



---

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DIARIENUMMER: SBN 2019/001782 • UPPRÄTTAD: 2025-02-18

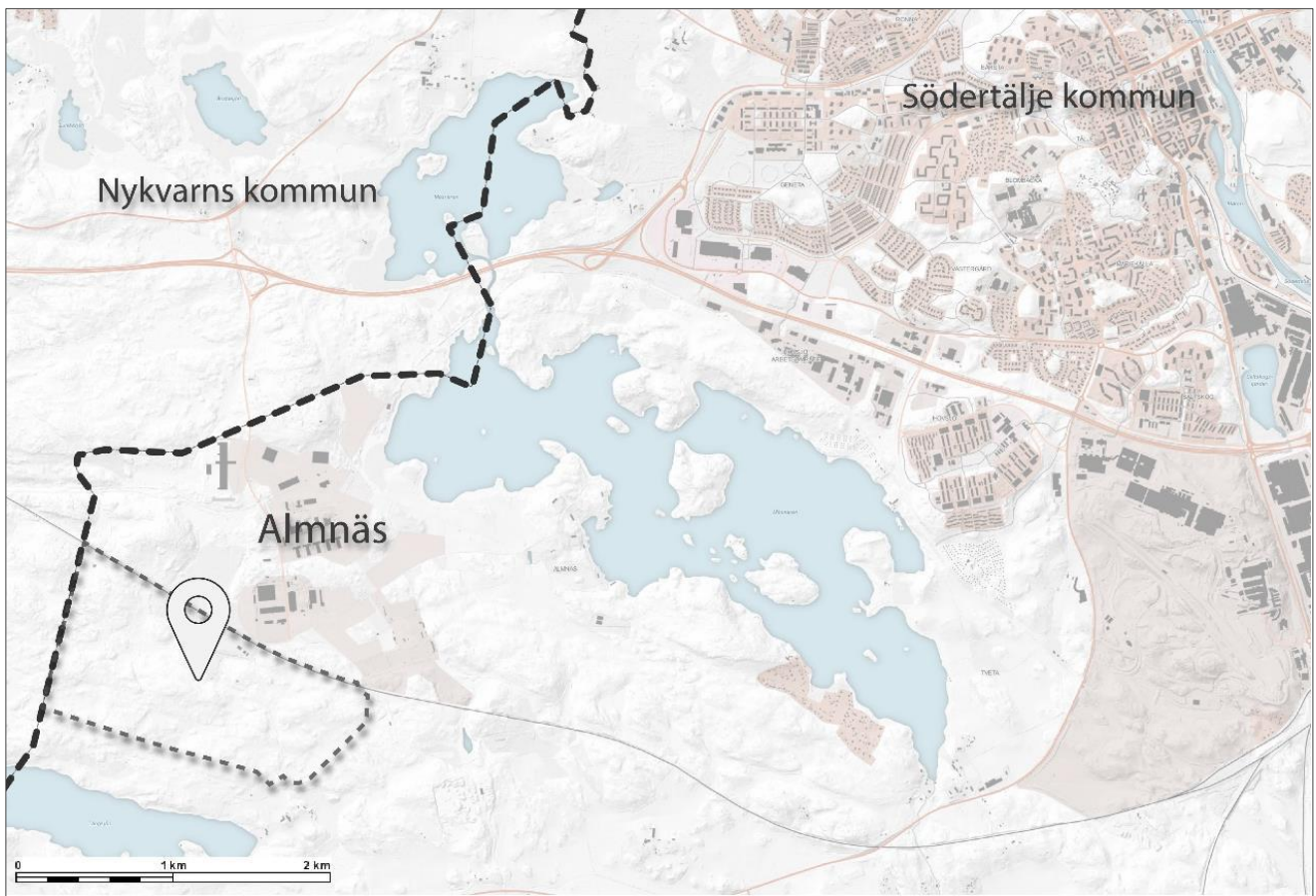
---

# Detaljplan för del av Tvetå – Valsta 4:1 och Jumsta 3:1 (Jumsta)

Inom Södertälje



Samrådshandling I Detaljplan för Tveta Valsta 4:1 och Jumsta 3:1 (Jumsta)



Figur 1. Karta över planområdets lokalisering.



Figur 2. Karta över planområdets lokalisering inom Almnäs.

# Vad är en detaljplan?

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

## Samråd

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

## Granskning

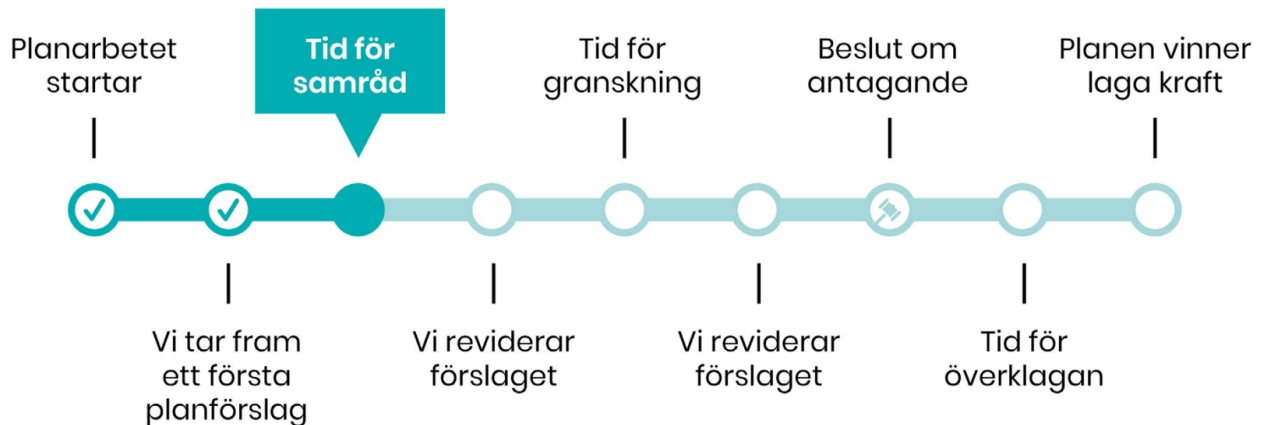
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

## Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

## Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.



Figur 3.

# Medverkande

## Planförfattare

Susanna Stenfelt, projektledare,  
Samhällsbyggnadskontoret (SBK), konsult Svefa

Selma Ogden, planarkitekt, SBK, konsult Svefa

## Planchef

Christina Svartsjö, SBK

## Tjänstepersoner

Sara Widell, huvudprojektledare, SBK, konsult Sweco

Johan Morén, SBK, exploateringsingenjör,  
konsult Sweco

Oscar Olsson, planarkitekt, SBK

## Konsulter

Niklas Skånberg, byggprojektledare, NS Projekt



## HANDLINGAR

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

### Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning 2025-02-13



## UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning för del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1. 2024-11-26, Rejlers.
- PM Landskap, Förstudie – detaljplan för del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1, Södertälje kommun. 2024-11-22, Rejlers.
- PM Geoteknik, Detaljplan för del av Jumsta 3:1 och Tveta-Valsta 4:1, Södertälje. 2024-09-13, Rejlers.



## UTREDNINGAR

- PM Vägutformning, Förstudie – detaljplan för del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1, Södertälje kommun. 2024-11-06, Rejlers.
- PM Hydrogeologi, Förstudie – detaljplan del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1, Södertälje kommun. 2024-06-10, Rejlers.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1, Almnäs Södertälje kommun. 2024-06-03, Rejlers.
- Miljöhistorisk inventering Jumsta, Almnäs. Teknisk förstudie inför ny detaljplan för del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1. 2024-02-23, Rejlers.
- Sulfidutredning i berg detaljplan för Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1. 2024-05-30, Rejlers.
- PM Ledningssamordning, Förstudie – detaljplan del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1, Södertälje kommun. 2024-11-19, Rejlers.
- Bullerutredning detaljplan för del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1. 2024-11-04, Rejlers.
- PM-Trafik, del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1 Södertälje kommun. 2024-10-31, Rejlers.
- Kompletterande naturvärdesinventering och sammanfattning av tidigare utförda naturvärdesinventeringar – detaljplan del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1, Södertälje kommun. 2024-11-21, Rejlers.
- Dagvattenutredning, 2024-01-24, Sweco.
- Miljökonsekvensbeskrivning – Detaljplan del av del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1, Södertälje kommun. 2025-02-12, Rejlers.

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Planenheten per mail [sbk.plan@sodertalje.se](mailto:sbk.plan@sodertalje.se)

# Innehåll

<b>1. INLEDNING</b>	<b>7</b>
1.2 BAKGRUND OCH SYFTE	7
1.4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>10</b>
2.1 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	10
2.2 OMRÅDESSKYDD	11
2.3 NATUR	13
2.4 VATTEN	14
2.5 MARK	16
2.6 SOCIALA VÄRDEN	17
2.7 GATOR OCH TRAFIK	17
2.8 STÖRNINGAR OCH RISKER	18
2.9 BEFINTLIGA LEDNINGAR	19
<b>3. PLANFÖRSLAGET</b>	<b>20</b>
3.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	20
3.2 MARKANVÄNDNING	21
3.3 VATTENANVÄNDNING	23
3.4 STRANDSKYDD	27
3.5 GATOR OCH TRAFIK	29
3.6 SOCIALA VÄRDEN	32
3.7 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	33
3.8 TEKNISK FÖRSÖRJNING	33
<b>4. KONSEKVENSER</b>	<b>34</b>
4.1 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	34
KULTURMILJÖ	35
NATURMILJÖ	35
VATTEN	37
MARK	39
SOCIALA VÄRDEN OCH TILLGÄNGLIGHET	40
STRANDSKYDD	40
TRAFIK	40
HÄLSA OCH SÄKERHET	40
STÖRNINGAR OCH RISKER	41
KLIMAT	42
<b>5. GENOMFÖRANDE</b>	<b>42</b>
5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	42
5.2 ANSVARSFÖRDELNING	42

## Samrådshandling I Detaljplan för Tveta Valsta 4:1 och Jumsta 3:1 (Jumsta)

### **5.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

**43**

### **5.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

**44**

### **5.5 TEKNISKA FRÅGOR**

**44**

# 1. Inledning

## 1.2 Bakgrund och syfte

### Bakgrund

I Södertälje kommun pågår ett arbete med att utveckla området Almnäs till ett logistik- och industriområde. Tillsammans med området Mörby i Nykvarns kommun ingår Almnäs i *Stockholm Syd*, ett kommunövergripande logistik- och verksamhetsområde. Gemensamt för de båda kommunerna omfattar området ca 1000 ha. Almnäs har tidigare varit ett militärområde och militärens sista verksamhet lämnade området 2004.

Detaljplaneområdet för Jumsta är en del av området Almnäs och innefattar fastigheterna Jumsta 3:1 och del av Tveta-Valsta 4:1. Planområdet består främst av ett i huvudsak obebyggt skogsområde. Området avgränsas av Svealandsbanan i norr och Nykvarns kommungräns i väster. I öster gränsar planen mot skogsmark och strax söder om planområdet ligger Långsjön.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av industri- och logistikanvändning, inom del av området medges även centrumändamål samt drivmedel.

Planläggningen är en fortsatt del i utvecklingen av Almnäsområdet som ingår i det kommunövergripande industri- och verksamhetsområdet *Stockholm syd*. Platsens läge i anslutning till natur med stora värden innebär att förändringarna ska ske med hänsyn, varför detaljplanen bevarar del av befintlig naturmark vilken planläggs som naturändamål.

Ett vidare syfte med planen är att attrahera företag att etablera sig i Södertälje. Detta kan bidra till att erhålla fler arbetstillfällen i Södertälje kommun.

Planförslaget har utformats till att utgöra en god gestaltad livsmiljö kring stads- och landskapsbild, bruk av naturbaserade lösningar, mångfunktionalitet och ha kvaliteter i olika skalor. Målen uppnås genom en stadsbyggnadsidé formulerad i principerna: sammanhängande industrimark, skogssamband och våtmarkssamband, naturbaserade lösningar, helhetssyn i markmodellering, sparsamhet, återbruk av lokalt material och trädplantering – i enlighet med kommunens grönstrategi och arkitekturpolicy.

Att omdisponera mark från att nästan helt bestå av naturmark till att också inrymma industriverksamhet innebär en begränsning av livsmiljöer för växter och djur, minskade möjligheter till infiltration och rening av dagvatten samt lokalt ökade klimatutsläpp. Förslaget har därför som mål att bidra till så låg klimatpåverkan som möjligt samt möta pågående klimatförändringar.

### Planförfarande

Denna detaljplan följer plan- och bygglagen 2010:900. Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande. Kommunen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

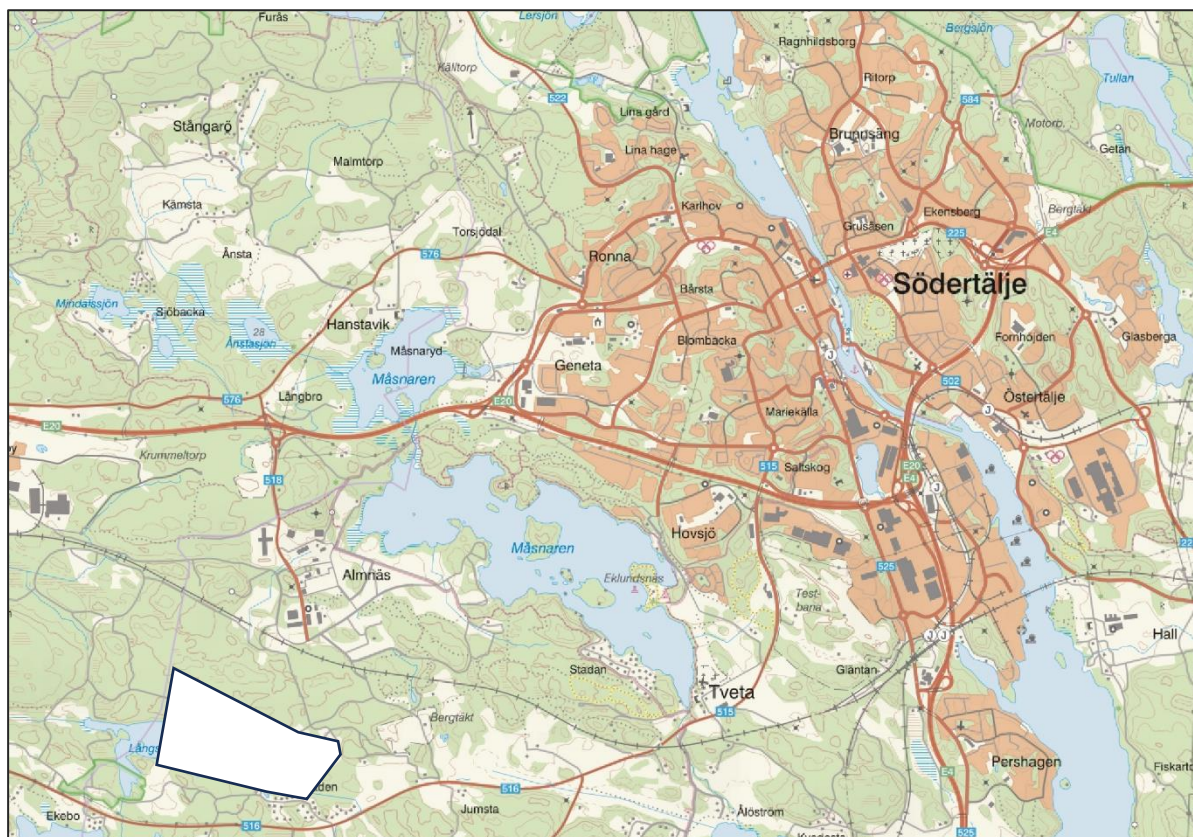
### Miljöbedömning

Samhällsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB (1998:808) 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats under detaljplanarbetet. I ett tidigt samråd med länsstyrelsen den 13 september 2024 har de betydande miljöaspekterna identifierats vara förorenade områden, artskyddsförordningen, våtmarker, fornlämningar samt geotekniska risker. Dessa aspekter redovisas i MKB:n.

## Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Södertälje kommuns västra del, ca 6 km sydväst om den centrala staden. Planområdet gränsar i norr till Svealandsbanan och övriga delar av Almnäsområdet (industri- och logistikområde). Strax söder om planområdet ligger Långsjön och dess utökade strandskyddszon om 300 meter och i öster gränsar planen mot skogsmark. I väster gränsar planen till Nykvarns kommun.



Figur 4. Karta över av planområdets lokalisering inom Södertälje kommun.

Detaljplanen omfattar del av Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1 (Jumsta). Planområdet är cirka 175 hektar och består främst av ett i huvudsak obebyggt skogsområde.

## Gällande planer

Området är inte planlagt.

## Markägoförhållanden

Planområdet utgör del av fastigheten Tveta-Valsta 4:1 som ägs av Södertälje kommun samt av fastigheten Jumsta 3:1 som ägs av en privatperson.

## 1.4. Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planområdet utgör del av området Almnäs som pekats ut i kommunens översiktsplan *Framtid Södertälje 2013 – 2030* som ett framtida logistikcentrum. I området finns utrymme även för annan verksamhet, som kontor och industri samt för ytkrävande verksamheter med behov av goda logistiska förhållanden. Almnäsområdet marknadsförs gemensamt med Nykvarns kommun som *Stockholm Syd*. Översiktsplanen anger att Almnäs ska i första hand prioriteras vid utveckling av kommunens nya näringslivsområden.

I översiktsplanens strategi för näringslivets tillväxt i kommunen bedöms det finns behov av att fokusera på branscher som har potential att växa och utvecklas i Södertälje. Näringslivsutvecklingen ska fokuseras på en mer diversifierad branschstruktur med



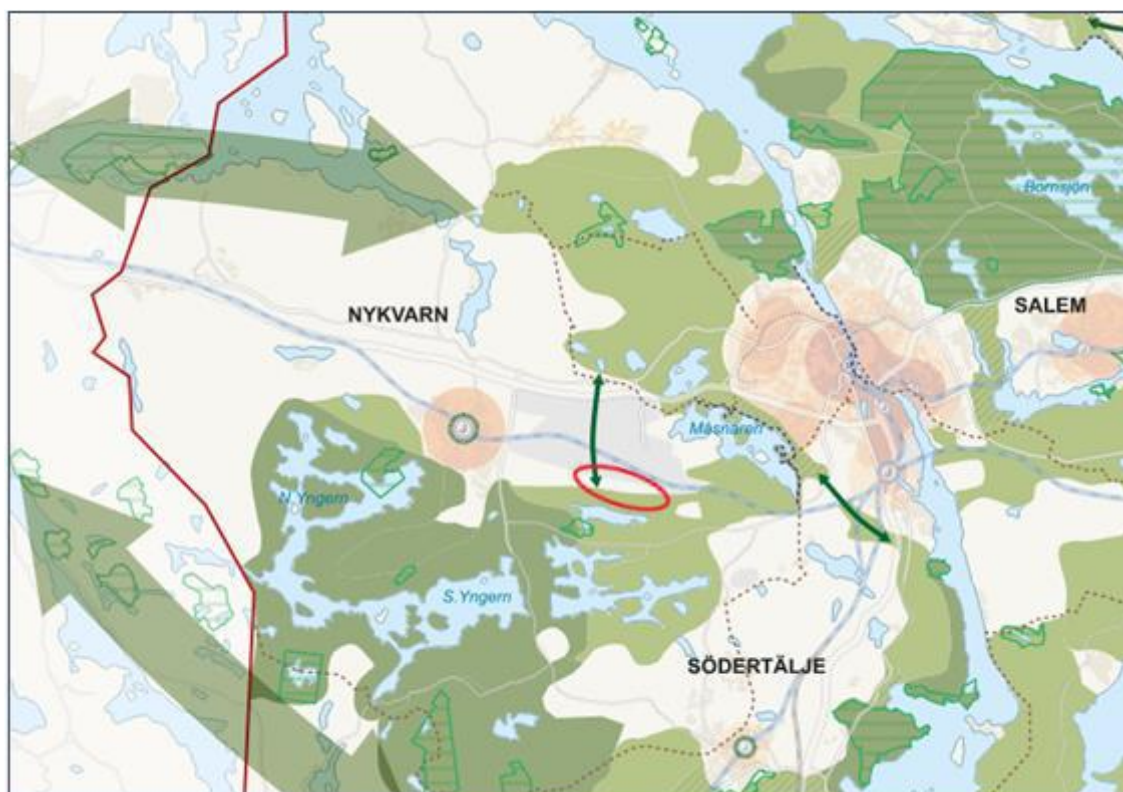
utgångspunkt i tillväxtföretag, oavsett om de är små, medelstora eller stora. Prioriterade branscher är företagstjänster, handel, livsmedel och logistik.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

### **RUFS 2050**

I RUFS 2050 pekas Almnäs, tillsammans med Mörby i Nykvarns kommun, ut som ett viktigt läge för utvecklat logistikcentrum i Stockholmsregionen.

Planområdets södra del ingår i en grön kil, Bornsjökilen, som pekats ut i RUFS 2050. Planområdet utgör även en del av ett så kallat "svagt grönt samband genom bebyggelse", som löper mellan de gröna strukturerna kring Yngernsjöarna i väster och norröver upp mot Mälaren och Bornsjöområdet.



Figur 5. Karta som visar utsnitt ur den regionala grönstrukturen med dess kilar. Gröna pilar symboliserar svaga samband. Planområdets ungefärliga läge symboliseras med en röd ellips.

### **Grönstrategi**

I kommunens grönstrategi poängteras vikten av arbete för hållbar utveckling med minskad miljöbelastning. Längre torrperioder, fler varma dagar, större nederbördsmängder och att extremväder förekommer allt oftare – är faktorer som behöver bemötas inom projektet. Grönstrukturen ska stärkas i områden som löper risk för värmestress genom att bevaka 30 % krontäckningsgrad per stadsdel och med en ambition att följa rekommendation från UN Habitat om 50 % vegetationstäckning per stadsdel.

Här får Jumsta som helhet förstås som stadsdel, med både naturmark och planerade allmänna anläggningar och industrimark. Grönstrategin anger att möjligheten att plantera träd i nya gatumiljöer alltid ska utredas. Naturbaserade lösningar är inte bara ett instrument för kommunen utan även ett mål i sig genom grönstrategins Målområde 3 och syftar till att bidra till hållbar utveckling i kommunen.

## Kommunala beslut i övrigt

2008-02-22 (§47) fattade kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut rörande utveckling av Almnäs. Beslutet fattades med utgångspunkt i visionsarbetet från 2007.

2013-02-01 §15 godkände kommunstyrelsen Program för Almnäsområdet inom Tveta i Södertälje och beslutade om planuppdrag för det som i programhandlingen benämns som minimalalternativet.

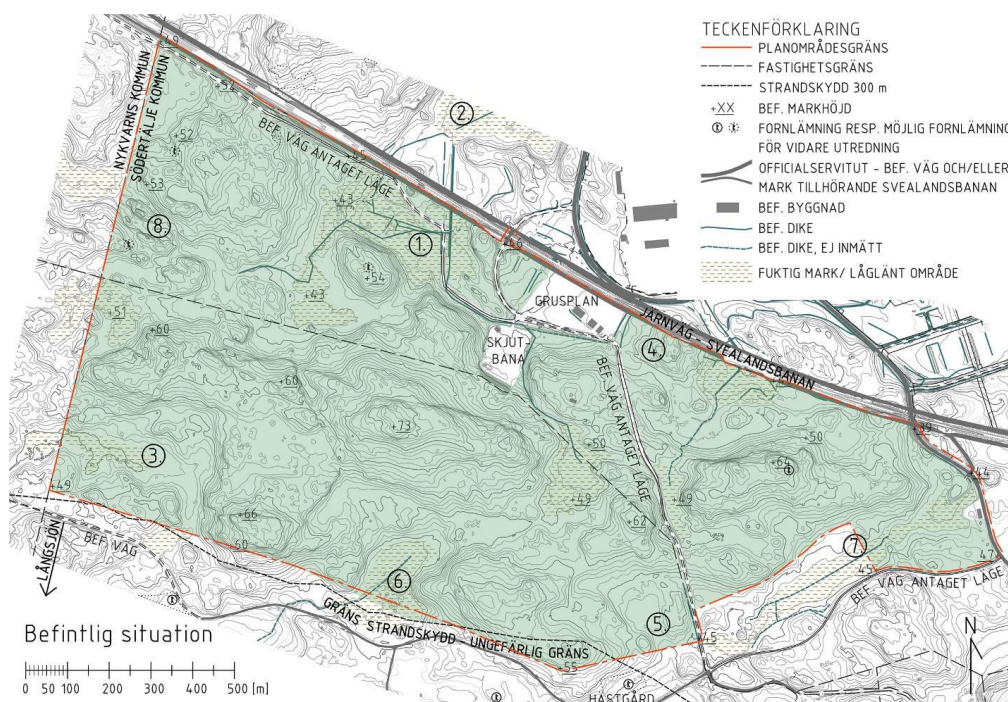
2014-06-13 §122 beslutade kommunstyrelsen om en utökning av planläggningen i Almnäs (med resterande mark norr om Svealandsbanan enligt programmet).

2020-03-03 § 49 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplanearbete för del av Tveta – Valsa 4:1 och Jumsta 3:1 (Jumsta) skulle inledas.

# 2. Förutsättningar

## 2.1 Bebyggelse- och landskapsbild

Planområdet utgörs idag till största del av skogsmark på bergiga höjder som sluttar ner till tätbevuxna, ofta våta sänkor med lerjord. Sänkorna ligger strax över 40 m ö.h. och höjderna på omkring 60 m ö.h. med mindre toppar strax däröver upp till 70 m ö.h. Landskapet är i huvudsak slutet med uppvuxen planterad skog med inslag av löv. Ett större sammanhängande område i norr, mot järnvägen, är mycket vått och bevuxet med höga gräs och lövträd. Våtmarksområdet är förbundet med värdefull våtmark utanför planområdet norr om järnvägen.



Figur 6. Situationsplan för planområdet, befintlig situation. Källa: Rejlers

Utmed planområdets södra gräns är marken i huvudsak låglänt med täta lövskogar. Dessa marker utgör en bård söderut, tangerar plangräns på ett par platser och går in som en tunga med mycket vått lövskog i sydvästra hörnet av planområdet.

I norr längs järnvägen finns liknande lövskogsmiljöer. Miljöhistorisk inventering beskriver, via text och kartbilder, att Försvarsmakten använt marken från 1960-tal fram till sent 1990-tal

och att tidigare åkermark under den tiden växt igen och bildat vissa av de löv- och bland-skogsmiljöer som ligger längs järnvägen.

I sydöstra utkanten av området finns öppen mark och en mindre del mer öppen skogsmark. Den öppna skogsmarken visar tecken på skogsavverkning.

På ett ställe i söder och i ett längre stråk i öst har sänkorna i landskapet dikats ur och används för granplantage. I norr dominerar järnvägen och Almnäsområdets anläggningar norr om denna, med industrier och grusdepå. Inom planområdet finns några mindre kvarvarande anläggningar från militärens tidigare aktivitet på platsen i form av skjutbana, grusplan och enkla lagerlokaler.

Långsjön ligger strax söder om planområdets gräns.

## 2.2 Områdesskydd

### Kulturmiljö

En sökning på Riksantikvarieämbetets Forsök (RAÄ, 2024) visar att det finns två registrerade fornlämningar som bedöms relevanta att beakta inom detaljplaneområdet.

1. Objekt L2013:9984 Brott/täkt. RAÄ-nr: Tveta 200. Övrig kulturhistorisk lämning. Lämningen är ett brott/täkt, vilket definieras som fyndighet av råvara som utnyttjats för utvinning eller insamling. Lämning efter brott/täkt räknas som fornlämning om den uppfyller kulturmiljölagens övergripande rekvisit forna tider, äldre tiders bruk och varaktigt övergiven, och den kan antas ha tillkommit före 1850. Lämningen består av ett stenbrott, ca 43 x 23 m, med som mest ca 3 m djup i centrala delen. Ställvis upp till 1,5 m höga upplag av bruten sten.
2. Objekt L2013:9953 Stensättning. RAÄ-nr: Tveta 199. Fornlämning. Stensättning med rund form, stenfylld konstruktion. Stensättningen är en förhistorisk gravanläggning med flack eller svagt välvd profil och är antingen uppbyggd av stenar utan större inblandning av jord och sand, till större delen uppbyggd av jord och sand, eller så består den synliga delen endast av kantkedja eller dylikt. Stensättningen är rund, ca 4,5 m i diameter och 0,2 till 0,3 m hög, och har en sladdrig kant av kringspridda stenar.

Härutöver finns fyra objekt (benämnda 32, 34, 35 och 36) noterade inom ramen för en fördjupad inventering inom Tveta Valsta 4:1 (RAÄ, UV RAPPORT 2014:122). Lämningarnas status är inte fastställda och de är därför inte registrerade i Forsök.

Objekt 35. Gränsmärke. Postament, runt, 2 m i diameter och 0,5–0,8 m högt av 01–1 m stora stenar lagda i upp till 5 skift. Hjärtsten 0,55 m hög, 0,3 m bred och 0,2 m tjock. Krön av berg. Skogsmark, barrskog. I befintlig gräns. 50 möh. Lämning 35 har förslagits klassas som övrig kulturhistorisk lämning. Den ligger i befintlig kommungräns.

Utredningsgrävning har föreslagits på tre platser inom planområdets nordvästra del.

Objekt 32. Boplatsläge, ca 115×65 m stort (NV–SÖ), beläget på krön samt sluttningar av berg på forntida liten ö. Ställvis blockigt och hållmark men med mer stenfritt och plant/sandigt däremellan. En fin gip i V. Huvudsakligen föryngringsyta men med enstaka större träd, barr och löv. Krön och sluttning av litet berg. Skogsmark, hygge. 50–55 m ö.h.

Objekt 34. Boplatsläge, ca 100×45 m stort (VNV–ÖSÖ), beläget i gip samt avsats i V sluttning av berg. Gipen vetter mot NV och avslutas i SÖ av våtmark. Ställvis stenigt och blockigt, sand/silt däremellan. V sluttning av berg. Skogsmark, blandskog. 45–50 m ö.h.



Figur 7. Kartbild som visar registrerade fornlämningar (RAÄ 2024) inom detaljplaneområdet samt de objekt/ytor som noterats inom den fördjupade inventeringen (RAÄ, UV RAPPORT 2014:122). Källa: RAÄ

Objekt 36. Boplatssläge, ca 60×17 m stort (N–S), beläget i pass mellan låga berg (SSÖ–NNV). Sankt i SSÖ, brantare stenig/blockig sluttning i NNV. Ställvis stenigt och blockigt, däremellan sand/silt. MC-spår genom ytan. Handgrävning. Pass mellan låga berg. Skogsmark, blandskog. 45–50 möh.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

### Strandskydd

Strandskyddet syftar till att bevara den känsliga och ekologiskt värdefulla miljön i anslutning till strandlinjen för allemansrättsligt nyttjande samt för goda förutsättningar för växt och djurliv.

Det råder ett utvidgat strandskydd om 300 meter på land längs Långsjön. Strandskydd träder i kraft vid planläggning av marken. För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att upphäva strandskyddet för del av kvartersmarken.

Enligt 4 kap. 17 § i plan- och bygglagen får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. i miljöbalken för ett område om det finns särskilda skäl för det och intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. Strandskyddet kan då hävas genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

## 2.3 Natur

### Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av ett obebyggt skogsområde. Markhöjderna i området varierar stort, och marklutningen har ingen generell riktning. Norra delen av planområdet har tidigare utgjort ett militärt övningsområde och spår av verksamheten finns kvar i landskapet i form av grusvägar, enstaka byggnader och en skjutbana.

Området består till övervägande del av skogsmark, där hällmarken som ligger på höjderna dominerar landskapet. Sumpskogar och kärr finns i de lägre delarna av landskapet. Området bär spår av skogsbruk och en del igenväxande hyggesmark förekommer, särskilt i den östra delen. I söder finns rester av kulturmark, i form av igenvuxna ängs- och betesmarker. Området har delvis aktivt avvattnats genom diken som löper i de lägre belägna stråken. En viss återförsumpning pågår på grund av gradvis igensatta diken. Området är till största del avgränsat av befintliga vägar och Svealandsbanans järnväg i norr.

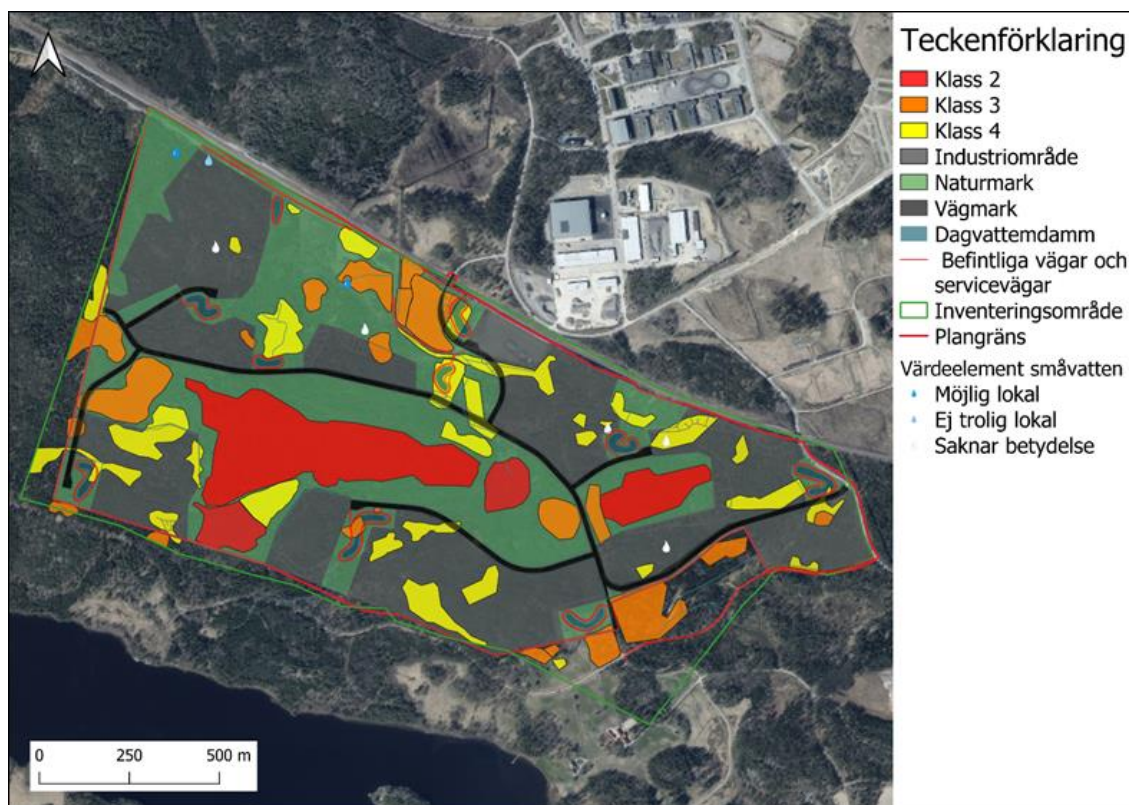
Cirka 300 m söder om planområdet sträcker sig Långsjön i östvästlig riktning.

### Naturvärden

Området har inventerats och klassats enligt SIS-standard för naturvärdesinventering (NVI).

Ytor inom planområdet har naturvärdesklassats enligt en fyrgradig skala:

- Högsta naturvärde **naturvärdesklass 1**. Störst positiv betydelse för biologisk mångfald
- Högt naturvärde **naturvärdesklass 2**. Stor positiv betydelse för biologisk mångfald
- Påtagligt naturvärde **naturvärdesklass 3**. Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald
- Viss naturvärde – **naturvärdesklass 4**. Viss positiv betydelse för biologisk mångfald



Figur 8. Karta som redovisar naturvärdesobjekt lagd över strukturplanen. Källa: Rejlers

### **Naturvärdesobjekt**

I de utförda naturvärdesinventeringarna har totalt 55 naturvärdesobjekt identifierats. Av objekten har 30 tilldelats naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), 21 har fått klassningen 3 (påtagligt naturvärde) och fyra har fått klassningen 2 (högt naturvärde).

Objekten med de högsta naturvärdena ligger framför allt i ett östvästligt stråk i den centrala delen av planområdet och består i huvudsak av högre belägna barrskogsmiljöer som domineras av tall på hållmark. Ett objekt med högt naturvärde består av sumpskog. De påtagliga naturvärdena är av mer varierade naturtyper men även dessa domineras av barrskogs- och sumpskogsmiljöer. Sex av objekten med påtagligt naturvärde ligger dock direkt utanför plangränsen efter att denna har reviderats.

### **Naturvårdsarter**

Naturvårdsarter utgörs av rödlistade och fridlysta arter samt av arter som betecknas som signalarter eller indikatorarter (kopplas till naturvärden). Alla vilda fågelarter är skyddade i svensk lag enligt artskyddsförordningen § 4. Totalt har cirka 60 unika naturvårdsarter observerats inom och i planområdets absoluta närhet. Av det totala antalet naturvårdsarter är 22 arter prioriterade fågelarter. Förutom fåglarna har 12 andra arter registrerats. 6 av arterna utgörs av kärlväxter, 3 av amfibier och 2 av kräldjur.

### **Naturvärden vattenmiljö**

Huvudkriterier för en våtmark är att miljön ska ha tydlig våtmarks karaktär, att vatten står ovan, i eller precis under markytan under så lång tid under året att minst 60 % av vegetationen är hydrofil eller anpassad till våta förhållanden.

Två småvatten har bedömts som troliga lokaler för amfibier, båda är dammar och bedöms hålla vatten året runt. Härutöver har ett småvatten inte kunnat avfärdas som lokal för paddor och grodor, då det ändå bedöms torra upp under försommaren.

## **2.4 Vatten**

### **Yt- och vattenförekomster**

Inga vattenskyddsområden eller yt- och grundvattenförekomster förekommer inom planområdet eller dess omedelbara närhet. Nedan redovisas de ytvattenförekomster och andra ytvatten som fungerar som recipienter från planområdet idag.

Gemensamt för alla vattenförekomsterna är att god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus ska uppnås. Enligt miljöbalkens bestämmelser får verksamheter och åtgärder inte försämra vattenmiljön på ett otillåtet sätt eller äventyra möjligheten att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer. Värt att notera är att gränsvärdena för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider för samtliga vattenförekomster i Sverige och orsakas av långvarig atmosfärisk deposition av Hg och PBDE till mark och vatten. Därför anses det vara tekniskt omöjligt att sänka dessa halter för enskilda recipienter.

### **Måsnaren**

Dagvattnet från den norra delen av planområdet avvattnas mot Måsnaren. Måsnaren har i dagsläget en dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. God kemisk status uppnås inte då halten av PFOS i fisk överskrider gränsvärdet. Klassningens tillförlitlighet bedöms som låg på grund av för få observationer. Inte heller gränsvärdena för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) klaras. Dessa två föroreningar överskrider nationellt, varför god status inte bedöms kunna uppnås för dessa. Den utslagsgivande miljökonsekvenstypen för den dåliga ekologiska statusen är övergödning.



Figur 9. Recipienter för ytvavrinning från planområdet. Data har hämtats från SMHI (2016) och VISS (2024). Kartunderlag: Open Street Map (2024).

#### Långsjön/Moraån-Långsjöbäcken/Vällingen

Dagvattnet från den södra delen av planområdet avvattnas mot Långsjön, som genom Moraån-Långsjöbäcken mynnar i Vällingen. Långsjön är inte klassad med avseende på ekologisk och kemisk status, då den utgör ett så kallat övrigt vatten enligt VISS.

Vattendraget Moraån-Långsjöbäcken uppnår ej god kemisk status och har klassats med en måttlig ekologisk status. Begränsande för att uppnå god kemisk status är att gränsvärdena för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Om dessa nationellt överskridande prioriterade ämnen exkluderas så bedöms den kemiska statusen som god. Den utslagsgivande miljökonsekvenstypen för måttlig ekologisk status är övergödning.

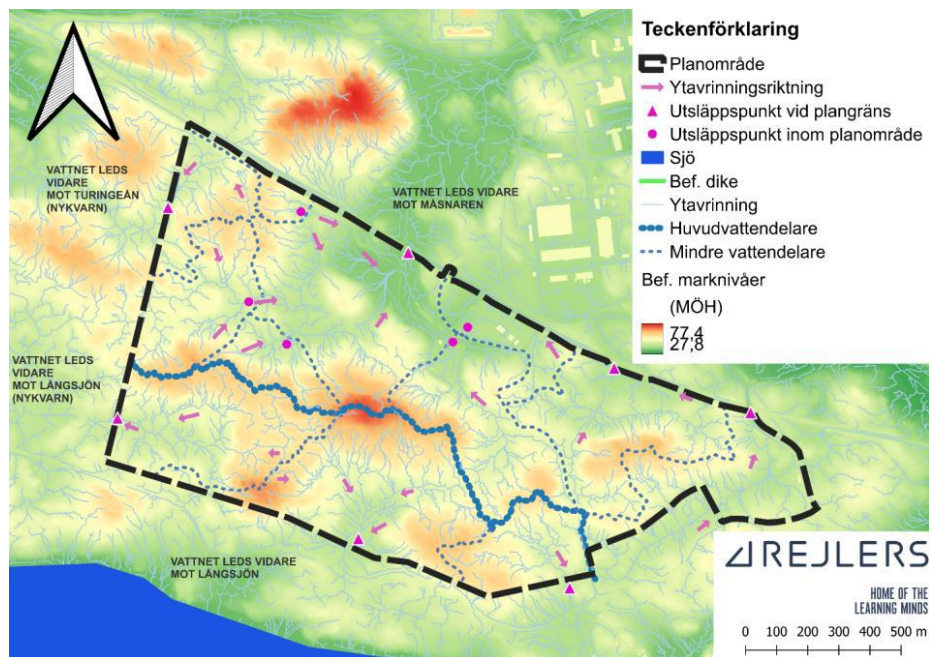
Vällingen uppnår god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus då gränsvärdena för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Om dessa nationellt överskridande prioriterade ämnen exkluderas så bedöms den kemiska statusen som god.

Långsjön avvattnar till sjön Vällingen som är en ytvattentäkt och vattenskyddsområde, benämnt Vällingen & Vackån vattenskyddsområde.

#### Turingån

Dagvattnet från en liten del av planområdet i nordväst avvattnas mot Turingån i Nykvarn.

Turingån uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus. En god kemisk status uppnås inte då gränsvärdena för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Om dessa nationellt överskridande prioriterade ämnen exkluderas så bedöms den kemiska statusen som god. Den utslagsgivande miljökonsekvenstypen för den dåliga ekologiska statusen är övergödning och morfologiska förändringar och kontinuitet.



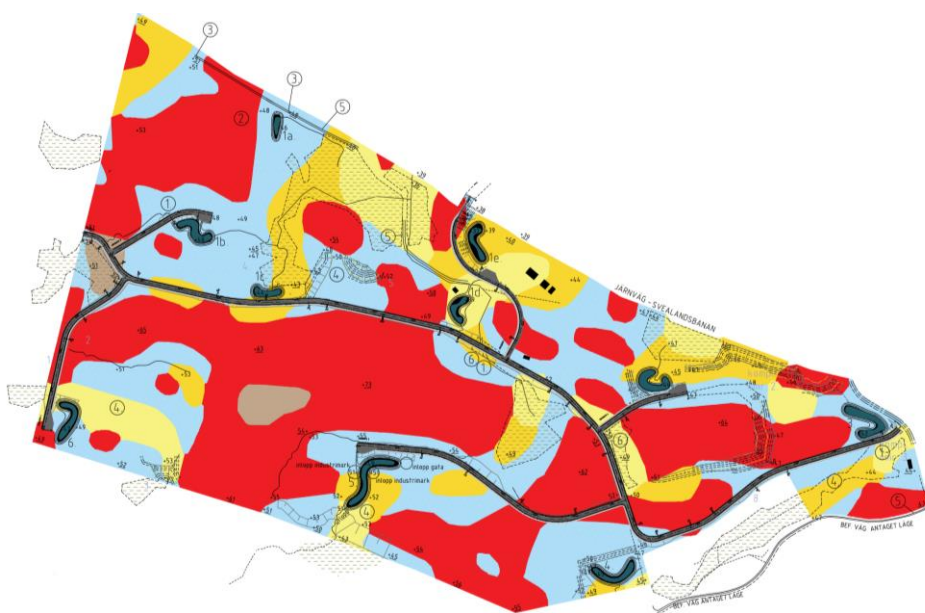
Figur 10. Befintliga avrinningsvägar inom planområdet. Data har hämtats från Scalgo Live (2024).

## 2.5 Mark

### Geotekniska förhållanden

Geologiskt utgörs området av berg, morän och finjord. Finjorden utgörs främst av glacial lera. Berget varierar med ca 20 meters höjdskillnad och utgörs ställvis av berg i dagen. I området där lera har påträffats har den karakteriserats vara glacial och innehåller silt, finsand och sand samt i viss mån även grus. Lös lera har påträffats i några punkter.

Sonderingarna är utförda med ca 100 meters avstånd och har utförts där sulfid har bedömts kunna förekomma för att undersöka förekomsten av höga svavelhalter. Analysresultaten visar varierande svavelhalter i området, där 4 av de 7 analyserade proverna har svavelhalter under gränsvärdet. Tre av proverna har förhöjd svavelhalt och bedöms vara potentiellt syraproducerande.



Figur 11. Jordartskarta med strukturplan för Jumsta. Rött = urberg, blått = sandig morän, ljus gult = postglacial finlera, mörkt gult = torv. Källa: PM Geoteknik, Rejlers (2024)



## Hydrogeologiska förhållanden

I norr, längs järnvägen, finns ett större öppet område som tidigare var del av skjutområdet för det nedlagda regementet Ing1. Området är idag delvis försumpat och utgör en del av ett större öppet blötare landskap som sträcker sig till norra sidan av järnvägen.

Generellt har tidigare avvattnade marker blivit allt blötare genom att dikena inte underhållits.

Grundvattennivåerna följer generellt topografin i låglänta områden, medan de i högre belägna områden kan ligga mellan 3–5 meter under marknivån. Sex observationsrör har installerats med syfte att öka förståelsen för grundvattnets närvaro inom Jumsta, samt vad som kan ske om grundvattennivåerna sänks. Längre tid behövs dock för att de ska kunna ge en god bild av hur grundvattnet fluktuerar inom området. De initiala trycknivåerna i de olika rören varierade mellan -0,38 m (artesiskt) till 1,49 m under markytan. Initiala data tyder på att grundvattnets trycknivå är ytlig i lågområdena och följer topografin, vilket bekräftas av att lågområdena generellt är blöta områden. Grundvattnet i berg följer spricksystemen.

Enligt SGU:s brunnsarkiv saknas brunnar inom planområdet. De närmaste två brunnarna ligger båda sydost, ca 250 meter respektive 350 meter utanför planområdet. En av brunnarna har okänd användning och används som observationsrör, medan den andra används som energibrunn.

## 2.6 Sociala värden

### Rekreation och fritid

Historiskt sett har allmänhetens tillgång till området varit starkt begränsad eftersom det har varit i Försvarmaktens ägo. Även idag är planområdet relativt otillgängligt och utnyttjas i låg grad. Det finns dock möjligheter att ta sig fram till fots eller med cykel längs de grusvägar och stigar som korsar området. Vissa delar av området används för jakt.

De mer öppna markerna i sydost används för hästhållning, men merparten av dessa marker ligger utanför planområdet. Långsjön, som ligger strax söder om planområdet, har en liten och relativt otillgänglig badplats som används i begränsad omfattning.

### Offentlig och kommersiell service

Det saknas offentlig och kommersiell service inom planområdet.

## 2.7 Gator och trafik

### Väg- och gatunät

Planområdet består av en mycket varierad topografi med en höjdskillnad från 35 möh till drygt 70 möh.

Norr om planområdet längs med Svealandsbanan finns en serviceväg som ägs av Trafikverket. Servicevägen är en viktig länk för service och underhåll av järnvägen.

Den stora höjdskillnaden behöver beaktas vid planering av gatunätet och anslutning till de olika kvartersytorna.

Området angörs idag i huvudsak från norr genom en vägbro över samt vägtunnel under järnvägen som ansluter från Almnäs. E20 ligger cirka 2 km norr om planområdet och nås via Almnäsvägen/väg 518. E4 ligger drygt 6 km öster om planområdet. Söderut sker anslutning mot väg 516 via enskild väg.

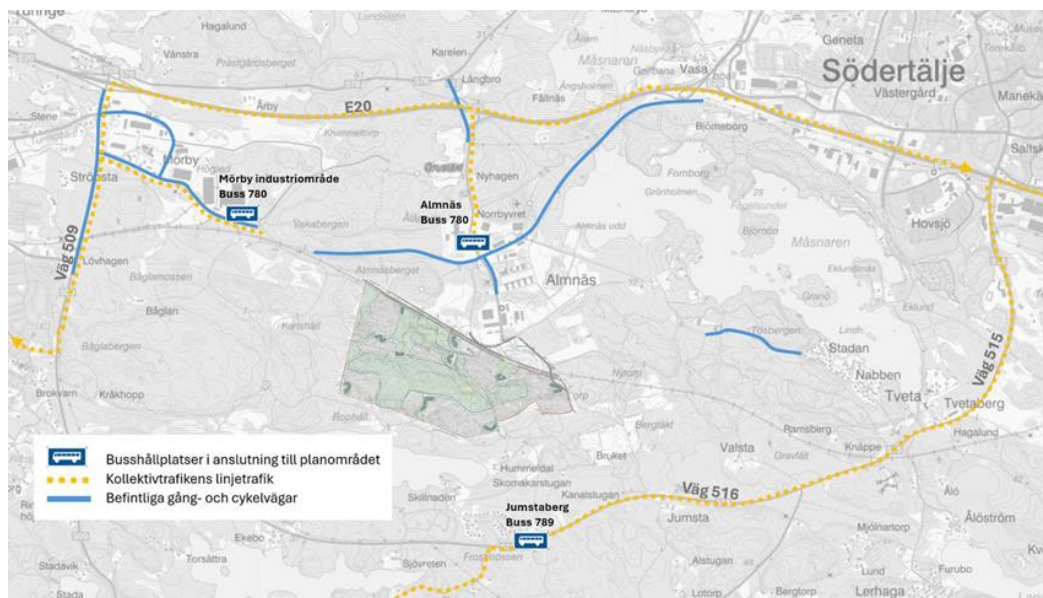
Kommunen har planer på en ny koppling mellan väg 525 söder om planområdet och E4, den så kallade Tvetälänken (även kallad Tvetaleden). I kommunens förslag till ny översiktsplan har Tvetälänken och omkringliggande exploaterbar mark markerats. Vägen har bedömts underlätta omställningen till effektiv godslogistik samt förbättra tillgängligheten till Stockholm syd från E4.

### Gång- och cykeltrafik

Det saknas gång- och cykeltrafik inom planområdet, närmaste gång- och cykelväg finns norr om planområdet utmed sträckan där Svealandsbanans tidigare gick.

### Kollektivtrafik

Det saknas kollektivtrafik inom planområdet. Närmaste befintliga anslutningar till buss finns i Almnäs, Mörby industriområde samt Jumstaberg, se bild nedan.



Figur 12. Kartan visar befintliga busshållplatser och dess linjetrafik, samt befintliga gång- och cykelvägar. Källa: PM-Trafik, VAP (2024)

## 2.8 Störningar och risker

### Förorenad mark

Markmiljöundersökning har visat låga halter föroreningar i jord och grundvatten (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning*, Rejlers, 2024). Observerade nivåer av föroreningar i jord och grundvatten medför inga miljö- eller hälsorisker. Endast PAH-H observerades över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i yttlig jord på skjutbaneområdet. Vid ammunitionsförråden var halterna i jord låga och under generella riktvärden för KM.

PFAS11 påträffades i förhöjd halt (187 ng/l) i grundvatten i en punkt vid skjutbanan, vilket behöver beaktas i samband med exploatering av området. Sannolikt är tidigare hantering av brandsläckningsskum en trolig orsak till föroreningen. Halten PFAS11 i grundvattnet överskrider maximal halt för länsvatten enligt Stockholms stads riktlinjer, 90 ng/l.

### Risk för skred

Inga geotekniska risker föreligger, förutsatt att gängse stöd- och stabiliserande åtgärder vidtas. Kompletterande undersökningar kommer dock behöva utföras i projekteringskedet för att bestämma geotekniska åtgärder i detalj.

### Farligt gods

Svealandsbanan direkt norr om planområdet är primärled för farligt gods. Rekommendationen för järnväg är att det ska finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter, mätt från närmaste spårmitt.

### Risk för översvämning

En lågpunktskartering för den befintliga situationen har tagits fram med hjälp av beräkningsmodellen SCALGO Live.

I planområdet förekommer en större lågpunkt vid det tidigare skjutområdet. Därutöver förekommer det några mindre lokala lågpunkter.



Figur 13. Befintliga lågpunkter inom planområdet. Källa: Dagvattenutredning, Rejlers (2024)

## 2.9 Befintliga ledningar

Planområdet saknar befintliga ledningar förutom en huvudvattenledning (V400) samt en kraftledning som ligger parallellt med vattenledningen. Båda ledningarna ägs av Telge Nät AB. Ledningarna följer befintlig gata ca 100 m söderut från tunneln, för att därefter vika av söderut in i planområdet och ut i naturmark. Därefter lämnar ledningarna planområdet och går längs en befintlig grusväg åt sydväst. Det finns även en ledningsrättskorridor som endast delvis stämmer överens med läget för de befintliga ledningarna. De befintliga ledningarnas och ledningsrättskorridorens lägen avviker från varandra i en sträcka på ca 250 meter inom planområdet.

Inom Almnäsprojektet har ett nätverk av infrastruktur som inkluderar vattenledningar, dagvattenledningar, spillvattenledningar, dräneringssystem, belysning, fjärrvärme och fiber nyligen byggts ut. Inom den södra delen av Almnäsprojektet, som kallas etapp 3, (Dp för del av Tveta Valsta 4:1 (del 2a)), noteras att befintlig V400-ledning (huvudvattenledning) flyttas i sidled och förläggs i ledningsschakt tillsammans med S250-ledning i gatan (Ingenjörsgatan) som leder in mot det aktuella planområdet söderut via tunneln under järnvägen. De avsättningar inom Almnäs södra-projektet som ligger norr om tunneln, är planerade för anslutning till planområdet.

### Befintliga trummor

Två trummor under järnvägen har identifierats. Trummorna avvattnar idag de norra delarna av planområdet norrut förbi spårområdet. Den västra trumman är DN 1800 och betecknas som "kulvert" enligt Trafikverkets relationshandling för Svealandsbanan.

Den östra trumman är DN 600. Två rör DN 225 som ligger parallellt med järnvägen ansluter till den östra trumman. Rören utgör en del av dräneringssystemet för järnvägen från öster respektive väster, enligt relationshandlingen.

## 3. Planförslaget

### 3.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av industri- och logistikanvändning, inom del av området medges även centrumändamål samt drivmedel.

Planläggningen är en fortsatt del i utvecklingen av Almnäsområdet som ingår i det kommunövergripande industri- och verksamhetsområdet *Stockholm syd*. Platsens läge i anslutning till natur med stora värden innebär att förändringarna ska ske med hänsyn, varför detaljplanen bevarar del av befintlig naturmark vilken planläggs som naturändamål.

Ett vidare syfte med planen är att attrahera företag att etablera sig i Södertälje. Detta kan bidra till att erhålla fler arbetstillfällen i Södertälje kommun.

Planförslaget har utformats till att utgöra en god gestaltad livsmiljö kring i stads- och landskapsbild, bruk av naturbaserade lösningar, mångfunktionalitet och ha kvaliteter i olika skalor. Målen uppnås genom en stadsbyggnadsidé formulerad i principerna: sammanhängande industrimark, skogssamband och våtmarkssamband, naturbaserade lösningar, helhetssyn i markmodellering, sparsamhet, återbruk av lokalt material och trädplantering – i enlighet med kommunens grönstrategi och arkitekturpolicy.

Att omdisponera mark från att nästan helt bestå av naturmark till att också inrymma industriverksamhet innebär en begränsning av livsmiljöer för växter och djur, minskade möjligheter till infiltration och rening av dagvatten samt lokalt ökade klimatutsläpp. Förslaget har därför som mål att bidra till så låg klimatpåverkan som möjligt samt möta pågående klimatförändringar.



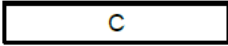



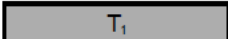
Figur 14. Strukturplan för Jumsta, underlag till detaljplaneförslaget. Källa: PM Landskap Rejlers (2024).

## 3.2 Markanvändning

Detaljplanen möjliggör storskalig och varierad etablering av industri- och logistikverksamheter om 74 ha, vilket utgör cirka 43 % av planområdet, samtidigt som värdefull natur bevaras. Kvartersmark för industri- och logistikverksamheter planläggs som **industri (J)**. Inom kvartersmarken närmast GATA tillåts **tekniska anläggningar (E)** och **service (C)**, inom kvartersmarken i nordost tillåts även **drivmedel och laddning av fordon (G)**. Inom allmänplats GATA och NATUR inryms ett robust dagvattensystem där dagvatten och skyfall hanteras och renas i krossdiken och dagvattendammar.

Svealandsbanan löper i öst-västlig riktning direkt norr om planområdet och planläggs som **järnväg (T)** där bro med gata korsar järnvägen.

### Kvartersmark

	Centrum.
	Tekniska anläggningar.
	Drivmedel och laddning av elfordon.
	Industri.
	Järnväg.

### Byggandets omfattning och placering

Bebyggelsens höjdbestämmelser har anpassats efter befintliga höjder inom verksamhetsområdet *Stockholm Syd* samt utifrån topografiska förutsättningar.

Detaljplanen avser att reglera byggnadernas höjd till högst 25 meter ovan omgivande marknivå. Kvartersmarken har delats in i ett antal egenskapsområden där den reglerade nockhöjden huvudsakligen medger en faktisk höjd av bebyggelsen till cirka 25 meter ovan befintlig mark. Med nock menas takkonstruktionens högsta punkt i de fall nock saknas. Byggnadernas höjd regleras med nockhöjd beräknad från nollplanet.



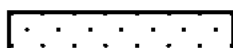
Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Detaljplanen reglerar utnyttjandegraden inom kvartersmark till **största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet (e<sub>1</sub>)**. Det innebär att respektive fastighet om kvartersmarken delas i flera fastigheter får en största byggnadsarea om 60%.

Byggnaders placering inom kvartersmark regleras enligt; **Byggnad ska placeras 4 meter mot allmän plats (p<sub>1</sub>)**.

Detaljplanen begränsar markens nyttjandegrad för kvartersmarken som angränsar till Svealandsbanan i norr. Marken närmast järnvägen är reglerad med egenskapsbestämmelsen **marken får inte förses med byggnader**. Detta för att skapa ett säkerhetsavstånd på 30 meter till närmsta järnvägsspår. Marken får användas för parkering.

### Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

### Markens anordnande och vegetation

Industrimark har anpassats efter områdets varierade topografi samt art- och naturvärden. För att minimera påverkan på arterna groddjur och fåglar har hänsynsytor anpassats så att en tillräcklig mängd och kvalitet av lämpligt habitat för arter bibehålls. Hänsynsytor med

naturmark planeras till arternas kärnområden för att förhindra fragmentering, ytorna planeras utifrån arternas möjlighet till spridning, samt med anknytning till angränsande naturmark.

Placering och utförande av framtida etableringar har anpassats med avsikt att bevara viktiga art- och naturvärden samt grönstråk, och för att området fortsättningsvis ska ha en ekologisk funktion för många arter. För att säkerställa viktiga art- och naturvärden har områden med högt naturvärde säkerställts i plankartan som *NATUR*. Inom användningen *NATUR* möjliggörs dagvattendammar med utformningsbestämmelsen *Dagvatten, marken är avsedd för hantering av dagvatten och skyfall*. Dagvattendammarna placeras i anslutning till GATA för att skapa goda förutsättningar för drift.

NATUR

Natur.

Dagvatten,

Marken är avsedd för hantering av dagvatten och skyfall.

För att erhålla en god gestaltad livsmiljö reglerar detaljplanen mötet mellan kvartersmark och allmän plats. Befintliga slänter bibehållas i så hög utsträckning som möjligt, nya större slänter ska följa landskapets former och vägar och gemensamhetsanläggningar ska medföra så liten påverkan som möjligt på naturmark.

Nya, längre slänter som tar upp mer än 2 m i höjdskillnad och/eller som vetter mot plangräns eller naturmark utformas för att efterlikna och ansluta till den befintliga topografin, enligt strategi för helhetssyn i markmodellering. Höjderna i landskapet i Jumsta har i regel lutning 20% eller 1:5. För att slänter ska ansluta mjukt till befintlig naturmark reglerar detaljplanen att *slänter som ansluter mot plangräns eller natur ska ställas i en lutning mellan 1:5 och 1:3 (n3)*.



Figur 15. Exempel på faunadepå av död ved och ett grodhotell för gynnande av biologisk mångfald. Källa: PM Landskap, Rejlers (2024).

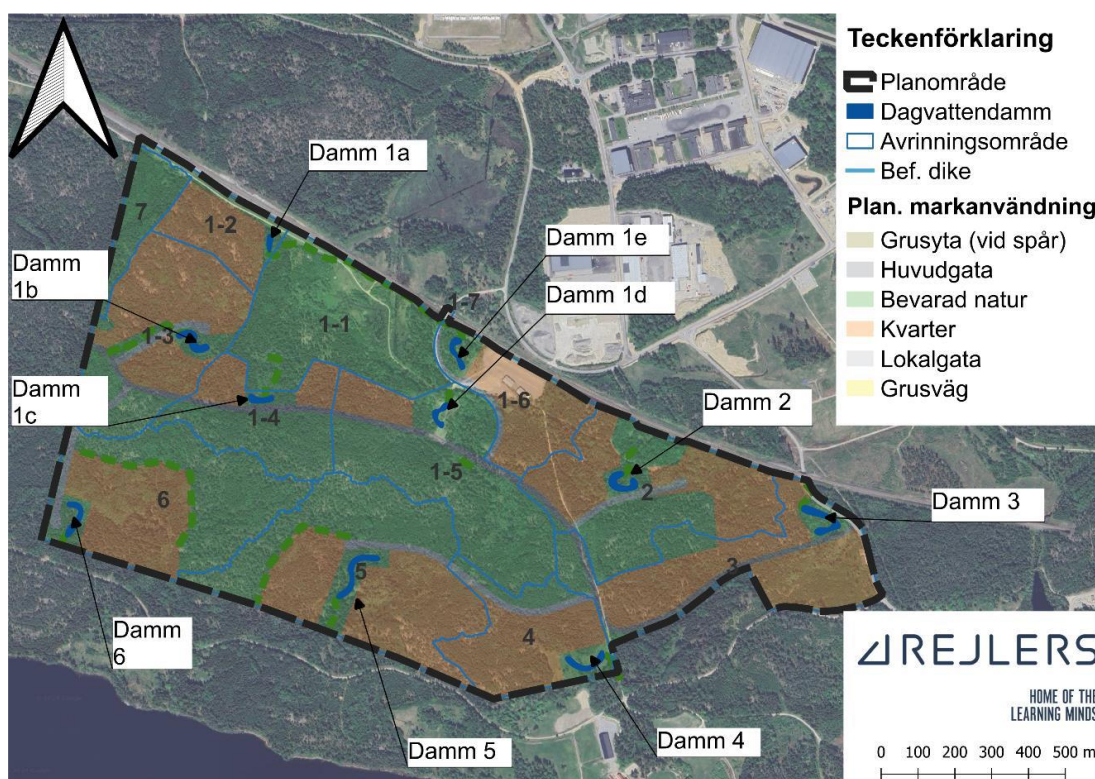
Inom kvartersmark kan särskilda typer av växtbäddar behöva tillskapas för lokalt omhändertagande av dagvatten.

### 3.3 Vattenanvändning

Dagvattenutredningen (Rejlers 2024) föreslår en hållbar dagvattenhantering där cirka 20 mm nederbörd i ett första steg ska genomgå rening och fördröjning i krossdiken, växtbäddar, grönytor inom kvartersmark.

I kombination med lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås dagvattendammarna för ytterligare fördröjning och rening av dagvatten. Totalt föreslås tio dagvattendammarna inom detaljplaneområdet. Utöver rening och fördröjning av dagvatten bidrar dammarna till områdets ekosystemtjänster och naturupplevelser.

Efter rening och fördröjning i dagvattendammarna leds vattnet vidare till respektive recipient via befintliga vattendrag och våtmarker eller dagvattenledningar.



Figur 16. Ungefärligt läge för nya dagvattendammarna inom planområdet. Källa: Dagvattenutredning Rejlers (2024)



Figur 17. Principskiss för en dagvattendamm med en grund våtmarksdel. Källa: Dagvattenutredning, Rejlers (2024)



Figur 18. Principskiss av krossdike längs med gator. Källa: Dagvattenutredning, Rejlers (2024)

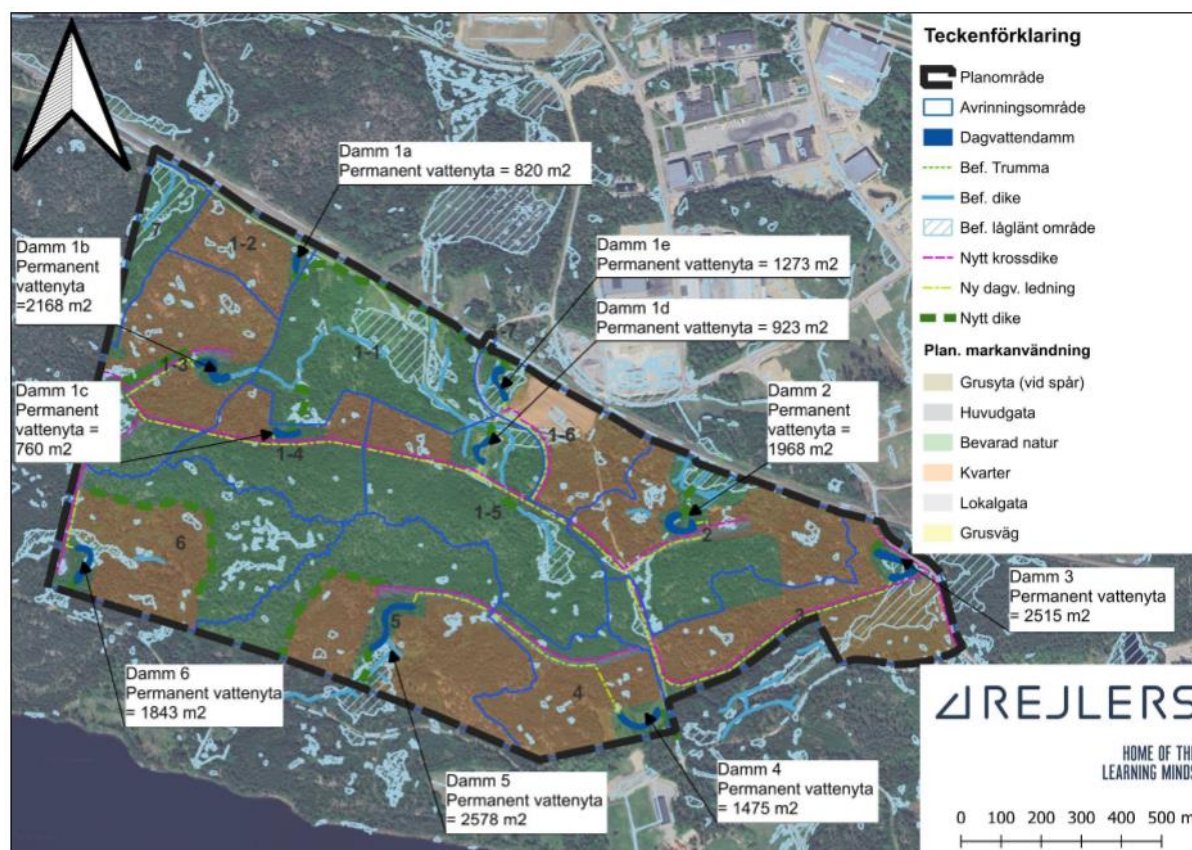
#### **Dimensionerande fördröjningsvolym**

Flödesberäkningar för en planerad situation där 20 mm nederbörd genomgår fördröjning inom både kvartersmark och i gatumiljön, visar att flödena för den framtida situationen är högre än för den befintliga situationen. Det innebär att ytterligare fördröjning behövs inom planområdet.

Dagvatten ska renas och fördröjas i lokala anläggningar inom kvartersmark och längs med gatorna. Cirka 80–90 % av årsmedelsnederbörden, motsvarande 20 mm, ska hanteras innan vattnet leds nedströms till större dagvattendammarna för ytterligare rening. Totalt behövs cirka 10 800 m<sup>3</sup> volym för att rena och fördröja nederbörd. För lokalgator och huvudgator ska krossdiken, växtbäddar eller grönytor användas, med en volym på cirka 1 200 m<sup>3</sup> för gatumiljön.

Det föreslagna tio dagvattendammarna behöver ha en total fördröjningsvolym på cirka 20 000 m<sup>3</sup>. Utflödet från dessa ska motsvara befintliga flöden för ett 30-års regn, vilket uppskattas till cirka 1 700 l/s.





Figur 19. Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Källa: Rejlers, 2024.

### Dagvatten kvartersmark

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk för planläggning av industrimark. Omdisponering av naturmark till industrimark innebär ökad hårdgöringsgrad med minskade möjligheter till infiltration och rening av dagvatten samt lokalt ökade klimatutsläpp.

Föroreningar i dagvattnet ska begränsas vid källan, i första hand med tröga system, så som översilning över gräsbevuxen mark eller grunda, gräsbevuxna svackdiken alternativt makadamfyllda infiltrationsdiken. Detaljplanen möjliggör dagvattenanläggningar som krossdiken, växtbäddar och grönytor inom kvartersmark. Dagvattenanläggningarna ska rena och fördröja dagvattnet innan det rinner vidare till vägdiken och dagvattendammar.

### Rening och fördröjning av dagvatten

Det dagvatten som bildas inom kvartersmark behöver genomgå rening och fördröjning lokalt innan vidare avledning mot det kommunala dagvattensystemet. För att uppnå en hög reningsgrad föreslås dagvattnet hanteras lokalt i (nedsänkta) växtbäddar. Om det inte är möjligt, ska dagvattnet genomgå rening och fördröjning i ett underjordiskt avsättningsmagasin.

I dagvattenutredningen föreslås att dagvattnet inom kvartersmark genomgår rening och fördröjning i nedsänkta växtbäddar. Alternativa åtgärder för rening och fördröjning är:

- Infiltration på gräsytor
- Sedimentationsmagasin
- Oljeavskiljare
- Gröna tak

### Reglering i detaljplanen

För att säkerställa rening av dagvatten regleras all kvartersmark med utformningsbestämmelsen *dagvatten ska renas och fördröjas lokalt i ett första steg på den egna*

*fastigheten innan avledning till dagvattenanläggning som omfattas av bestämmelsen dagvatten (b<sub>1</sub>). Det är viktigt att dagvattenanläggningarna dimensionerades för rening och omhandtagande av 20 mm nederbörd ryms inom kvartersmarken och att marken är genomsläpplig. Detaljplanen reglerar därför också utnyttjandegrad **största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e<sub>1</sub>)** och markens anordnande och vegetation **minst 30% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (n<sub>1</sub>)**.*

### **Instängda områden och risk för översvämning**

Planförslaget har tagit höjd för eventuella översvämningrisker genom att bevara och säkerställa naturmarksytor som ligger i anslutning till diken och lågpunkter i plankartan. Naturytorna ska kunna fungera som tillfälliga översvämningssytor vid stor nederbörd och skyfall.

Det är viktigt att avrinning sker från byggnader för att minska risk för större vattensamlingar och översvämning. Detaljplanen reglerar därför markens anordnande och vegetation för all kvartersmarks, *avrinning ska ske från fasad (n<sub>2</sub>)*.

### **Dagvatten allmän platsmark**

För att minska fosforbelastningen till Måsnaren föreslås det att cirka 20 mm nederbörd först ska genomgå rening och fördröjning inom lokala dagvattenanläggningar inom kvartersmark, samt längs med huvud- och lokalator på allmän platsmark. Dagvattenanläggningar som föreslås för rening och fördröjning är krossdiken, växtbäddar eller grönytor som ligger längs med gatorna och tillåts inom användningen **GATA**.

#### *Allmän plats*

**GATA** Gata.

I kombination med lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås dagvattendammar för ytterligare fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattendammar tillåts inom användningen **NATUR** och bestämmelsen reglerar att **marken är avsedd för hantering av dagvatten och skyfall (Dagvatten<sub>1</sub>)**. Totalt föreslås 10 dagvattendammar inom detaljplanen. Utöver rening samt fördröjning av dagvatten bidrar dammarna till områdets ekosystemtjänster och naturupplevelser. Efter rening och fördröjning i dagvattendammarna leds vattnet vidare till respektive recipient via befintliga vattendrag och våtmarker eller dagvattenledningar.

**NATUR** Natur.

Dagvatten<sub>1</sub> Marken är avsedd för hantering av dagvatten och skyfall.

### **Skyfall**

Ytan för dagvattendammarna (**Dagvatten<sub>1</sub>**) inom **NATUR** och dagvattenlösningar inom **GATA** är dimensionerade för hantering och rening av skyfall.

**NATUR** Natur.

Dagvatten<sub>1</sub> Marken är avsedd för hantering av dagvatten och skyfall.

#### *Allmän plats*

**GATA** Gata.

### 3.4 Strandskydd

Kommunalt upphävande av strandskydd i detaljplan regleras i 4 kap. 17 § plan- och bygglagen. Bestämmelserna om upphävande av strandskydd i detaljplan är till stor del desamma som vid prövning av strandskyddsdispens. Dock med den viktiga skillnaden att upphävande av strandskydd i en detaljplan har ett krav på att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Däremot behöver ett upphävande av strandskydd i en detaljplan inte vara förenligt med strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

Ett utökat strandskydd råder 300 meter från strandlinjen från Långsjön vilket innebär att en mindre del av planområdet, som föreslås planläggas för industriändamål, ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet behöver upphävas i den omfattning som krävs för att genomföra planen.

I samband med att Södertälje kommun beslutar om en detaljplan kan strandskyddet under vissa förutsättningar upphävas. Inom detaljplaneförslaget för Jumsta innebär det att strandskyddet upphävs för del av planområdet.

Särskilda skäl vid upphävande av strandskydd motiveras i enlighet med 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken, då området som upphävandet avser;

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

#### **Angeläget allmänt intresse...**

I kommunens översiktsplan *Framtid Södertälje 2013 – 2030* pekas Almnäs ut som logistik- och verksamhetscentrum. Almnäs ska i första hand prioriteras vid utveckling av kommunens nya näringslivsområden. Även i *RUFS 2050* pekas Almnäs, tillsammans med Mörby i Nykvarns kommun, ut som ett viktigt läge för ett utvecklat logistikcentrum i Stockholmsregionen.

Södertälje har ett strategiskt läge i regionen, flera stora infrastrukturstråk passerar Södertälje; E4, E20, fjärr- och regionaltåg via Södertälje Syd, sjöfart via kanalen in i Mälaren och godstrafik till och från Södertälje Hamn. Att logistik- och industriområdet *Stockholms Syd* kan fortsätta utvecklas är avgörande för Södertäljes konkurrenskraft och klimatomställning. Som ett led i en omställning till mer hållbara transporter gör kommunen stora satsningar på infrastrukturåtgärder, som utveckling av Södertälje hamn liksom elektrifiering av järnväg. Satsningarna utgör tillsammans en viktig del av samhällsutvecklingen och ger långsiktiga fördelar för samhället. Logistik har en avgörande betydelse för många företags förmåga att möta marknadens krav på värdeskapande, lönsamhet, tillväxt och hållbar utveckling. En vidare effekt av detaljplanens genomförande är att fler arbetstillfällen tillskapas, vilket är positivt då Södertälje har en hög andel arbetslösa.

Det är av stort allmänt intresse att detaljplanen genomförs, dels för att möjliggöra för fler företag att etablera sig i kommunen, dels för att det kan bidra till att minska arbetslösheten i Södertälje – tillsammans gynnar det en långsiktig och hållbar samhällsutveckling. Planförslaget tillgodoser därmed ett angeläget allmänt intresse 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken.

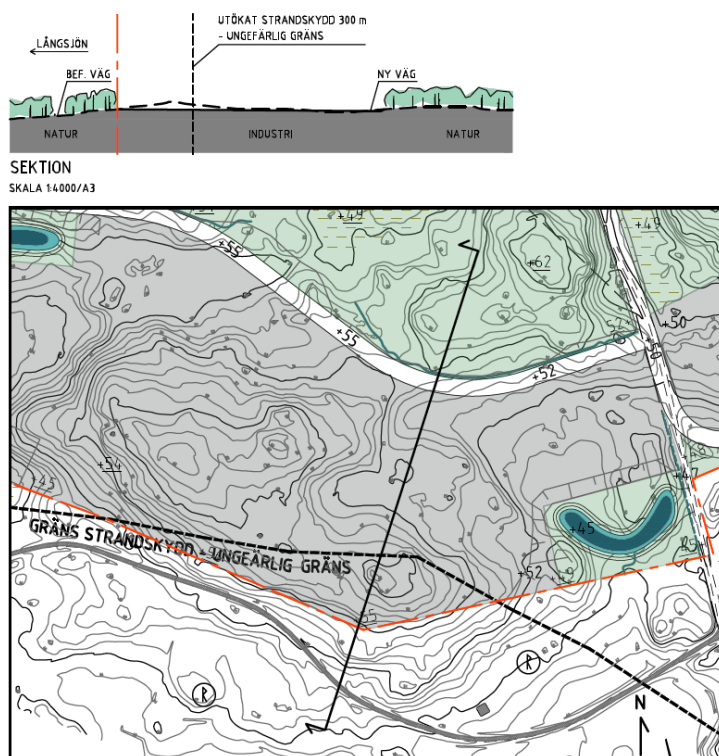
#### **...som inte kan tillgodoses utanför området**

För att 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken ska kunna användas för att upphäva strandskyddet krävs också att det allmänna intresset inte kan tillgodoses utanför området. I planförslaget tillgodoses det angelägna allmänna intresset till största del utanför strandskyddsområdet men av topografiska skäl har ett i sammanhanget mindre strandskyddat område i anspråk tagits som kvartersmark, där strandskyddet föreslås att upphävas. Inom planområdet finns motsvarande yta tillgänglig utanför strandskyddat område inom NATUR. Ytorna för NATUR har valts ut utifrån dessas naturvärden samtidigt som ytan där strandskyddet föreslås upphävas saknar skyddsvärd natur. Ytan där strandskyddets föreslås upphävas kan inte heller självständigt

utsätts för en prövning om den kan placeras utanför strandskyddsområdet, utan behöver ses i sitt sammanhang med övrig kvarteretsmark inom kvarteret. Sammantaget är det visat att funktionen av ytan där strandskydd föreslås upphävas inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet.

### Topografiska förutsättningar

Industritomtens föreslagna utbredning tar sin utgångspunkt i platsens topografi. Genom att följa landskapets naturliga terräng kan onödig sprängning och skarpa bergsskärningar undvikas. Den befintliga vägen mellan Långsjön och planområdet bevaras, norr om vägen löper en skogridå som visuellt avskärmar planområdet från vägen. Den gröna skogsridåns bredd varierar från 20 meter till 120 meter mellan väg och plangräns.

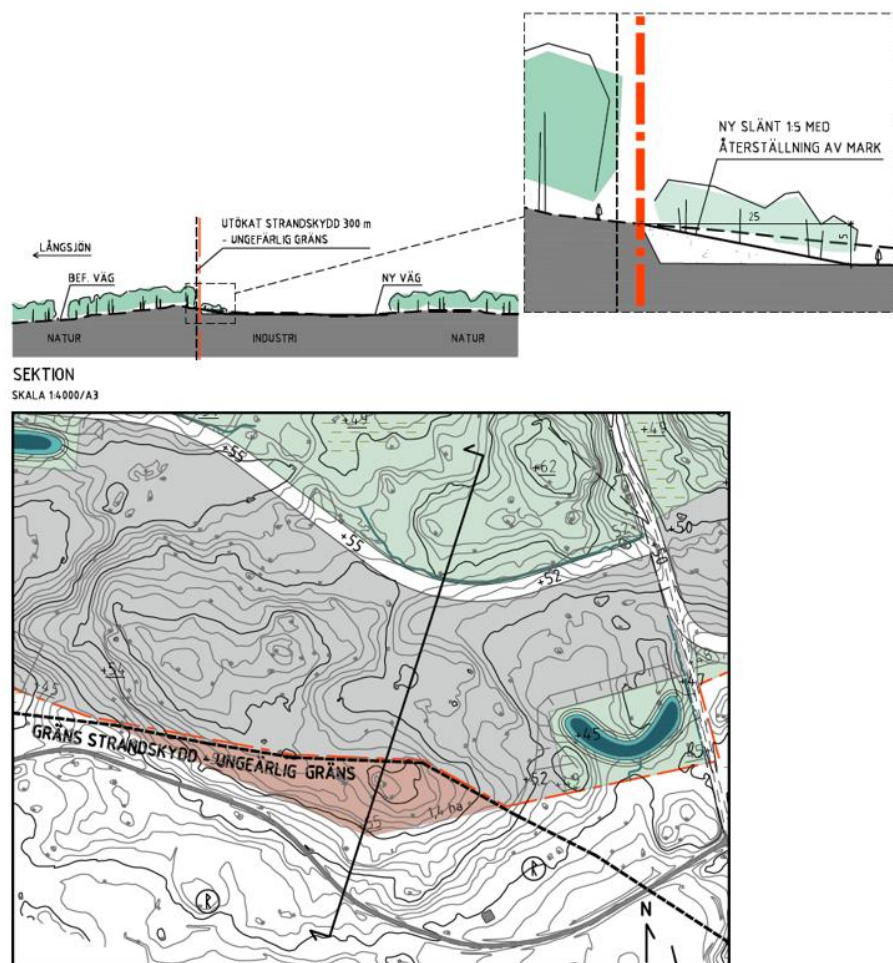


Figur 20. Planförslaget, planutsnitt, redovisning av område inom strandskydd. Skala 14000/A3. Källa: Rejlers

### ...väger tyngre än strandskyddsintresset

Den del av industritomtens som är belägen inom strandskyddat område innehåller inte någon skyddsvärd natur och stranden och området närmast Långsjön kommer även efter planens genomförande att vara allmänt tillgänglig, på samma sätt som idag. Allmänhetens tillgång till vattnet förändras därmed inte. Tillsammans med vad som anges angående angeläget allmänt intresse är det visat att ianspråktagande av marken för industri- och logistikändamål väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Detaljplanen tillåter *upphävande av strandskyddet (a).*



Figur 21. Planutsnitt som redovisar de landskapliga konsekvenserna av att dra tillbaka industrianvändningen från strandskyddat område. Källa: Rejlers

### 3.5 Gator och trafik

#### Gatunät

Vägnätet, GATA, har planerats med hänsyn till terrängens höjdkurvor för att minimera behovet av slänter och bergskärningar och för att därigenom minimera ingrepp i miljön och reducera framtida underhållsbehov. En genomtänkt strategi för masshantering och -balans, samt återanvändning av material inom planområdet, har implementerats för att säkerställa hållbarhet och effektivitet. Utöver topografin har gatunätet anpassats för att bevara områdets höga naturvärden.

Gatusektionen längs huvudvägen ska ha en total bredd på 16,5 meter. Denna bredd fördelas med två körfält om 3,5 meter vardera, en planteringsyta vid ena sidan och ett krossdike på motsatt sida.

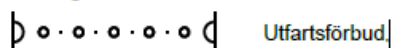
#### Allmän plats



Gata.

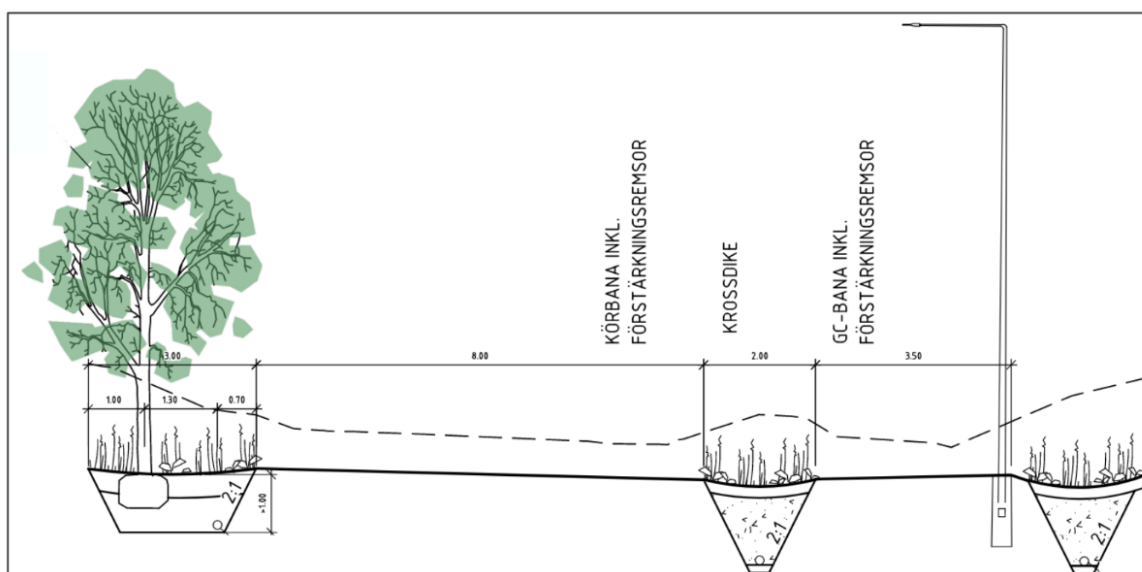
För att skapa säkra in- och utfarter från industrimarken regleras detaljplanen med **Utfartsförbud**.

### Stängsel och utfart



Trafikverkets befintliga serviceväg längs järnvägen i planområdet norra del är en viktig länk för service och underhåll av järnvägen. Servicevägens funktion bevaras och inryms inom **NATUR**.

Gatorna ska kunna fungera för avledningen av dagvatten, både från gatan i sig och från kvartersmark. Hänsyn har tagits för att tillförsäkra en fungerande avrinning mot dagvattendammar. Dagvattenhanteringen sker genom öppna krossdiken för att främja rening, fördröjning och en mer naturlig avrinning.



Figur 22. Gatusektion längs huvudgata. Källa: PM Landskap, Rejlers (2024)

### Bro

En viktig förutsättning är att planområdet kan ansluta till övriga Almnäsområdet i norr via en befintlig tunnel under Svealandsbanan samt en befintlig vägbro över järnvägen. Området ska även kopplas samman med kommande etableringar västerut i Nykvarns kommun.

Vägbron över järnvägen som ansluter mot planområdet föreslås nyttjas för gående, cyklister och fordonstrafik. Vägbron föreslås bli reglerad med trafikljus då vägbredden i nuläget är begränsad.

Vägbron planläggs med **markreservat för allmännyttig körtrafik och allmännyttig gång- och cykeltrafik (z)** som tillåter att marken ska vara tillgänglig för allmän trafik över järnvägen.

### Markreservat

z<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttig körtrafik och allmännyttig gång- och cykeltrafik.. 4 kap. 6 §

### Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägar möjliggörs inom användningen **GATA** och vägområdet är dimensionerat för att rymma en gång- och cykelväg med en bredd på 3 meter. Gång- och cykelvägen föreslås anläggas på den norra sidan om **GATA** som går igenom planområdet från väst till öst. Detta

görs för att säkerställa en säker passage för fotgängare och cyklister, där två cyklister kan mötas utan risk för kollision. Den planerade vägstrukturen syftar till att optimera trafiksäkerheten och ge utrymme för olika transportmedel att färdas tryggt längs vägen.

Placeringen av gång- och cykelvägen på lokalgatorna har anpassats för att minimera antalet korsningar med anslutande fastigheter i syfte att skapa en säker trafiksituation. Gång- och cykelbana anläggs längs samtliga gator, med en bredd som medger maskinell snöröjning och plats för belysningsstolpar.

### Kollektivtrafik

Vid utformning av huvudvägen har möjligheten till framtida placeringar av busshållplatser beaktats. Detta inkluderar siktlinjer och längslutningar som förberetts med en maximal lutning på 3 % för att underlätta bussarnas start efter att de stannat vid busshållplatserna. Enligt riktlinjer bör gator med busstrafikering inte luta mer än 5 %, men ska inte överskrida 7 % i längsled. Stora lutningar medför risk för trafikeringsstopp vid halka, vilket kan leda till att hållplatsen inte trafikeras vintertid. Syftet är att skapa en säker och effektiv trafikmiljö vid busshållplatserna och att upprätthålla en god standard i projektet.

Busshållplatserna ungefärliga placeringar redovisas i bilden nedan.



Figur 23. Föreslagna ungefärliga placeringar av busshållplatser. Hållplatserna inryms inom gata. Källa: PM Vägutformning, Rejlers (2024)

### Tillgänglighet för underhåll

#### Drift av järnväg, dagvattendammar samt el- och transformatorstationer.

Dagvattendammarna är allmänna anläggningar placerade med direkt anslutning till gatunätet för att vara lättåtkomliga med olika typer av driftsfordon, och kan ges stödfunktioner i drift och underhåll i området. I samband med dagvattendammarna skapas uppställnings- och förvaringsplatser för skötselutrustning.

Huvudvattenledning och kraftlednings sträckning inom planområdet rekommenderas flyttas så att de inte hamnar inom föreslagna exploaterbara ytor (dagvattendamm och kvartersmark) inom planområdet. En placering i detaljplanens huvudgata rekommenderas. Om detta inte är möjligt behöver en ledningskorridor och åtkomst säkerställas, företrädesvis med ledningsrätt/servitut.

Befintliga ledningar flyttas och nya anläggs inom GATA. Tekniska anläggningar med tillhörande ledningar tillåts även inom användningen *tekniska anläggningar (E)*. Ledningar och tekniska anläggningar som tillhör industri och verksamheter möjliggörs även inom användningen *industri (I)*.

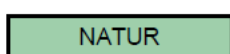
### Räddningstjänst

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator med mera utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan angöringsgatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

## 3.6 Sociala värden

### Rekreation och mötesplatser

Inom användningen **NATUR** möjliggörs dagvattendammar med utformningsbestämmelsen **Dagvatten<sub>1</sub>, marken är avsedd för hantering av dagvatten och skyfall**. Dagvattendammarna kommer placeras i anslutning till GATA för att skapa goda förutsättningar för drift samt kunna fungera för rekreation och mötesplats



Natur.

Dagvatten<sub>1</sub>

Marken är avsedd för hantering av dagvatten och skyfall.

Dagvattendammarna är i första hand tekniska anläggningar men kan kompletteras med fler funktioner för att bidra till mångfunktionalitet i grönstrukturen. Läget som mellansteg för dagvatten, med anslutning till befintliga våta miljöer och till nya diken, ger goda chanser för att dammarna kommer att rymma djurliv. Genom att öka dammarnas mångfunktionalitet kan de i högre grad bidra i såväl kommunens hållbarhetsarbete som att bli attraktiva vistelseplatser.

Dagvattendammarna kommer att innehålla flera komponenter som är allmänt uppskattade, som varierad vegetation och träd, samt öppen vattenyta om dammar görs djupare än 2 m. Dammarna ska utformas så att de inte kräver stängsel. Slanter i dagvattendammarna föreslås erosionsskyddas genom plantering i kant- och svämzon.



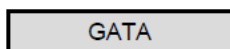
Figur 24. Principskiss med plantering och kompletterande anläggningar vid damm. Källa: PM Landskap, Rejlers (2024)

Gator inom Jumsta är gestaltade för att ge så liten påverkan på intilliggande naturmark som möjligt. De följer därför ofta den befintliga terrängens höjdryggar och ligger höjdmässigt i huvudsak något högre än befintlig mark. Vägslanter utformas enligt rådande rekommendationer från Trafikverket.



Träd placeras i enkelrad och på motsatt sida av körbanan från gång- och cykelbana. Trädarter som blir stora föreslås, minst 12 m höga och 8 m breda, för att bidra med hög krontäckningsgrad och skuggning. Användningsområdet **GATA** kommer fungera som en mötesplats för arbetare, besökare, gående- och cyklister inom området.

#### Allmän plats



Gata.

## 3.7 Hantering av risker och störningar

### Skydd mot översvämning

Förändringar i höjdsättning kan påverka ytavrinningsriktningar och öka risken för översvämningar.

Planförslaget inkluderar åtgärder för att hantera skyfall och minimera översvämningrisker, såsom att höjdsätta områden för att leda bort vatten från byggnader och infrastruktur.

### Farligt gods

Svealandsbanan direkt norr om planområdet är primärled för farligt gods, från plangräns till närmsta spårmitt är det som närmast cirka 9 meter. Planförslaget säkerställer ett skyddsavstånd med ett på minst 25 meter, mätt från närmaste spårmitt.

### Skydd mot järnväg

Kvartersmarken närmast järnvägen är reglerad till med egenskapsbestämmelsen **marken får inte förses med byggnader**. Detta säkerställer ett bebyggelsefritt säkerhetsavstånd på cirka 30 meter till närmsta järnvägsspår. Marken får användas för parkering. Kvartersmark och järnväg åtskiljs med mark med användningen **NATUR**.

#### Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

## 3.8 Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom området Almnäs som ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem i takt med att området byggs ut. Inom detaljplanen möjliggörs för pumpstation för spillvatten inom kvartersmark närmast gatan. Detta område planläggs som område för tekniska anläggningar (E).

### Brandvatten

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas. Verksamheter inom området kan komma att ha behov av brandvatten för att släcka bränder med hjälp av sprinklers. Om behov av brandvattenmagasin finns skall detta lösas inom egen fastighet, sprinklers får ej anslutas direkt till det kommunala VA-nätet.

### Värme

Fjärrvärmenätet kommer byggas ut inom planområdet. Anslutningspunkt ligger vid korsningspunkten nordost om planområdet.

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärme.

## **EI**

Telge Nät står för elförsörjningen i området, elnätet byggs ut i samband med detaljplanens genomförande, befintliga elledningar finns vid korsningspunkten nordost om planområdet. Detaljplanen möjliggör för transformatorstationer inom användningen för tekniska anläggningar och industrianvändningen.

## **Avfall/Återvinning**

Avfall hanteras enligt kommunens gällande avfallsplan. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen. Varje fastighetsägare ska hantera sitt eget avfall.

## **Dagvattenhantering**

Dagvattendammar och krossdiken ligger inom allmän plats, naturmark eller gata. Anläggning och drift av dagvattendammar och krossdiken sköts av kommunen.

## **Ledningssamordning**

I det aktuella skedet är det inte möjligt att fastställa vilka krav och önskemål som ledningsägare har för framtida anslutningar. Detta ska då ställas mot de framtida kapacitetsbehoven som uppstår inom planområdet. Det kan förutsättas att kapaciteten är fullgod i de nyanlagda avsättningar som anvisats i Almnäs södra-projektet, strax norr om tunneln under järnvägen (huvudalternativet). Det behöver utredas vidare med ledningsägarna inom ramen för fortsatt detaljplanering och projektering av utbyggnaden inom detaljplanen.

Inför kommande detaljprojektering bör trummor (både de inom planområdet och under järnvägen) mätas in och deras dimension fastställas för att säkerställa att de har tillräcklig kapacitet för avvattning av tillkommande dagvatten från de norra delarna av planområdet mot norr under järnvägen och vidare mot Måsnaren.

Vad gäller huvudvattenledningens och kraftledningens sträckning inom planområdet bör denna flyttas så att de inte hamnar inom föreslagna exploaterbara ytor i planområdet. En placering i detaljplanens huvudgata rekommenderas. Om detta inte är möjligt behöver en ledningskorridor och åtkomst säkerställas, företrädesvis med ledningsrätt/servitut.

Även befintlig ledningskorridor bör utredas med avseende på att ledningarna endast delvis följer denna. Det av vikt att ledningsrätten är heltäckande och uppdaterad.

# **4. Konsekvenser**

## **4.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB (1998:808) 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats under detaljplanearbetet. I ett tidigt samråd med länsstyrelsen den 13 september 2024 har de betydande miljöaspekterna identifierats vara förorenade områden, artskyddsförordningen, våtmarker, fornlämningar samt geotekniska risker. Dessa aspekter redovisas i MKB:n.

Med föreslagen utformning och med föreslagna skadeförebyggande åtgärder kan detaljplanen genomföras på ett sätt som inte resulterar i betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av de olika aspekterna bedöms som mest som måttligt negativa och vissa aspekter får även positiva konsekvenser. Ett undantag är landskapsbilden som bedöms få en stor negativ konsekvens.

Miljöbedömningsprocessen har integrerats i utarbetandet av planförslaget och bedöms ha fått ett genomslag som innebär att många miljökonsekvenser har kunnat minimeras eller undvikas. Under förutsättning att detaljplanen i huvudsak utformas enligt nu föreliggande förslag, samt att föreslagna utredningar och undersökningar utförs och föreslagna skyddsåtgärder implementeras, bedöms inga betydande miljökonsekvenser uppstå.

Sammantaget bedöms planförslaget som lämpligt för den föreslagna markanvändningen.

I nollalternativet innebär att detaljplanen inte genomförs och att området inte exploateras för industri och mark tas därför inte i anspråk. Samtidigt innebär dagens markanvändning att produktionsskog kan avverkas, vilket kan påverka områdets förekommande arter negativt.

## Kulturmiljö

Den norra delen av planområdet har inventerats med avseende på fornlämningar och planförslaget har anpassats så att identifierade lämningar kan undvikas. En övrig kulturhistorisk lämning kommer att ianspråkta av kvartersmark. Den södra delen av området är inte undersökt varför det i dagsläget är osäkert vilka konsekvenser som planförslaget kan få i denna del. Preliminärt är bedömningen att konsekvensen blir liten till måttligt negativ.

Inom den norra delen av planområdet bedöms konsekvensen bli måttligt negativ med hänsyn till att ändå en kulturhistorisk lämning försvinner samt att det finns en viss osäkerhet om de anpassningar som gjorts av kvartersmarken för att undvika objekten 32, 34, 35 och 36 är tillräckliga för att helt undvika påverkan.

Det är okänt om det förekommer fornlämningar inom Jumsta 3:1 i den södra delen av planområdet eftersom det inte har gjorts någon fördjupad inventering inom denna fastighet. Någon konsekvensbedömning för Jumsta 3:1:s del av planområdet kan därför inte göras i detta skede.

Det bör göras en mer noggrann inmätning av dessa ytor så att de kan säkerställas. De kartor som funnits tillgängliga har bara kunnat hanteras manuellt i pdf.

## Konsekvenser för landskapsbild

Detaljplaneförslaget innebär att delar av skogsmarken försvinner, att höjdryggar sprängs bort och att lägre partier fylls ut och stora byggnader för logistik samt verksamheter etableras. Allt detta medför att landskapsbilden förändras. Det som tidigare upplevts som natur kommer i de exploaterade delarna att upplevas som ett industriområde.

Den gröna skogsridån mot Långsjön i söder i kombination med en höjdsättning av kvartersmark som inte möjliggör bebyggelse i de högsta lägena mildrar exploateringsområdets visuella påverkan från Långsjön och landskapet söder om sjön, inklusive Vackstaskogens

Detaljplanen bedöms medföra en stor negativ konsekvens för landskapsbilden.

## Naturmiljö

Ett flertal utredningar har gjorts gällande naturvärden, fåglar och artskydd samt för amfibier. Områden med högt och påtagligt naturvärde har i hög grad föreslagits planläggas som natur. Inga objekt med högt naturvärde ianspråkta eller påverkas av exploatering. Det kan alltså konstateras att stora delar av planområdet med de högsta naturvärdena kommer undantas från exploatering men en viss fragmentering har inte kunnat undvikas.

För de mest kritiska arterna talltita, spillkråka och tjäder har utvidgningen av det centrala området och säkrandet av spridningskorridorer medfört att kontinuerlig ekologisk funktion och bevarandestatus säkerställs. Förbud mot artskyddet bedöms därmed inte utlösas. Åtgärder behöver dock vidtas under planens genomförande; störande arbeten som ianspråkta naturmark eller som på annat sätt riskerar störa prioriterade fågelarters häckning under perioden mars- juli, ska undvikas.

Större och mindre vattensalamander bedöms dock kunna finnas i och i anslutning till det stora våtmarksområdet direkt söder om järnvägen. En buffertzonen om 200 m i förhållande till artfynd, habitat och spridningsstråk samt planerade groddjurspassager säkerställer groddjurens krav på vatten- och landhabitat samt vandring. Tillsammans med anordnande av tio nya dagvattendammar bedöms konsekvensen bli svagt positiv för amfibier inom planområdet, eftersom det i dag råder brist på lämpliga vattenmiljöer för amfibier.

## **Fåglar**

Den totala ytan skogsmark i planförslaget utgör drygt 60 ha, vara drygt 50 ha utgörs av ett relativt sammanhållet centralt stråk som håller de högsta naturvärdena vad gäller skogliga och sumpskogsvärden i området. Stråket bryts av tre vägar men skapar i övrigt en obruten spridningskorridor genom hela planområdet från våtmarkerna norr om planområdet till söder mot Långsjön. Genom att de centrala barrskogsmiljöerna med de högsta naturvärdena planläggs som Natur kommer två av tre områden med artfynd av tjäder att kvarstå och så även den absoluta merparten av de biotoper som bedömts som lämpliga för tjäder.

Den sammantagna bedömningen är att förutsättningarna för att säkerställa kontinuerlig ekologisk funktion och bevarandestatus för de prioriterade fågelarterna, såväl som för andra fågelarter, är väl tillgodosedda i planförslaget. Det torde därmed finnas möjlighet att göra mindre utökning av exploaterbar mark utanför de naturvärdesklassade ytorna, under vissa förutsättningar, utan att artskyddsförbudet utlöses.

## **Amfibier**

Det kan konstateras att det är brist på lek miljöer för såväl mindre som större vattensalamander inom planområdet. Sannolikt finns det dock både större och mindre i den norra delen där mer öppna vatten förekommer och eftersom arterna finns i det stora kärret norr om järnvägen och det finns en stor kulvert under järnvägen.

Enligt genomförd naturvärdesinventering bedöms att artskyddet inte utlöses om en buffertzona om 200 m kan upprätthållas i förhållande till artfynd och potentiella spridningsstråk.

I naturvärdesinventeringen framhålls att man bör utforma öppna dagvattenlösningar inom det område där groddjur kan förväntas samt skyddsåtgärder vid planering av vägar och brunnar. Inom området planeras för tio dagvattendammar som ligger i naturmark. Den sammanlagda arean är ca 5 ha. Dessa kan utformas för att optimera biologisk mångfald i området, inte minst för amfibier och fågelliv. Dammarna utformas som permanent våta miljöer med kringliggande öppna gräs- och buskmiljöer runt dammarna. Flertalet dammar har också planerats med direkt anknytning till lämpliga landhabitat.

Groddjurspassager med ledarmar planeras på två platser längs huvudgatan, vilket möjliggör för amfibier att vandra längs diken i den norra delen av området.

Sammantaget bedöms de lokala populationerna av amfibier kunna stärkas genom planförslaget och de skyddsåtgärder som föreslås.

## **Grönstruktur, spridningsstråk**

Planområdet utgörs idag av ett stort sammanhängande skogsområde som levererar flera ekosystemtjänster såsom luft- och vattenrening, bullerdämpning, skogsbruk och i någon mån rekreation. Planområdet ingår delvis i en grön kil, Bornsjökilen, samt är en del av "ett svagt grönt samband genom bebyggelse" mellan Yngernsjöarna och norröver mot Mälaren och Bornsjöområdet. Planförslaget har utformats för att upprätthålla spridningslänkar för växt- och djurliv i kombination med att biotoper med högre naturvärde sparas, vilket mildrar effekten av att den faktiska naturytan minskar jämfört med idag. Sammantaget bedöms konsekvensen som måttligt negativ.

## **Skyddsåtgärder**

Groddjurspassager ska byggas under vägar på platser där amfibier bedöms röra sig frekvent så att områden kopplas samman. I anslutning till passagerna ska det finnas ledarmar som hindrar djuren från att ta sig upp på vägbanan.

Åtgärder behöver även vidtas under planens genomförande; störande arbeten som ianspråkar naturmark eller som på annat sätt riskerar störa prioriterade fågelarters häckning under perioden mars- juli, ska undvikas.

## Vatten

Dagvattnet inom planområdet föreslås genomgå rening och fördröjning i lokala anläggningar inom kvartersmark och längs med gatorna.

Planförslaget har inte bedömts medföra någon förändring av befintliga huvudavrinningsområden. Exploatering av planområdet medför en ökad andel hårdgjord yta vilket försämrar markens genomsläpplighet som innebär ökade flöden och mer och fler föroreningar i dagvattnet. Om föreslagna åtgärder genomförs kommer halter och mängder av flertalet föroreningar att minska jämfört med dagens situation och en situation utan rening. Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär också att flödena fördröjs till dagens situation.

En kompensationsåtgärd krävs innan utsläpp till sjön Måsnaren för att säkerställa att belastningen av fosfor inte ökar.

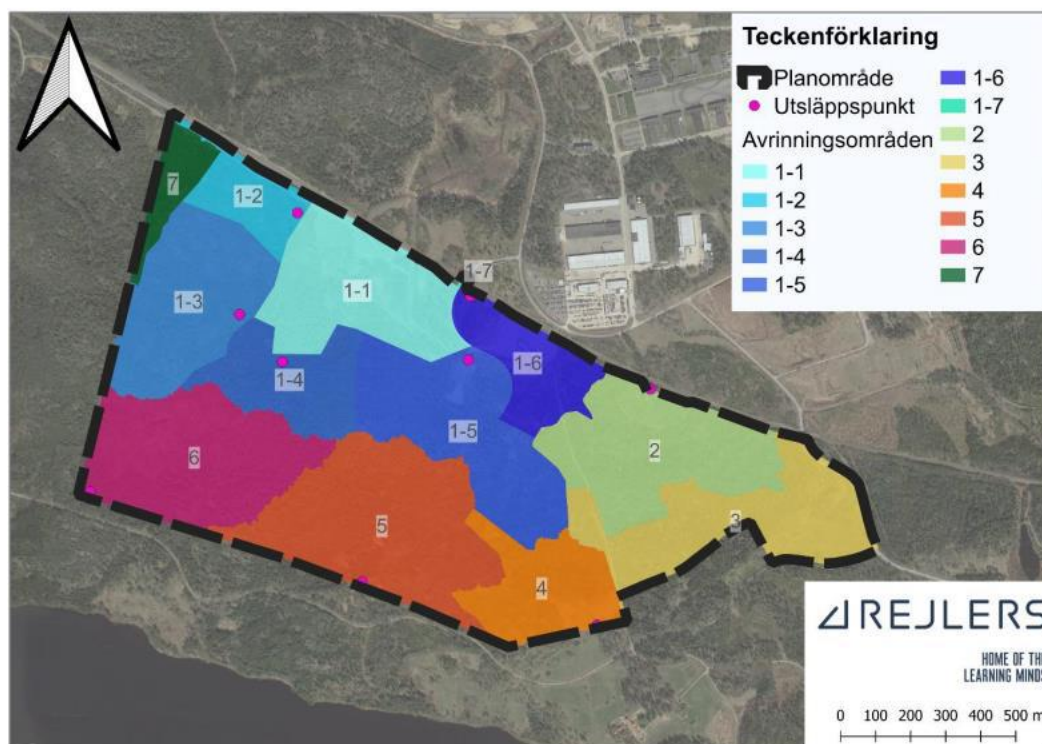
Med föreslagna åtgärder bedöms planen medföra små konsekvenser avseende dagvatten och skyfall. Baserat på föreslagna dagvattenlösningar i kombination med en kompensationsåtgärd vid utloppet mot Måsnaren bedöms planerad exploatering inte äventyra möjligheterna att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer i Måsnaren.

Den sammantagna bedömningen är att konsekvensen avseende aspekterna hydrologi, dagvatten, översvämningar och miljökvalitetsnormer för ytvatten blir måttligt negativ.

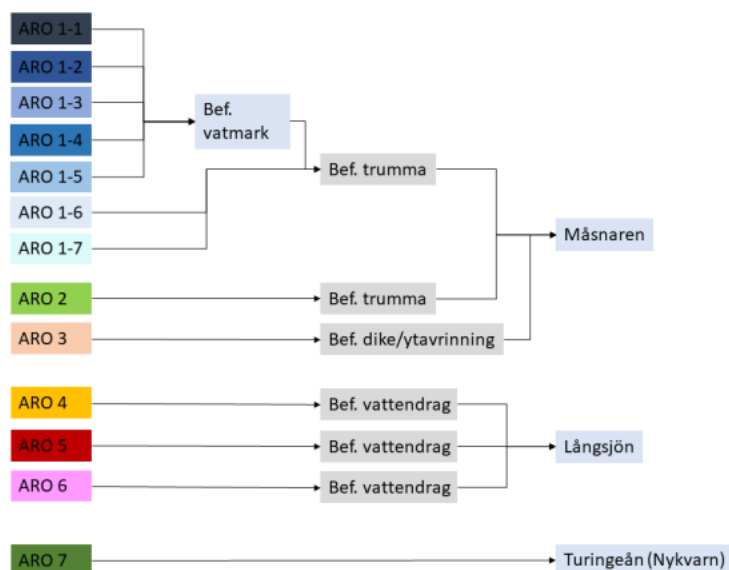
### Miljökvalitetsnormer för vatten

Framtida markanvändning inom planområdena kommer att utgöras av kvartersmark, gator och natur- och skogsmark. Markanvändningen kommer sammantaget att utgöras av cirka 43 % kvartersmark och 52 % natur. Återstående 5 % kommer utgöras av huvud- och lokalatorna.

Planförslaget medför inte någon förändring av de befintliga huvudavrinningsområdena inom planområdet, dock kommer den detaljerade indelningen av avrinningsområden att påverkas. Befintliga huvudavrinningsriktningar bibehålls så att den norra delen av planområdet avvattnar mot Måsnaren och den södra delen av planområdet avvattnar mot Långsjön.



Figur 25. Framtida avrinningsområden inom planområdet. Kartunderlag: Google Satellit (2024).



Figur 26. Framtida ytavrinningsvägar och avrinningsområden inom planområdet.

Planförslaget medför en ökad andel hårdgjord yta vilket leder till ökade flöden och högre halter av föroreningar i dagvattnet om inga åtgärder vidtas.

Det är tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver och PBDE på grund av långvarig atmosfärisk deposition. Åtgärder bör därför fokusera på att hantera och minimera ytterligare föroreningar, särskilt avseende förhöjda halter av PFAS i grundvatten vid skjutbanan.

Genom att rena dagvattnet i två steg uppnås en reningsgrad inom planområdet på cirka 86 % för fosfor. Då planområdet i dagsläget huvudsakligen utgörs av skog är den befintliga fosforbelastningen väldigt låg och det innebär att även, efter att en hög reningsgrad av fosfor har uppnåtts, så ökar den framtida fosforbelastningen med ca 5,8 kg/år. För den del som avvattnar mot Måsnaren innebär det en ökning med ca 3,4 kg/år och för den del som avvattnar mot Långsjön med ca 2,4 kg/år.

För de föreslagna dagvattenlösningarna visar beräkningarna av föroreningsbelastning från planområdet att förorenande halter och mängder förväntas vara lika eller understiga de befintliga nivåerna för samtliga ämnen utom för fosfor och kväve. För det dagvatten som avvattnar mot Måsnaren är det särskilt viktigt att årsmedelmängder för fosfor och kväve minskar till en nivå som motsvarar eller understiger den befintliga nivån. Då ytterligare rening inom planområdet inte anses vara effektivt förslås en kompensationsåtgärd, t ex i form av en damm innan utloppet till Måsnaren.

Baserat på föreslagna dagvattenlösningar i kombination med en kompensationsåtgärd vid utloppet mot Måsnaren bedöms planerad exploatering inte äventyra möjligheter att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer i Måsnaren. PFAS11 påträffades dock i förhöjd halt i grundvatten vid skjutbanan vilket behöver hanteras i samband med planerad exploatering av området.

Kommunen har initierat ett arbete att tillsammans med Nykvarns kommun utreda dels de kumulativa effekterna för recipienterna kring *Stockholm syd*, dels utreda möjliga åtgärder för att inte äventyra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnorm för vatten i Måsnaren.

## Grundvatten

Uppmätta halter av föroreningar i grundvatten visade generellt låga halter (Rejlers, 2024). Ämnet PFAS11 påträffades dock i förhöjd halt i grundvatten vid skjutbanan. Sannolikt är hantering av brandsläckningsskum en trolig orsak till föroreningen. Halten PFAS11 i grundvattnet överskrider maximal halt för länsvatten enligt Stockholms stads riktlinjer (Stockholm stad, 2022).

### **Vattenverksamhet**

De hydrogeologiska förutsättningarna behöver klargöras i lermark som ska bebyggas eftersom avsänkning av grundvattennivåerna kan förorsaka olägenheter, bland annat sättningar i lerjordar och dränering av blöta områden. Bortledning av grundvatten är så kallad vattenverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken.

### **Mark**

Planområdet har en historik av skog och skogsbruk med visst inslag av utdikade jordbruksmarker. Sedan slutet av 1960-talet och fram till början av 2000-talet var planområdet en del av försvarets verksamhet inom Almnäs. Området är kuperat med höjdskillnader mellan 35–75 m ö h. Vid genomförande av planförslagen kommer sprängning av berg, jordschaktning samt fyllningsarbeten behöva utföras.

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra omfattande jord- och bergschakt och masshantering. Förekomst av föroreningar samt indikationer på surgörande bergmaterial medför en risk för spridning av föroreningar till mark och grundvatten. Med god kontroll och avvägda skyddsåtgärder så bedöms konsekvenserna bli måttligt negativa.

### **Geotekniska frågor**

Den geotekniska undersökningen visar att stora delar av huvudgatan kan grundläggas på befintlig mark med viss utskiftning av mindre bärkraftigt material. Leran som påträffats är i vissa delar av glacial karaktär vilket innebär att leran innehåller silt, sand och även grus. Där lera har påträffats kan förstärkningsåtgärder, bestående av kalkcementpelare alternativt vertikaldränering, bli aktuellt.

Kompletterande geotekniska undersökningar behöver utföras inför projektering när huvudgatan och andra vägar inom området har fastställts så att grundförstärkningarna kan väljas med ett mer detaljerat underlag än vad som finns idag. Den befintliga jorden utgörs av friktionsjord av skiftande slag. Även denna jord bör undersökas mer noggrant för att kunna utskifta mindre bärkraftigt material i läget för planerad huvudgata.

Beroende på tiden för genomförandet av detaljplanen kan respektive förstärkningsåtgärd väljas beroende på tid som finns tillgänglig innan området utnyttjas. Vertikaldränering med överlast kan behöva ha en liggtid på ca ett halvt till ett års innan ibruktagande.

För att få en bättre bild av var riskbergarter kan påträffas i området bör en mer detaljerad kartering av berget utföras för att kunna utesluta områden som inte anses ha risk att vara syraproducerande. Där bergschakt planeras rekommenderas kompletterande provtagning att utföras i områden där det idag saknas information.

### **Hydrogeologiska frågor**

Stora delar av den mer lågt belägna kvartersmarken kommer troligen att fyllas ut, och den nya höjdsättningen minskar behovet av schaktarbeten i grundvattenzonen. För att säkerställa om grundvattenbortledning inom olika delar av planområdet behövs, och i så fall hur den påverkar omgivningen, krävs mer ingående geotekniska och hydrogeologiska undersökningar i ett tidigt skede. Detta möjliggör planering av geotekniska skyddsåtgärder, som exempelvis överlast, i god tid.

Järnvägen kan komma att ligga inom påverkansområden för eventuell grundvattenbortledning. Ett av dessa påverkansområden sträcker sig även norr om järnvägen, inom ett område med infrastruktur. Det finns även enstaka mindre vägar inom planområdet som kan hamna inom de teoretiska påverkansområdena.

Det rekommenderas att månatliga långtidsmätningar av grundvattennivåer utförs under minst ett år innan markarbeten påbörjas. Fyra ytterligare observationsrör för grundvatten bör installeras längs järnvägen på lermark.

Om grundvattenbortledning blir aktuellt bör även en beräkning av påverkansområden för grundvattenavsänkning genomföras i ett senare skede, baserat på information om planerade dräneringsnivåer, grundvattennivådata från långtidsmätningar och mer detaljerade geotekniska undersökningar. Vartefter nya anläggningsarbeten blir aktuella, rekommenderas att modelleringen uppdateras utifrån dessa.

Om det vid vidare utredning framkommer att järnvägen och annan infrastruktur är känsliga för avsänkning av grundvatten och därmed kan påverkas vid eventuell grundvattenbortledning, behöver åtgärder planeras för att skydda dem.

## **Sociala värden och tillgänglighet**

Området ligger idag perifert, med dåliga kommunikationer och nyttjas, i förhållande till dess storlek, i liten omfattning för rekreation och friluftsliv. Förbättrade vägar och kommunikationer gör att mer långväga besökare kan röra sig ut i naturen. Planläggning av skogs- och våtmark som Natur innebär ett skydd eftersom marken då inte får brukas på annat sätt. Det ger möjlighet att i en framtid utveckla planområdet för rekreation. Det kan till exempel röra sig om att anlägga stigar, spänger, fågeltorn eller vistelseplatser. Sammantaget bedöms konsekvensen bli måttligt positiv.

### **Rekreation och fritid**

Möjligheterna att ta sig till området kommer att öka jämfört med idag, genom att vägar, gång- och cykelbanor byggs ut och att kollektivtrafik möjliggörs. Samtidigt kommer 74 ha naturmark att kvarstå. En indirekt potentiell positiv effekt är även att tillgängligheten kommer att öka även till hästgården Hummeldal med de öppna markerna och till Långsjön och stärka dessa som målpunkter för rekreation.

Planförslaget möjliggör för närboende, arbetande och besökare att röra sig ut i grönstrukturen via gatanätet. Samtidigt får anläggandet av nya logistik- och verksamhetsområden i nära anslutning till rekreationsområden en negativ påverkan på rekreation och friluftsliv eftersom upplevelsevärdena drastiskt förändras. Verksamheter kan också skapa barriärer som försvårar för människor att röra sig in och ut i grönstrukturen.

Möjligheten till jakt kommer att minska påtagligt men det är också en friluftaktivitet som bedrivs av relativt få. Stora naturområden bedöms ändå ha vilt som kan behöva förvaltas och det finns inget som egentligen förhindrar jakt inom en detaljplan, annat än att det krävs särskilt tillstånd och hänsyn till bebyggelse.

Den sammantagna bedömningen är att tillgängligheten till och upplevelsen av området för rekreation kommer att öka jämfört med idag och att konsekvensen blir måttligt positiv för aspekten Rekreation och friluftsliv.

## **Strandskydd**

Cirka 1 ha inom strandskyddat område, som saknar betydelse för växt- och djurliv eller för allmänhetens nyttjande, tas i anspråk vilket gör att den negativa konsekvensen bedöms som liten.

## **Trafik**

Trafikmängden kommer öka påtagligt inom och kring planområdet vilket kräver anpassningar av vägar och korsningar. Trafikapparaten norr om planområdet är dock dimensionerad för trafikstringen från planområdet. Konsekvensen bedöms bli liten.

## **Hälsa och säkerhet**

Inga riktvärden för buller kommer att överskridas. Trafikmiljön förbättras genom gatubelysning, separation av trafikslag och tryggheten ökar. Möjligheten till rekreation för



välbefinnande kommer att kunna komma fler till del. Sammantaget bedöms konsekvensen bli måttligt positiv.

### **Miljö kvalitetsnormer för buller**

Beräkningar visar att samtliga riktvärden gällande verksamhetsbuller klaras vid närmsta bostäder.

För trafikbuller visar beräkningar att gällande riktvärden klaras med god marginal vid samtliga bostäder.

I kommande skeden när specifik verksamhet planeras bör en bullerutredning utföras med källor som kommer att användas. Särskild hänsyn bör då tas till om det är möjligt att förlägga bullerkällor på ett sådant sätt att buller vid bostäder minimeras, trots om gällande riktvärden klaras, för att i största möjliga mån bibehålla den ljudbild som finns idag.

### **Buller under genomförandet**

Buller uppstår under byggtiden till följd av markarbeten, arbetsmaskiner, byggnationer etc. och kan pågå i flera år samt variera från plats till plats och över tid. Såväl bygg- som verksamhets- och trafikbuller i driftskedet kommer påverka upplevelsen i de naturmiljöer som kvarstår. Boende söder om planområdet kommer att få något ökade bullernivåer. Konsekvensen bedöms bli måttligt negativ.

## **Störningar och risker**

### **Sanering av mark**

Observerade nivåer av föroreningar i jord och grundvatten medför inga miljö- eller hälsorisker. Enda undantaget att beakta är PFAS11 som påträffades i förhöjd halt, (187 ng/l) i grundvatten vid skjutbanan. Spridning av PFAS-förorening i grundvattnet till och via ytvattenflöden norrut kan inte uteslutas. Halter av PFAS i ett framtida dagvatten lokalt kan därför behöva följas upp.

Planeras återvinning av massor med föroreningshalter över nivåer för mindre än ringa risk (MRR) inom entreprenaden eller på annan plats ska anmälan göras till lokal tillsynsmyndighet innan arbete påbörjas.

Eftersom föroreningar har påvisats i jord och grundvatten ska en anmälan enligt 28§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till kommunen, vanligen 6 veckor innan markarbeten påbörjas.

I enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt 10 kap. 11 § ska påträffad förorening anmälas till tillsynsmyndigheten.

Om länshållning blir aktuell vid framtida markarbeten så behöver provtagning och analys av vattnet utföras.

Fördjupade undersökningar och utredning av oexploderad ammunition bör utföras i områden där försvaret har haft aktivitet och markarbeten ska utföras.

### **Spårnära miljö**

I planförslaget är det huvudsakligen naturmark som ansluter mot järnvägen med något undantag. För naturmark finns generellt inget skyddsavstånd.

Förutom naturmark planläggs den befintliga bron över järnvägen, för bil-, cykel- och gångtrafik. Användningen bedöms vara likvärdig med användningen Trafik som får finnas inom 25 meter.

Kvartersmark för industriändamål möjliggörs inom planområdet nära järnvägen. Ytan är avgränsad så att den är placerad cirka 30 meter från närmaste spår.

## Klimat

Konsekvensen bedöms bli måttligt negativ då förlust av kolinbindningen i mark och växande skog i någon mån uppvägs av möjligheten att öka inbindning i planerade dagvattendammar och naturytor.

# 5. Genomförande

## 5.1 Organisatoriska frågor

### Tidplan

Samråd: Q1 2025

Granskning: Q4 2025

Antagande: Q1 2026

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen har fått laga kraft (4 kap. 21–25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa ytor.

### Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att utformas under detaljplanearbetets gång och tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Jumsta 3:1 i samband med att planen antas. Om kommunen bedömer det lämpligt att markanvisa den kommunalägda kvartersmarken inom detaljplanen, tecknas ett markanvisningsavtal för denna.

Ett plankostnadsavtal har även tecknats mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren för Jumsta 3:1, vilket syftar till att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

## 5.2 Ansvarsfördelning

### Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun. Ansökan kan göras av fastighetsägare, ledningsägare, rättighetshavare eller andra sakägare.

### Utbyggnad av vatten och spillvatten

Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna vatten- och spillvattensystem fram till förbindelsepunkt.

### Elförsörjning, telenät, fibernät

Telge Nät ansvarar för uppförande och skötsel av allmänna tekniska anläggningar. Anslutningsavgifter för dessa tjänster bekostas av de kommande fastighetsägarna.

### Utbyggnad av allmänna platser.

Södertälje kommun ansvarar för genomförandet av allmänna platser.

### Dagvatten

Kommunen ansvarar för dagvatten inom allmänna platser med undantag för

dagvattenanläggningar (dagvattendammar). Telge Nät AB ansvarar för utbyggnad och drift av dagvattenanläggningar (dagvattendammar) inom allmänna platser.

### **Bygglov, marklov och lovplikt m.m.**

Kommunen ansvarar för erforderliga lov och tillstånd för anläggandet av allmänna platser. Kommande fastighetsägare ansvarar för erforderliga lov och tillstånd för byggnation inom kvartersmark.

## **5.3 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

### **Markägoförhållanden**

Planområdet består av två fastigheter Södertälje kommun äger Tveta-Valsta 4:1 och Jumsta 3:1 ägs av en privatperson. På kommunens mark är avsikten att all kvartersmark för industri och logistik är föremål för försäljning. Planerade markförsäljningar av kommunens mark föregås i varje enskilt fall av en markanvisningsprocess.

### **Fastighetsbildning kvartersmark**

Flera fastigheter kommer att inrättas för kvartersmark avsedd för industri och logistik beroende på antalet aktörer. Beroende på hur kvartersmarken indelas i fastigheter kan ytterligare fastighetsbildning ske av framtida fastighetsägare. Fastighetsbildning kan också ske för E-områden om dessa inte upplåts med ledningsrätt. För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheterna stämmer överens med detaljplanen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter kan gemensamhetsanläggningar behöva inrättas för gemensamma anläggningar som till exempel in- och utfarter och parkering. Förutsättningarna för detta regleras mellan kommunen och kommande fastighetsägare i markanvisningsavtal samt efterkommande köp- och genomförandeavtal.

### **Ledningsrätt**

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Om så behövs får ledningsrätter skapas för exempelvis allmänna vatten- och avloppsledningar samt för lösningar avseende dagvatten. Om en ledningsrätt behöver flyttas kommer den som har påtalat flytten att få stå för kostnaderna.

### **Befintliga ledningsrätter**

Föreliggande ledningsrätter i området kommer att tas i beaktande vid planering och genomförande av nya anläggningar.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

I detaljplanen finns allmän platsmark. Detta innebär att kommunen har en skyldighet och rättighet att lösa in all allmän platsmark. Kommunens förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar (marköverlåtelse). Lantmäterimyndigheten kommer att genomföra fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare så att det stämmer överens med plankartan och de bestämmelser som fastställts.

Kommunen kommer att behöva reglera allmän platsmark för utbyggnad av gator inom planområdet genom att delar av fastigheterna överläts till kommunen.

### **Följande servitut finns inom planområdet**

Föreliggande servitut i området kommer att tas i beaktande vid planering och genomförande av nya anläggningar.

### **Strandskydd**

Detaljplanen medför att delar av strandskyddet kommer behöva upphävas.

## 5.4 Ekonomiska frågor

### Projektkonometri

Fastighetsägarna ansvarar gemensamt för de kostnader som uppstår i samband med detaljplanens genomförande. Detta inkluderar kostnader relaterade till planering och utveckling av området.

### Fördelning av kostnader

Fastighetsägarna delar på de kostnader avseende allmän plats som uppstår vid genomförande av detaljplanen och regleras i kommande exploateringsavtal. I de fall kommunen finner det lämpligt att gå vidare med markanvisning av den kommunalägda kvartersmarken regleras dessa kostnader vidare genom tecknande av markanvisningsavtal.

De kostnader som uppkommer i samband med genomförande på kvartersmarken tillfaller respektive fastighetsägare.

Kommunen bekostar drift och underhåll av allmän plats.

Kostnader för anslutning till infrastruktur som VA, fjärrvärme etc. tas ut av respektive ledningsägare enligt gällande avgifter.

### Kostnader för lantmäteriförrättningar

Fastighetsägare betalar åtgärder för fastighetsbildning inom kvartersmark.

Fastighetsregleringar som innebär att kommunen tillförs mark som är allmän platsmark i detaljplanen bekostas av kommunen. Bildande av ledningsrätt betalas av ledningsägaren. Kostnaderna för lantmäteriförrättningen debiteras efter nedlagd tid av fastställd taxa.

## 5.5 Tekniska frågor

### Skyddsåtgärder natur

Groddjurspassager ska byggas under vägar på platser där amfibier bedöms röra sig frekvent så att områden kopplas samman. I anslutning till passagerna ska det finnas ledaromar som hindrar djuren från att ta sig upp på vägbanan.

Skyddsåtgärder behöver beaktas under planens genomförande; störande arbeten som ianspråk tar naturmark eller som på annat sätt riskerar störa prioriterade fågelarters häckning under perioden mars- juli, ska undvikas.

### Skyddsåtgärder mark

Markmiljöundersökning visar att område inom detaljplanen (skjutbaneområdet) innehåller förhöjd halt av PFAS i grundvatten. Spridning av PFAS-förorening i grundvattnet till och via ytvattenflöden kan inte uteslutas. Föroreningar behöver saneras och/eller följas upp, detta kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anmälan om miljöfarlig verksamhet ska lämnas in till kommunen innan markarbeten påbörjas.