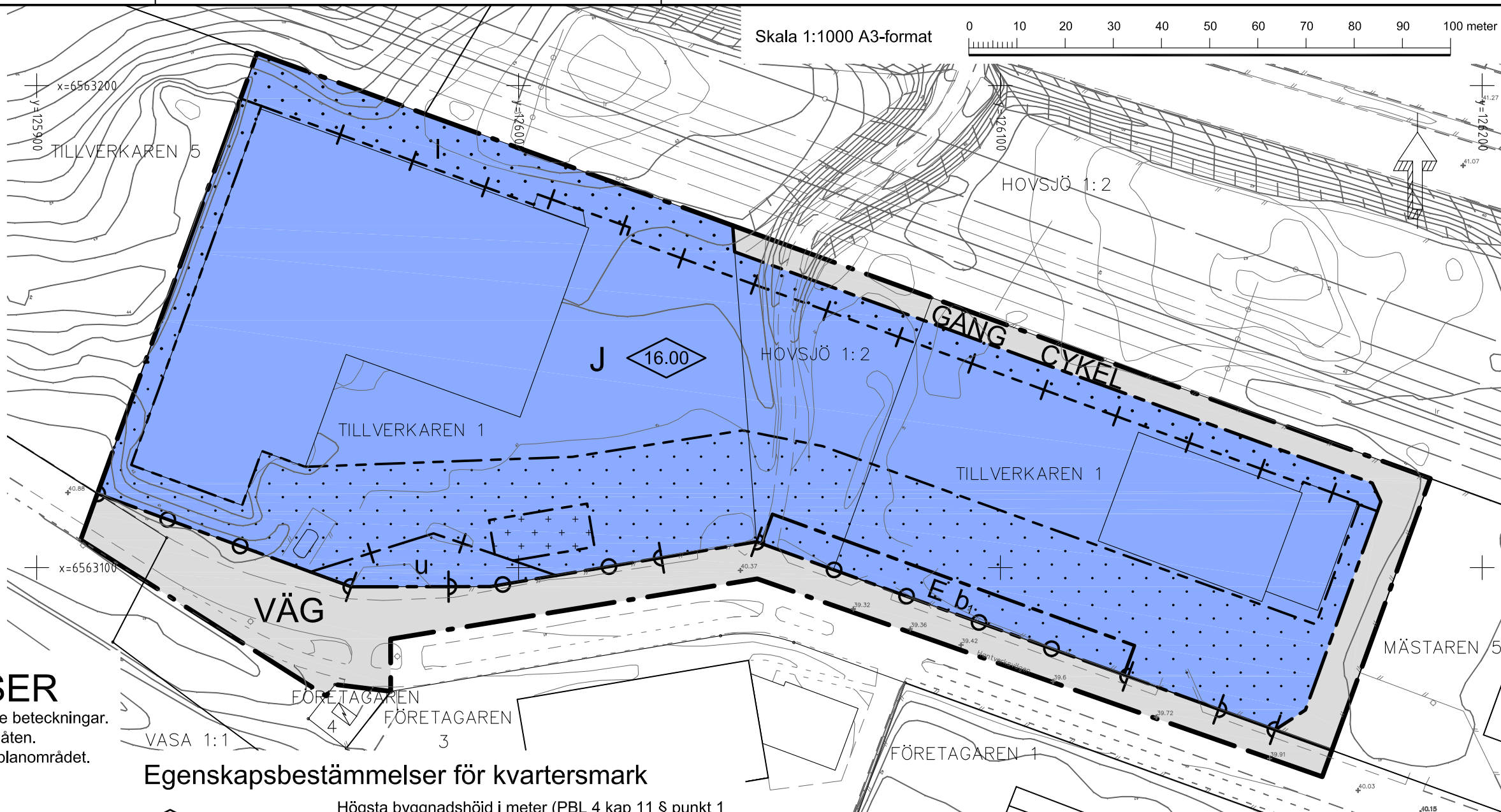
VÄG	Väg
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg

Användning av kvartersmark

(PBL 4 kap 5 § punkt 3)

J	Industri
E	Dagvattenmagasin

Dnr: 2016-01395-214



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Dagvatten inom kvartersmark ska ledas till dagvattenmagasin (PBL 4 kap 12 § 1 punkt)
	Dagvattenmagasinet ska ha en volym på minst 360 m³ 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 (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:		☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Utlåtande efter utställning
☐ Planprogram	☒ Planbeskrivning	☒ Fastighetsförteckning	☐
☒ Genomförandebeskrivning	☐ Samrådsredogörelse	☐ Illustrationskarta	☐

Detaljplan för

TILLVERKAREN 1

Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDEHANDLING		Godkännande	
Samhällsbyggnadskontoret		Antagande	
Upprättad 2019-01-08		Laga kraft	
Andreas Klingström Planchef		Alvin Mielli Planarkitekt	

Samhällsbyggnadskontoret



Södertälje
kommun

Dnr: 2016–01395-214

Upprättad | 2019-01-07

Planbeskrivning

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

ANTANGANDEHANDLING



Till planen hör dessa handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

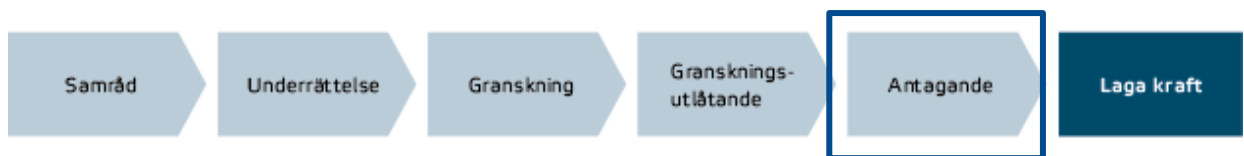
Vad är en detaljplan

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-, utökat- 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

INLEDNING	4
Planens syfte	4
Planens huvuddrag	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Pågående markanvändning	7
Natur, kultur och rekreation	7
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	7
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	7
Gator och trafik	7
Hälsa och säkerhet	8
Teknisk försörjning	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	13
Tillgänglighet	13
Möjlig utbyggnad av planområdet	14
PLANFÖRSLAG	16
Utbyggnad av planområdet	16
Gator och trafik	16
Arbetsplatser	16
Teknisk försörjning	16
Geotekniska frågor	20
Hälsa och säkerhet	21
KONSEKVENSER	22
Behovsbedömning för MKB	22
Miljökonsekvenser	22
Sociala konsekvenser	25
Ekonomiska frågor	26
GENOMFÖRANDE	28
Organisatoriska frågor	28
Fastighetsfrågor	28
Tekniska frågor	30
MEDVERKANDE	31
BILAGOR:	31
Utredningar:	31
Referensdokument:	31
Övrigt:	31

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att uppnå ett mer effektivt tomtutnyttjande samt skapa förutsättningar för utökning av befintlig verksamhet inom fastigheten Tillverkaren 1. Möjligheten med en gång- och cykelväg som en länk mellan området norr och söder om motorvägen ska finnas kvar. Dagvattnet ska fördröjas inom fastigheten.

Planens huvuddrag

Ett parkområde mellan båda separata delarna av fastigheten Tillverkaren 1, tas i anspråk för att uppnå planens syfte. På så sätt erhålls en odelad tomt.

Cirka hälften av fastighetsytan får bebyggas.

Befintlig gång- och cykelväg samt ledningar i parkområdet, leds om.

Dagvattnet fördröjs i dagvattenmagasin 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 miljökvalitetsnormer 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 2.2 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.

Både ett servitut och en ledningsrätt inom fastigheten Tillverkaren 1 reglerar skyddsavståndet till befintliga högspänningsledningar.

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.

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.

Gällande planer

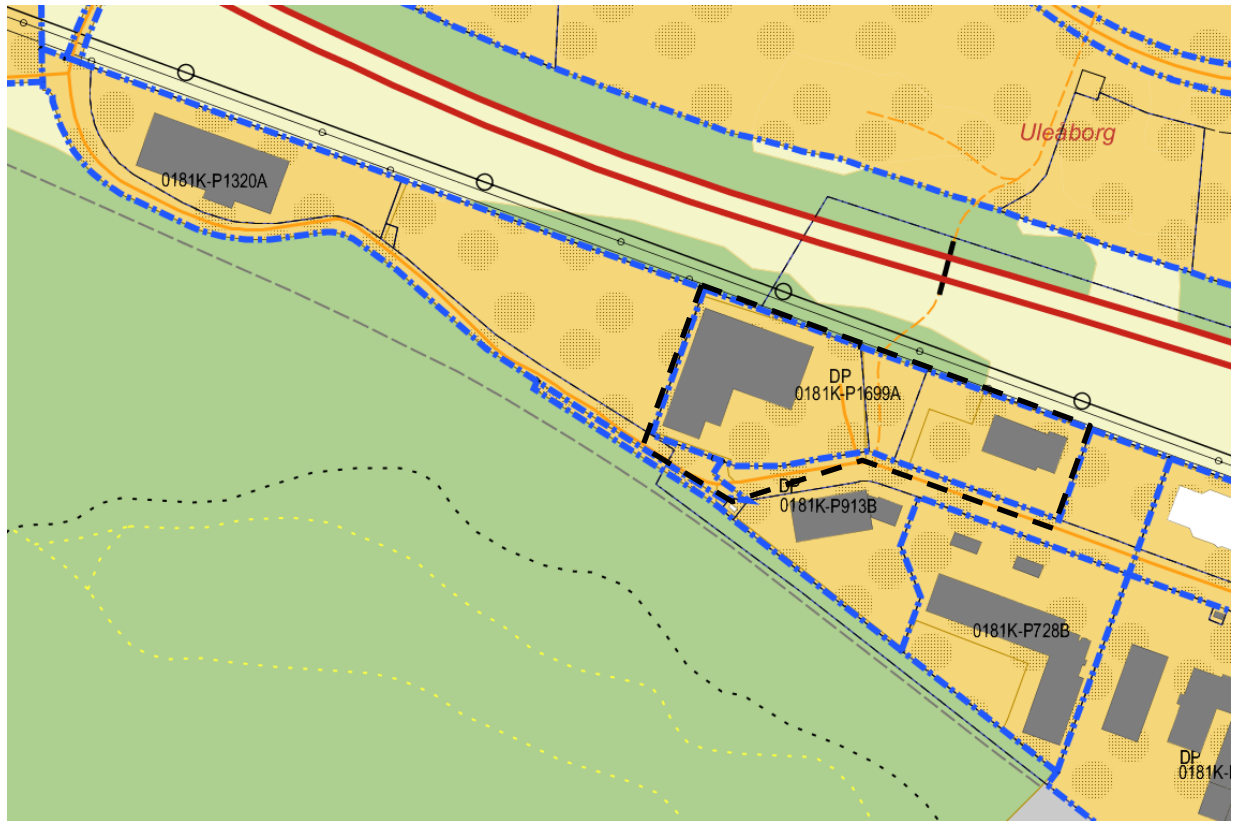
För planområdet gäller detaljplan 0181K-P1699A som vann laga kraft 2016-03-15. Se figur 1. Syftet med detaljplanen var att utöka utnyttjandegraden, höja högsta byggnadshöjd, skapa körbar kontakt mellan östra och västra delarna av Tillverkaren 1 samt att utöka östra tomtdelen över parkmark. Detaljplanen medger en byggarea på cirka 6900 m² och en högsta byggnadshöjd på 16 m.

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. Högsta byggnadshöjd är 8 m.

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. Högsta byggnadshöjd är 8 m.



Figur 1. Blåstreckade linjer visar plangränser. Svartstreckad polygon visar den ungefärliga placeringen av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse m.m.

Befintliga huvudbyggnader på fastigheten är uppförda som stora industriella lådliknande byggnader, med en byggnadshöjd på 8 till 9 meter.

Intilliggande bebyggelse är industribyggnader med byggnadshöjder på cirka 8 meter. Söder om Hantverkarvägen förekommer industribyggnader och kontor med byggnadshöjder upp till 12 meter.

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

Europaväg 20 norr om planområdet, är utpekad av Trafikverket som riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 8§.

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.

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. Gångvägen fungerar som en länk mellan bostäder och handel norr om motorvägen och industri och rekreationsområde vid sjön Måsnaren söder om motorvägen.

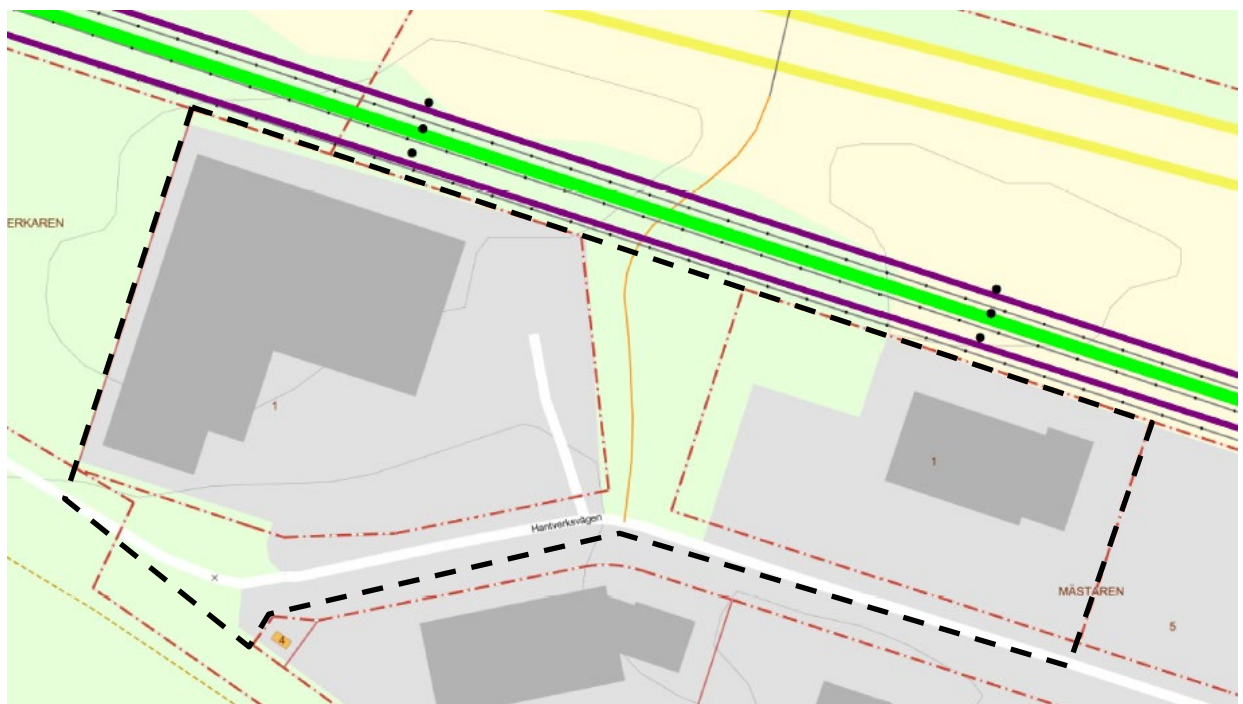
Kollektivtrafik

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

Hälsa och säkerhet

Störande verksamheter

Parallellt med norra planområdets gräns går en luftburen 70 kV högspänningsledning av regionnätsskäraktär. I befintligt servitut och ledningsrätt saknas uppgift om ledningsgatangens bredd. Enligt Vattenfall Eldistribution AB som äger ledningen, bör ett minsta avstånd på 20 meter från närmaste anläggningsdel gälla, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. I dagsläget går ledningen cirka 15 meter norr om befintligt byggnad, förutsatt att detta avstånd inte minskar avsevärt, har Vattenfall inga invändningar på planerad ombyggnation.



Figur 2. Lila linje är 70 kV högspänningsledning av regionnätsskäraktär, grön linje är optokabel. Helt dragna linjer är luftledningar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Svartstreckad polygon visar den ungefärliga placeringen av planområdet.

Luftledning med spänningsnivå över 55 kV har ett säkerhetsområde om 6 meter horisontellt avstånd och 4 meter vertikalt avstånd från luftledningens faser. Inom säkerhetsområdet får under inga omständigheter maskiner, människor, redskap eller dylikt komma in.

Radon

Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

Markföroreningar

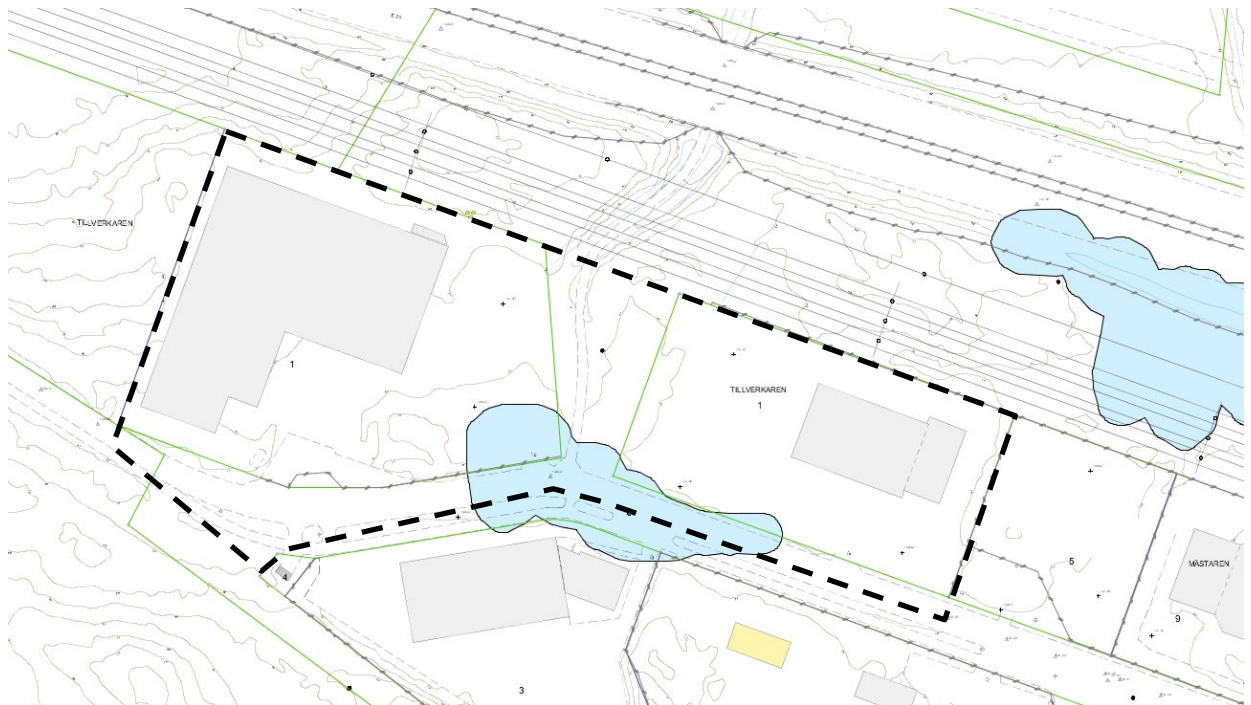
Enligt Länsstyrelsens webbtjänst WebbGIS, mars 2017, ingår fastigheten Tillverkaren 1 i ett av Länsstyrelsens ej riskklassade potentiellt förorenade områden.

Farligt gods

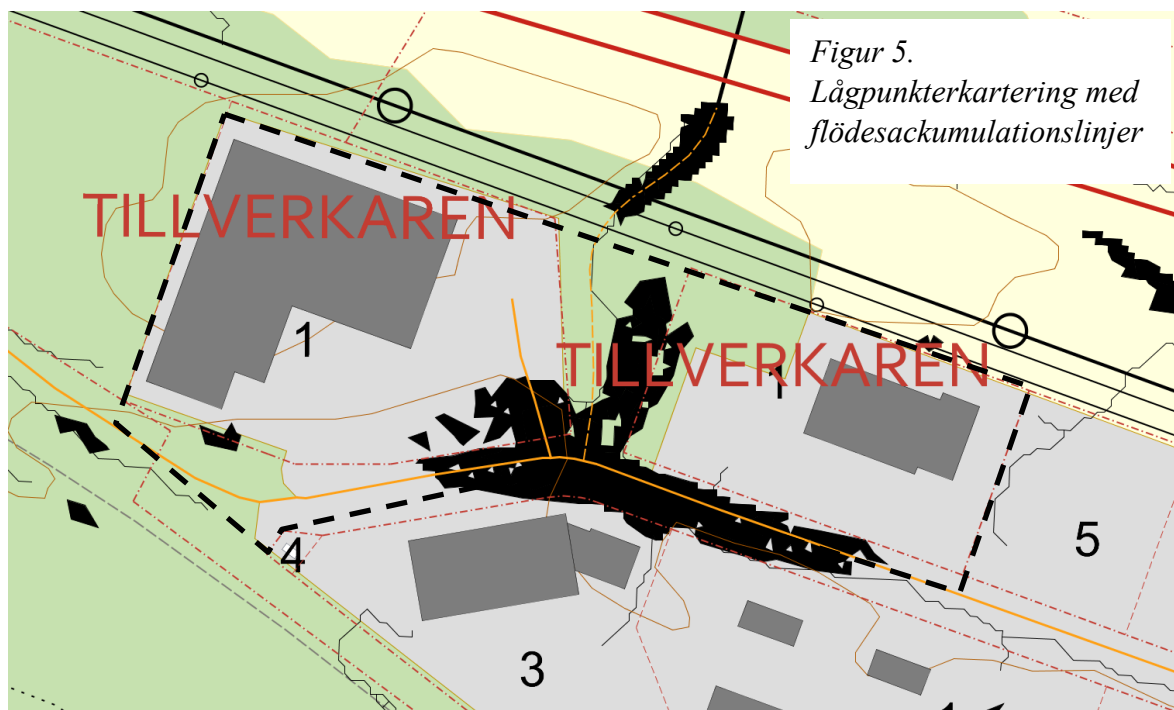
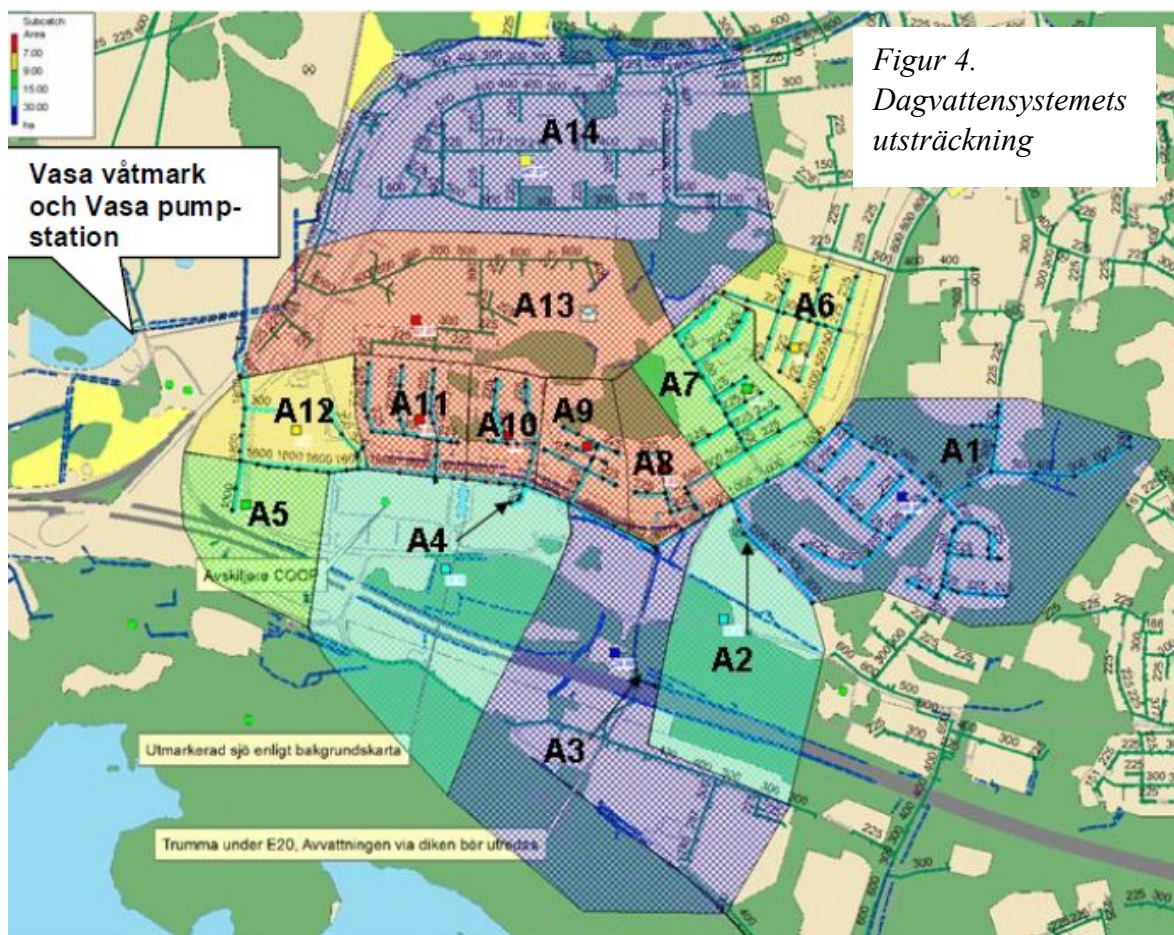
Europaväg 20 som är ett primär led för farligt gods, går som närmast 45 meter längs med fastighetens Tillverkaren 1 norra gräns. Hantverkargatan som går längs med södra gränsen av fastigheten är sekundär led för farligt gods.

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.



Figur 3. Problemområden vid extrem nederbörd. Svartstreckad polygon visar den ungefärliga placeringen av planområdet.



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 kommunalt bolag.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem.

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 detta parkområde bebyggs enligt planen, kommer dagvattensituationen troligen att bli mer problematisk om inga åtgärder vidtas.

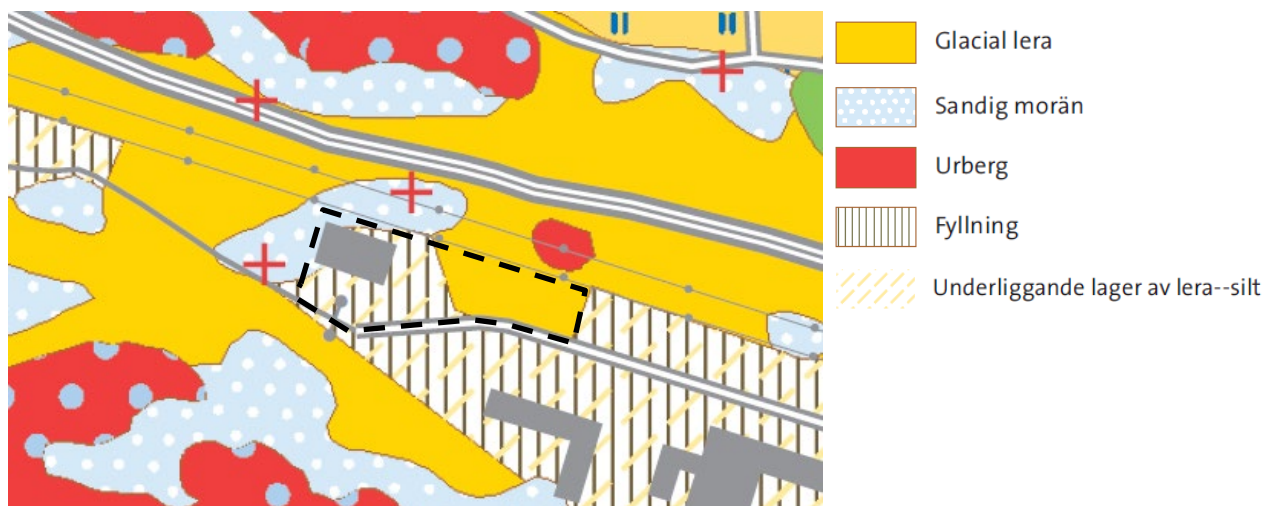
Att utgå ifrån markanvändningen kan dagvattnet inom fastigheten Tillverkaren 1 vara förorenat. Dock anses föroreningshalterna inte vara så höga för att dagvattnet inte ska kunna omhändertas lokalt.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan och jorrdjupskartan 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.



Figur 6. Jordartskarta framtagen med SGUs kartvisare. Svartstreckad polygon visar den ungefärliga placeringen av planområdet.



Figur 7. Jorddjupskarta framtagen med SGUs kartgenerator. Svartstreckad polygon visar den ungefärliga placeringen av planområdet.

En annan geoteknisk utredning 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 torrskorpslera 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 bedöma 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 torrskorpslera 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

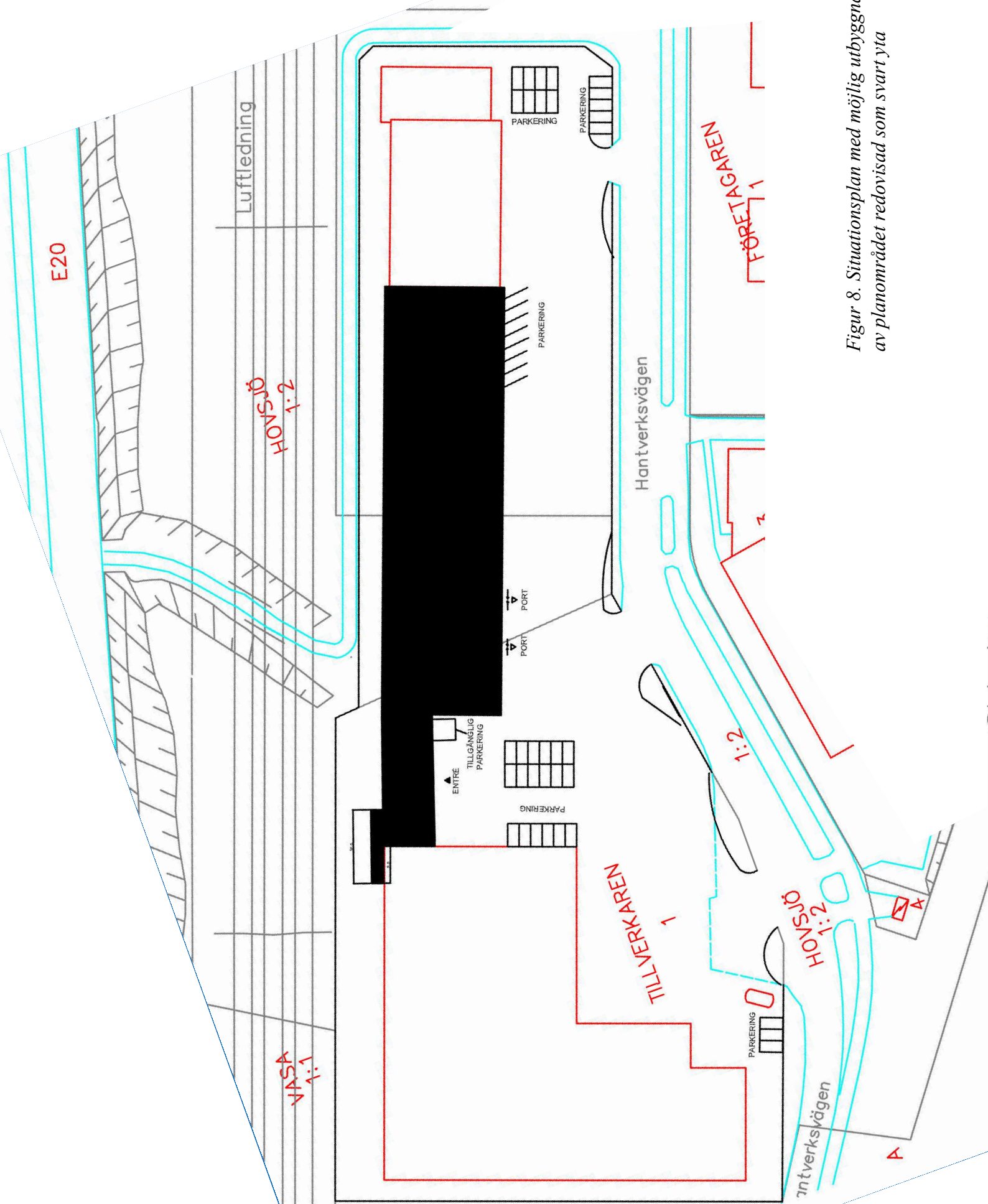
Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen från 1965 är området inte självdränerande. Den i marken befintliga vattenytan låg inom området på 1~1,5 m djup under markytan. Då området ligger nära grundvattendelaren och har genomgått stora förändringar sedan 1965 kan antas att grundvattennivåerna 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.

Tillgänglighet

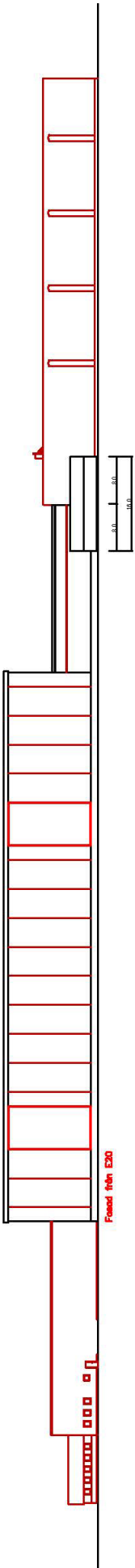
Tillgängligheten inom planområdet är god då det inte finns några betydande nivåskillnader i terrängen.

Möjlig utbyggnad av planområdet

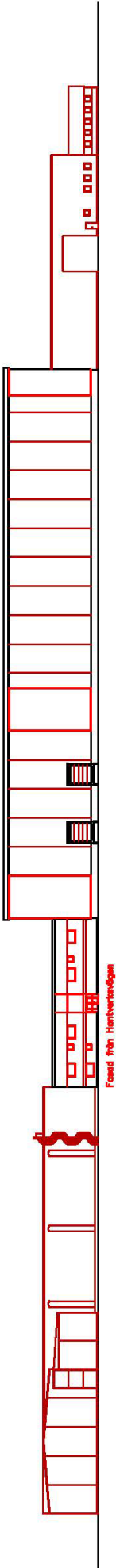


Figur 8. Situationsplan med möjlig utbyggnad av planområdet redovisad som svart yta

Figur 9. Fasad från E20



Figur 10. Fasad från Hantverkarsvägen



PLANFÖRSLAG

Utbyggnad av planområdet

Parkområdet mellan båda separata delarna av fastigheten Tillverkaren 1, tas i anspråk för industri (se figur 8). På så sätt erhålls en odelad tomt. Det möjliggör för ett mer effektivt nyttjande av fastigheten och ett bättre flöde mellan olika delar av fabriken.

Gång- och cykelvägen samt befintliga ledningar för fjärrvärme, el och stadsnät i parkområdet, omdirigeras. Från tunneln under motorvägen, kommer dessa att dras längs med norra och sedan östra delen av fastigheten Tillverkaren 1 till Hantverkarsvägen (se figur 11).

Planen medger en maximal byggnadsarea på cirka 1 hektar som motsvarar cirka 53 % av fastighetsarean. Byggnadshöjden är 16 meter.

Ett makadammagasin behöver anläggas inom detaljplaneområdet. Detta för att kunna fördröja och rena de ökade dagvattenflöden som detaljplanen medför.

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. Tre olika alternativ för den nya gång- och cykelvägen är förprojekterade i samband med detaljplanearbetet. De skiljer mellan sig i svängradien mellan befintlig gångväg nära tunneln och förprojekterad gång- och cykelväg längs med detaljplanens norra gräns. Själva kurvan inkluderas inte i detaljplanen. Sträckan av den nya gång- och cykelvägen längs med detaljplanegränser säkerställs i planen.

Alternativ 2 som förordas finns redovisat på figur 11.

Arbetsplatser

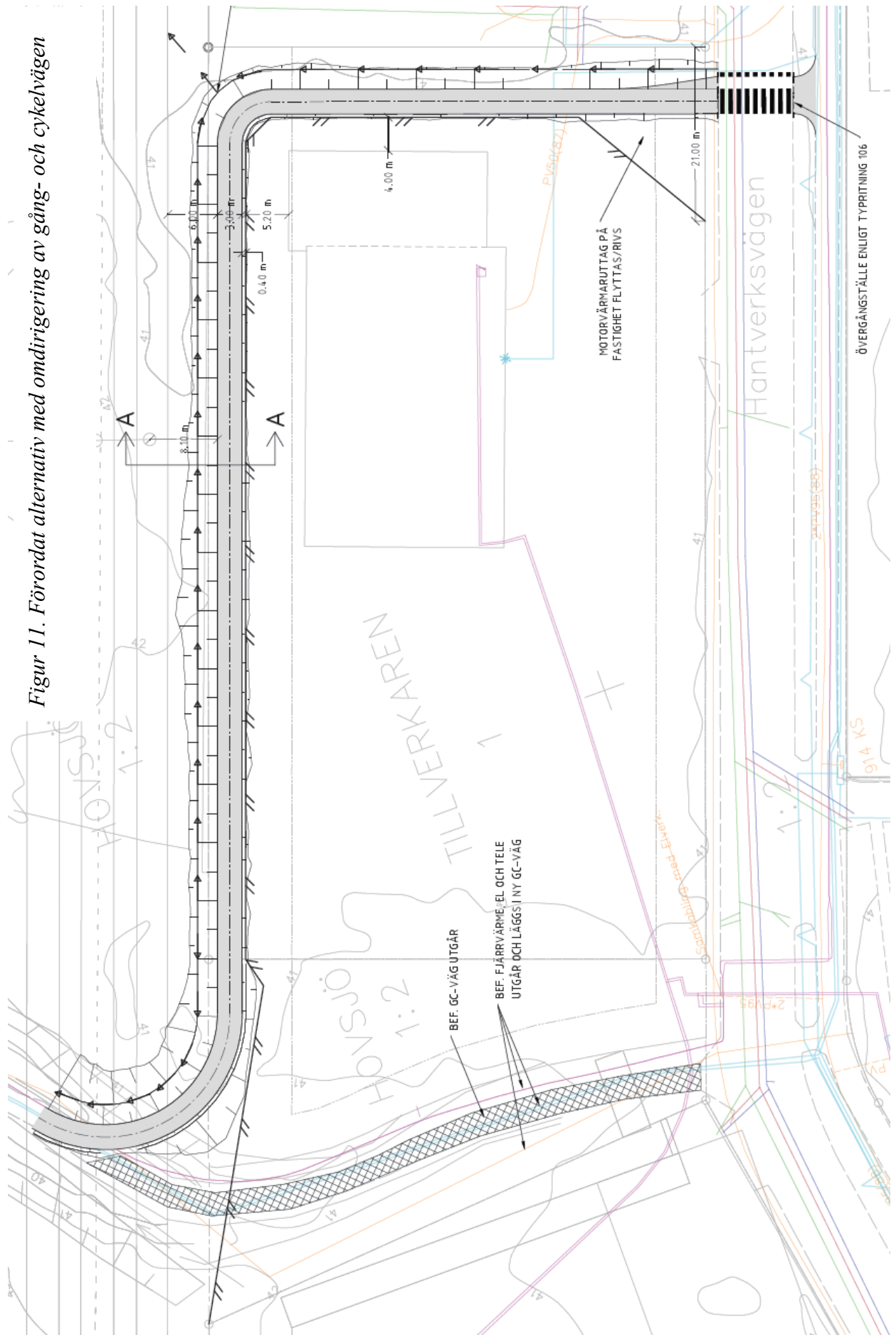
Detaljplanen möjliggör för fler arbetsplatser inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Figur 11. Förordat alternativ med omdirigering av gång- och cykelvägen



Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har utförts i samband med detaljplanen. Syftet var 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 38 % för ett dimensionerande 10-årsregn. Medan en exploatering av området för gång- och cykelvägen enligt föreslagen planskiss skulle medföra ökade dagvattenflöden med 75 % för ett dimensionerande 10-årsregn.

Dagvattnet inom kvartersmark fördröjs och renas med ett underjordiskt makadammagasin. Detta eftersom fastigheten Tillverkaren 1 ligger i ett område som saknar ett egentligt naturområde. Samt att en öppen dagvattenhantering i form av en dagvattendamm, dike eller våtmark skulle uppta en relativt stor del av fastighetens yta.

Makadammagasinet placeras i närheten av lågpunkten i södra delen av planområdet.

I plankartan ges detta område användningssättet dagvattenmagasin:

E Dagvattenmagasin

För att motverka risken för dagvattenansamlingar inom planområdet, på Hantverkarsvägen och i tunneln under motorvägen bör dagvattnet inom planområdet i största möjliga mån samlas upp via dagvattenbrunnar som ansluter till makadammagasinet. I plankartan läggs till en generell planbestämmelse:

Dagvatten inom kvartersmark ska ledas till dagvattenmagasinet

En volym på 80 m³ dagvatten från planområdets vägar, tak- och allmänna ytor behöver fördröjas och renas inom planområdet. Till det behövs en magasinvolym på makadammagasinet på 360 m³. I planen har avsatts en yta på cirka 520 m² för makadammagasinet. Den är mer än tillräckligt för den erforderliga magasinvolymen om makadammagasinet anläggs med 1 meters mäktighet.

För att förhindra sättningsrörelser inom planområdet, samt påverkan på motorvägen bör det finnas möjlighet för infiltration av dagvatten till grundvatten. I plankartan införs följande planbestämmelse:

- b₁** Dagvattenmagasinet ska ha en volym på minst 360 m³ 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.

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.

För att fördröja dagvattnet inom området för gång- och cykelvägen (område 2 på bilden) krävs en utjämningsvolym på 10 m³. Diket som planeras att anläggas längs med gång- och cykelvägen



Figur 12. 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.

bedöms vara av tillräckliga dimensioner för att kunna hantera detta. Från diket planeras dagvattnet ledas vidare till dagvattenledning via en brunn eller till en trumma under E20 via en förlängning av diket. En minskad belastning på befintligt dagvattensystem är att förvänta i framtiden med denna lösning.

Anslutningsmöjligheter till det kommunala dagvattensystemet finns i den södra- alternativt den östra delen av planområdet (se bilden).

Extremregn

För att planområdet skall klara av att hantera extremregn, exempelvis ett 100-årsregn, bör ett bräddavlopp konstrueras från makadammagasinet, så att eventuellt överskottsvatten rinner mot diket sydöst om planområdet för vidare transport till recipienten. Diket som planeras att anläggas jämte cykel- och gångbanan bedöms vara av tillräckliga dimensioner för att även kunna hantera extremregn. Lutningen på cykelbanan bör vara sådan att dagvatten avrinner mot diket och inte in mot fastigheten Tillverkaren 1. Diket har också den fördelen att det skyddar Tillverkaren 1 mot eventuellt ytavrinnande vatten från skogspartiet norr om fastigheten.

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 hus typer 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 fördelaktig, 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 pällängder 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 jordens 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.

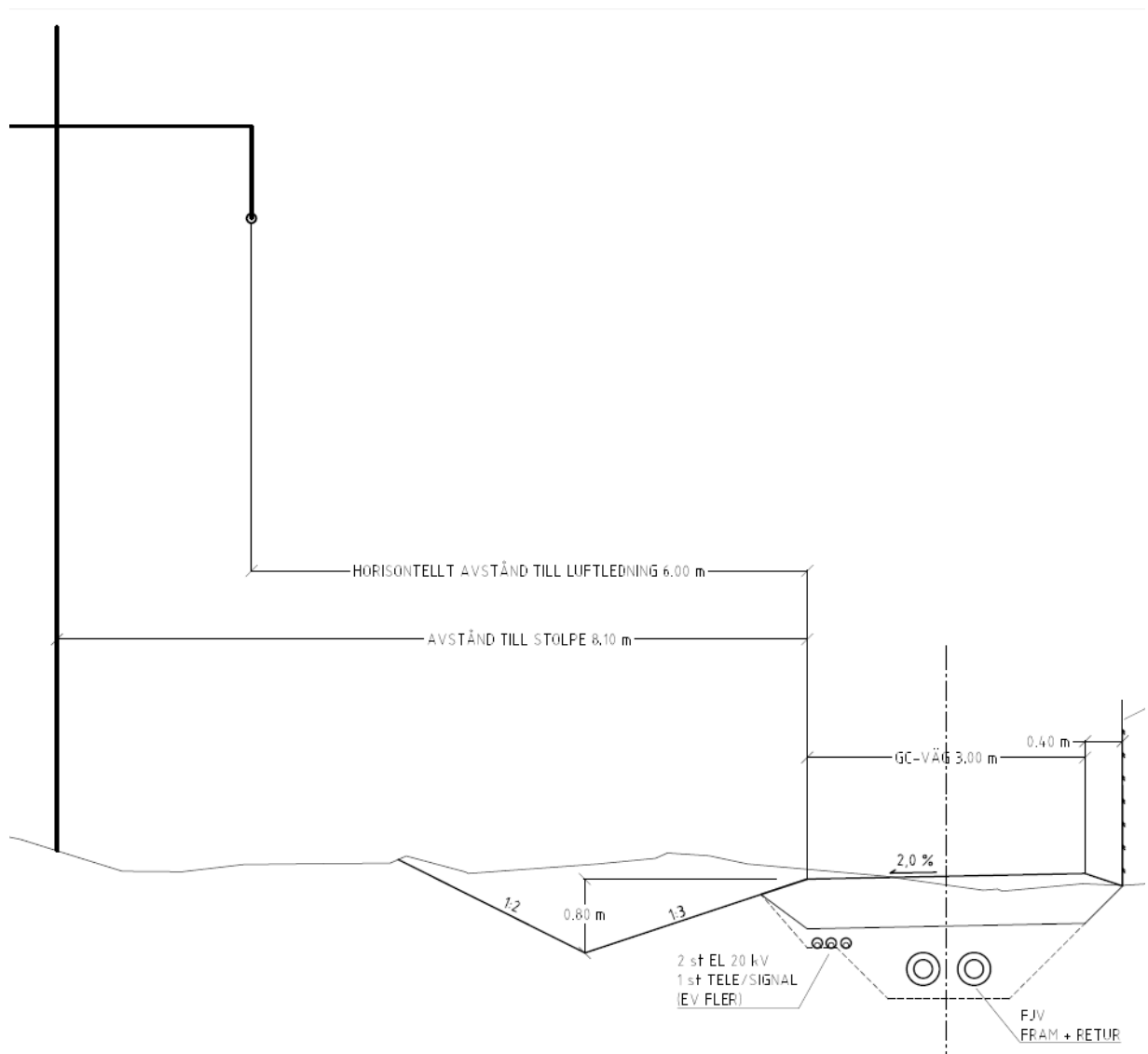
Grundundersökning kommer att krävas vid bygglov.

Hälsa och säkerhet

Störande verksamheter

I planen hålls generellt ett bebyggelsefritt avstånd på 15 meter till närmaste högspänningsledning. Det motsvarar rådande avstånd mellan industrianläggningens fasader och närmaste högspänningsledning. En 10 meter lång fasaddel av industrianläggningen ligger i ett avstånd av cirka 12,5 meter från närmaste högspänningsledning. Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av denna del med cirka 6 meter, i samma avstånd till högspänningsledning

Den nya gång- och cykelvägen ligger i ett horisontellt avstånd av 6 meter från närmaste högspänningsledning. Belysningsstolpar längs med detaljplanens norra gräns placeras på södra sidan av gång- och cykelvägen i förordnat förslag.



Figur 13. Sektion av förprojekterad gång- och cykelväg med ledningar

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, juli 2018, har Måsnaren otillfredsställande ekologisk status medan Hallsfjärden 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.

Miljökvalitetsnormen för samtliga förekomster är fastställd 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. Dagvattenhanteringen innebär fördröjning och rening i makadammagasin av dagvatten inom kvartersmark och fördröjning och rening i dike av dagvatten inom området för gång- och cykelväg. 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 dygnsmedelvärde av PM₁₀ det 36:e värsta dygnet år 2010 för Södertälje tätort är medelvärdet i planområdet under 50 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter luft).

Enligt beräkningar halter för dygnsmedelvärde av kvävedioxid det 8:e värsta dygnet år 2010 var medelvärde i planområdet under det åttonde värsta dygnet inte högre än 60 µg/m³ (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 minskas i framtiden när delar av det bebyggs. Som följd kommer även mängden fauna att minskas. 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

E4/E20 som utgör riksintresse för kommunikation anses inte påverkas av planförslaget. Det anses inte finnas någon risk att utbyggnad av planområdet kan medföra att motorvägen utsätts för sättningar då de åtgärder som vidtas i planen innebär att grundvattennivån inom området förblir oförändrad.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

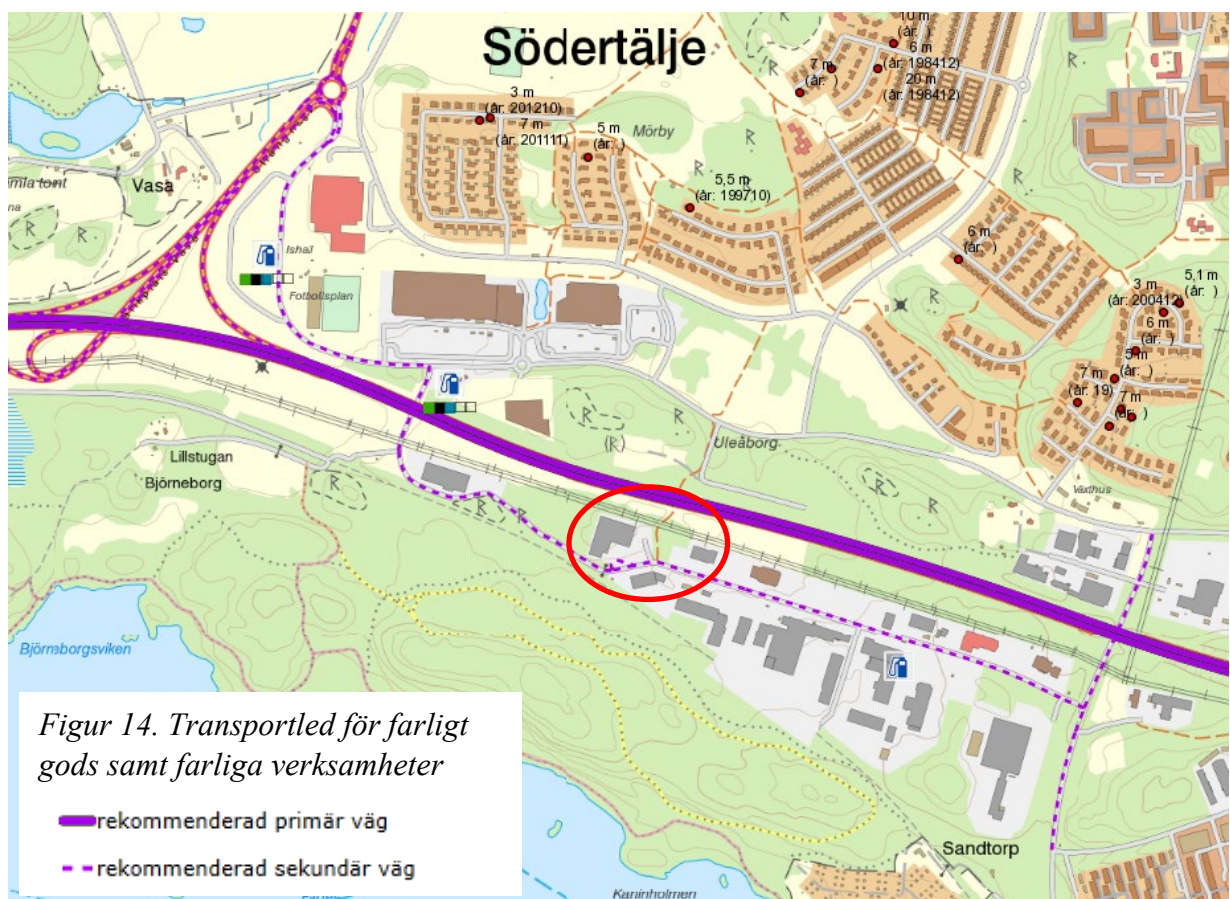
Enligt kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens i Stockholms län rekommendationer bör det vid detaljplanering av verksamheter intill transportleder för farligt gods hållas skyddsavstånd. Detta för att undvika att risker uppkommer för personer som uppehåller sig i riskområden och för att samtidigt värna 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”.

Markföroreningar

Fastigheten Tillverkaren 1 ingår i ett av Länsstyrelsens ej riskklassade potentiellt förorenade områden. Som anledningen anges branschklassen där pågående verksamhet ingår, Livsmedelindustri. Livsmedelindustri tillhör branschriskklass 4, liten risk, med motivering ”sediment med hög halt av organisk substans och närsalter har påträffats. Inga kända allvarliga efterbehandlingsproblem för huvuddelen av objekten”.

Inventeringsarbetet för anläggningar där verksamheten fortfarande är i drift drivs inom den ordinarie tillsynen. Miljökontoret i Södertälje kommun har haft tillsyn på verksamheten i fråga och har inga rapporterade skador eller olyckor som kan medföra förorening i mark eller grundvatten. Kommunen har således den information som behövs för att göra bedömningen att det inte finns någon anledning att misstänka någon föroreningsskada inom fastigheten.

I planen vidtas åtgärder kopplade till dagvattenlösningen. Dagvattnet från planområdet samlas till ett dagvattenmagasin för rening innan det förs vidare till recipienten.

I det nya tomträttsavtalet ska framgå att ifall markföroreningar påträffas eller misstänks under genomförandetiden ska tillsynsmyndigheten i Södertälje kommun kontaktas.

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 exploatören, projekt- och exploateringsenheten på samhällsbyggnadskontoret. Plankostnadsavtal mellan planenheten och exploatören har tecknats. Exploatören kommer att debitera tomträttsinnehavaren som är SLC Logistics AB för plankostnader.

Kostnader vid 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 kostnadsposter innan detaljplanen antas.

Inga anspråk till inträngsersättning bör utgå ifall ledningsrättsansökan är nödvändig i enlighet med allmänna avtalsvillkor vid förflyttning av ledningar för fjärrvärme, el och stadsnät.

Lantmäteriförrättningskostnader för fastighetsregleringen samt inskrivningen av den höjda tomträttsavgälden bekostas av tomträttsinnehavaren.

Tomträttsinnehavaren ansvarar för och bekostar utbyggnad på kvartersmark.

Makadammagasinet anläggs och bekostas av tomträttsinnehavaren. Kostnader för anläggning av makadammagasinet beräknas till cirka 900 000 kronor.

Kommunens ekonomiska ansvar

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

Se även rubriken ovan.

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

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar tillhörande Vattenfall utförs av Vattenfall men bekostas av tomträttsinnehavaren.

Sanering av eventuella markföroreningar utförs av tomträttsinnehavaren.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Fastigheten är idag en tomträtt där fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren förutsätts avtala om nytt tomträttsavtal som möjliggör fastighetsreglering i enlighet med detaljplanen.

Av avtalet ska framgå att ifall markföroreningar påträffas eller misstänks under genomförandetiden ska tillsynsmyndigheten i Södertälje kommun kontaktas samt att tomträttsinnehavaren utför saneringen.

Fastighetsfrågor

Rättigheter

Både ett servitut och en ledningsrätt 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

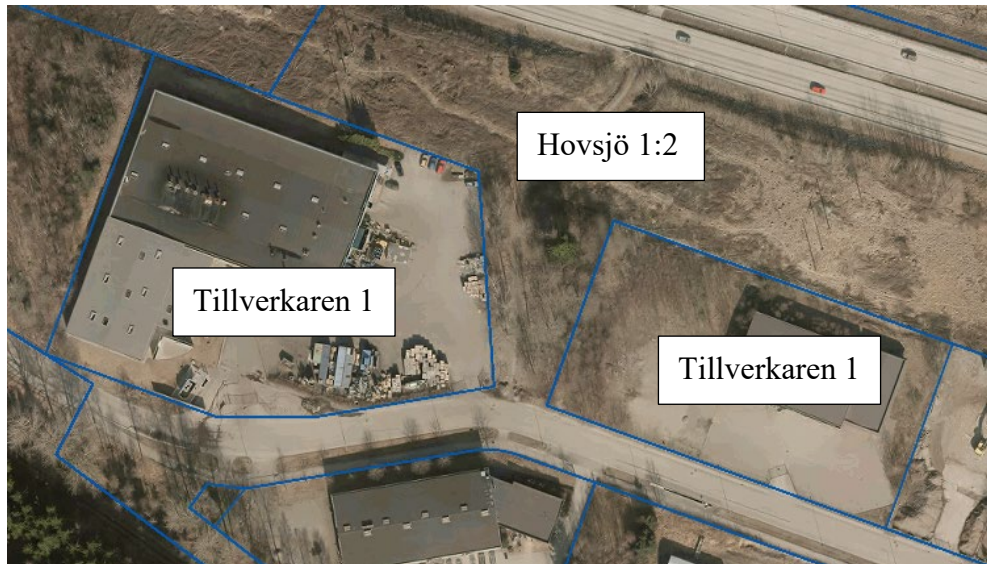
En befintlig del av allmän stadsnätledning tillhörande kommunalt bolag går genom södra delen av fastigheten Tillverkaren 1. Idag finns det ingen ledningsrätt kopplat till denna ledning. I planen regleras området med en administrativ planbestämmelse för markreservat:

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

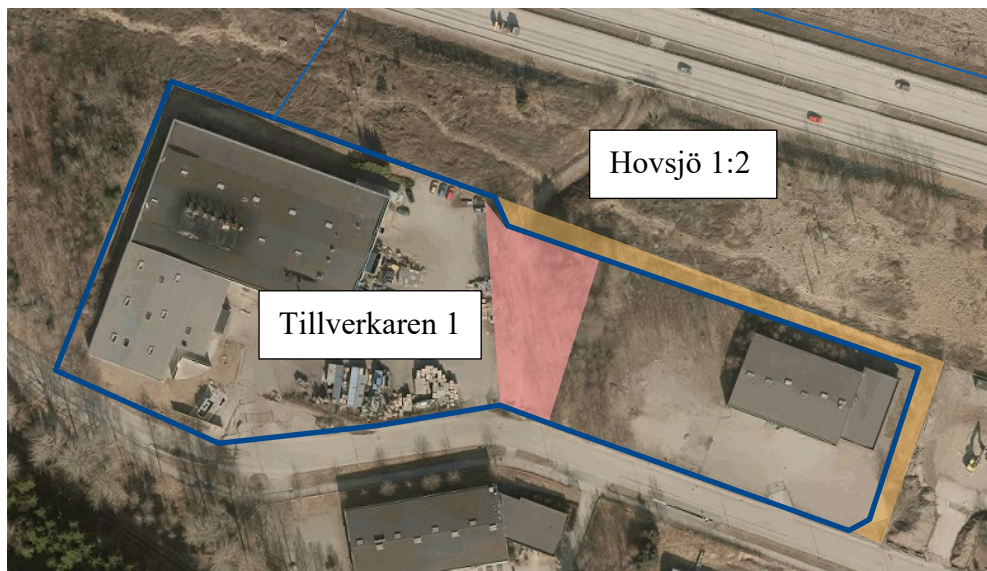
Planbestämmelsen för markreservat för allmännyttiga ändamål ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas.

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 i norra och östra delen av östra fastighetsdelen tillhörande Tillverkaren 1 kan regleras över till fastigheten Hovsjö 1:2 för att möjliggöra ny sträckning av gång- och cykelvägen.



*Figur 15.
Fastigheten
Tillverkaren 1
utgörs idag av
två separata
delar*



*Figur 16. Möjlig
fastighets-
bildning*

■ 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

En dagvattenanläggning med makadammagasin ska anläggas inom fastigheten Tillverkaren 1 med syfte att möjliggöra fördröjning, rening och infiltration av dagvatten inom fastigheten. Dagvattenanläggningen ska uppföras innan bygglov ges för till- eller nybyggnation inom fastigheten Tillverkaren 1.

Makadammagasin behöver underhållas vid behov (ungefär någon gång per år) där det ingår rensning av in- och utlopp till magasinerna, samt rensning av eventuella brunnar och ledningar till makadammagasinen.

Tomträttsinnehavaren är ansvarig för uppföring och skötsel av dagvattenanläggningen samt står för alla kostnader förknippade till det.

Befintliga högspänningsledningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Belysningsstolpar längs med detaljplanens norra gräns bör placeras på ett horisontellt avstånd av belysningsstolpens totala höjd + 3 meter och som minst 6 meter till luftledningens närmaste fas.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet
Jan Johansson, byggleddare, Mark- och exploateringsenheten
Elin Persson, exploateringsingenjör, Mark- och exploateringsenheten

BILAGOR:

Utredningar:

- Dagvattenutredning för Tillverkaren 1, uppdaterad 2017-04-07
- Förprojektering av den nya gång- och cykelvägen inom planområdet

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, uppdaterad 2019-01-08
- Grundkarta, uppdaterad 2018-12-17

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Planförfattare

Alvin Mielli

Planchef

Andreas Klingström

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr 2016–01395-214

Detaljplan för

Tillverkaren 1 m fl. (Lantchipsfabriken)

inom Hovsjö

i Södertälje

Upprättad 2019-01-10

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Detaljplan för fastigheten Tillverkaren 1 m fl., har varit på samråd och granskning. Samrådet genomfördes under tiden 2017-02-01 och 2017-03-01. Granskningen genomfördes under tiden 2017-12-04 och 2018-01-09. Förslaget fanns uppsatt i Stadshuset, Campusgatan 26 (under ordinarie öppettider). Samråds- och granskningsförslaget fanns också att hämta i form av pdf-fil på kommunens webbplats: www.sodertalje.se/tillverkaren1

Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om samrådstillfället och granskningstillfället per post.

Under samrådet inkom totalt 8 yttranden. Under granskningstiden inkom totalt 7 yttranden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Sammanfattning

Efter inkomna synpunkter har planbeskrivningen kompletterats avseende belysning av föroreningsituationen, beskrivning av skötselåtgärder för dagvattenmagasinet, frågor om markägförhållande, rättigheter samt kostnader vid genomförande.

Ändringar efter granskning

Mindre ändringar i form av förtydligande har gjorts i planbeskrivningen under rubriken "Ekonomiska konsekvenser" och i genomförandedelen.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Samrådyttrande	Granskningsyttrande
1.	Länsstyrelsen i Stockholm	2017-02-20	2017-12-08
2.	Lantmäteriet, Södertälje	2017-02-02	2017-12-22
3.	Miljönämnden	2017-02-23	2017-12-18
4.	Telge Nät	2017-03-09	2018-01-09
5.	Vattenfall Eldistribution AB	2017-02-21	2017-12-18
6.	Södertörns Brandförsvarsförbund	2017-02-10	2017-12-11
7.	Trafikverket	2017-02-17	2018-01-11
8.	Kultur- och fritidsnämnden	2017-03-14	

Yttrandena som har kommit in finns redovisade i detta granskningsutlåtande med samhällsbyggnadskontorets kommentar.

Inkomna yttranden i sammanfattning med kontorets kommentarer och förslag till revideringar

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnade som synpunkt under samråd att föroreningssituationen inom planområdet behövde utredas. Det behövde även i planhandlingarna framgå hur kommunen har för avsikt att hantera en föroreningssituation om en sådan uppstår vid planens genomförande.

Kommentarer: Efter samråd har föroreningssituationen belysts under planens miljökonsekvenser i planbeskrivningen. Genomförandedelen har kompletterats med beskrivning av hur kommunen har för avsikt att hantera en föroreningssituation om en sådan uppstår vid planens genomförande.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har vid samrådsskedet lämnat synpunkter på förtydligande i planbeskrivningen av frågor om markägförhållande, rättigheter samt kostnader vid genomförande.

Kommentarer: Planbeskrivningen har kompletterats enligt synpunkter.

Vid granskningsskedet skriver Lantmäteriet att då E-området (dagvattenmagasin) används för fastigheten Tillverkaren 1 och marken även ska användas för industriändamål borde E kunna ändras till J och sedan kompletteras med en egenskapsbestämmelse.

Kommentarer: Dagvattenmagasinet utgör begräsning av utnyttjandet för användningen industriändamål (J). Därför har området fått användningen E. Detta underlättar också i framtiden om VA-huvudman bestämmer sig för att ta på sig skötseln av dagvattenmagasinet.

Lantmäteriet skriver också att E-området i principskissen i planbeskrivningen inte stämmer överens med områdets utbredning i plankartan.

Kommentarer: E-områdets utsträckning i plankartan är något mindre än det i principskissen. Detta med anledning att göra plats åt en infart till fastigheten. Principen för dagvattenhanteringen är det samma. Ytan som reserveras för dagvattenmagasinet är mer än tillräckligt.

Miljönämnden

Miljönämnden ansåg under samrådstiden 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 bedömde även att det inte var lämpligt att placera magasinet under en parkeringsyta eftersom det då skulle bli svåråtkomligt både för skötselåtgärder och kontroll.

Kommentarer: Genomförandedelen har kompletterats med beskrivning av skötselåtgärder av dagvattenmagasinet. Ytan för dagvattenmagasinet ska vara tillgänglig för skötsel och underhåll när behov finns.

Telge Nät

Telge Nät skriver i sitt granskningsyttrande att beroende på slutgiltig placering bör utområden för fjärrvärme, el och stadsnät ledning inkluderas i planen så att ledningsrättsansökan är möjlig.

Inga anspråk till intrångsersättning bör utgå ifall ledningsrättsansökan är nödvändig i enlighet med allmänna avtalsvillkor.

Kommentarer: Ledningarna för fjärrvärme, el och stadsnät kommer enligt planförslaget att flyttas. Dessa kommer att ligga i allmän platsmark längs med ny gång- och cykelväg. På allmän plats är det inte nödvändigt att använda bestämmelsen ”u” för underjordiska ledningar eftersom detta allmännyttiga ändamål generellt sett alltid är förenligt med en allmän plats. Ett förtydligande görs i planbeskrivningen under rubriken ”Kostnader vid genomförande” om att inga anspråk till intrångsersättning bör

utgå ifall ledningsrättsansökan är nödvändig i enlighet med allmänna avtalsvillkor.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund skriver att vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinklers i de byggnader där det kan bli aktuellt.

Kommentarer: Det är inte lämpligt att i planen binda upp användandet av viss teknik eller visst tekniskt utförande. Det sker ständigt teknisk utveckling. Inom en snar framtid kan det mycket väl finnas lämpligare, nya tekniska lösningar för att tillgodose ett visst krav.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Sammanställning över de som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Vattenfall Eldistribution AB

En 10 meter lång fasaddel av industrianläggningen ligger i ett avstånd av cirka 12.5 meter från närmaste högspänningsledning. Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av denna del med cirka 6 meter, i samma avstånd till högspänningsledning.

Vattenfall skriver vid granskning att denna tillbyggnad inte är lämpligt enligt Vattenfalls bedömning

Kommentarer: Kommunens bedömning är att det handlar om en liten avvikelse som är av stor vikt för att få ihop strukturen i bebyggelsen. I planen hålls generellt ett bebyggelsefritt avstånd på 15 meter till närmaste högspänningsledning.

Medverkande tjänstemän

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan

Andreas Klingström
Planchef

Alvin Mielli
Planarkitekt