



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

UPPRÄTTAD: 2021-12-28 • DNR: SBN 2019/001229

LAGA KRAFTDATUM: 2023-02-07 • ARKIVNUMMER 0181K-P 1796 C

Detaljplan för del av Tellus 5 och del av Tälje 1:1



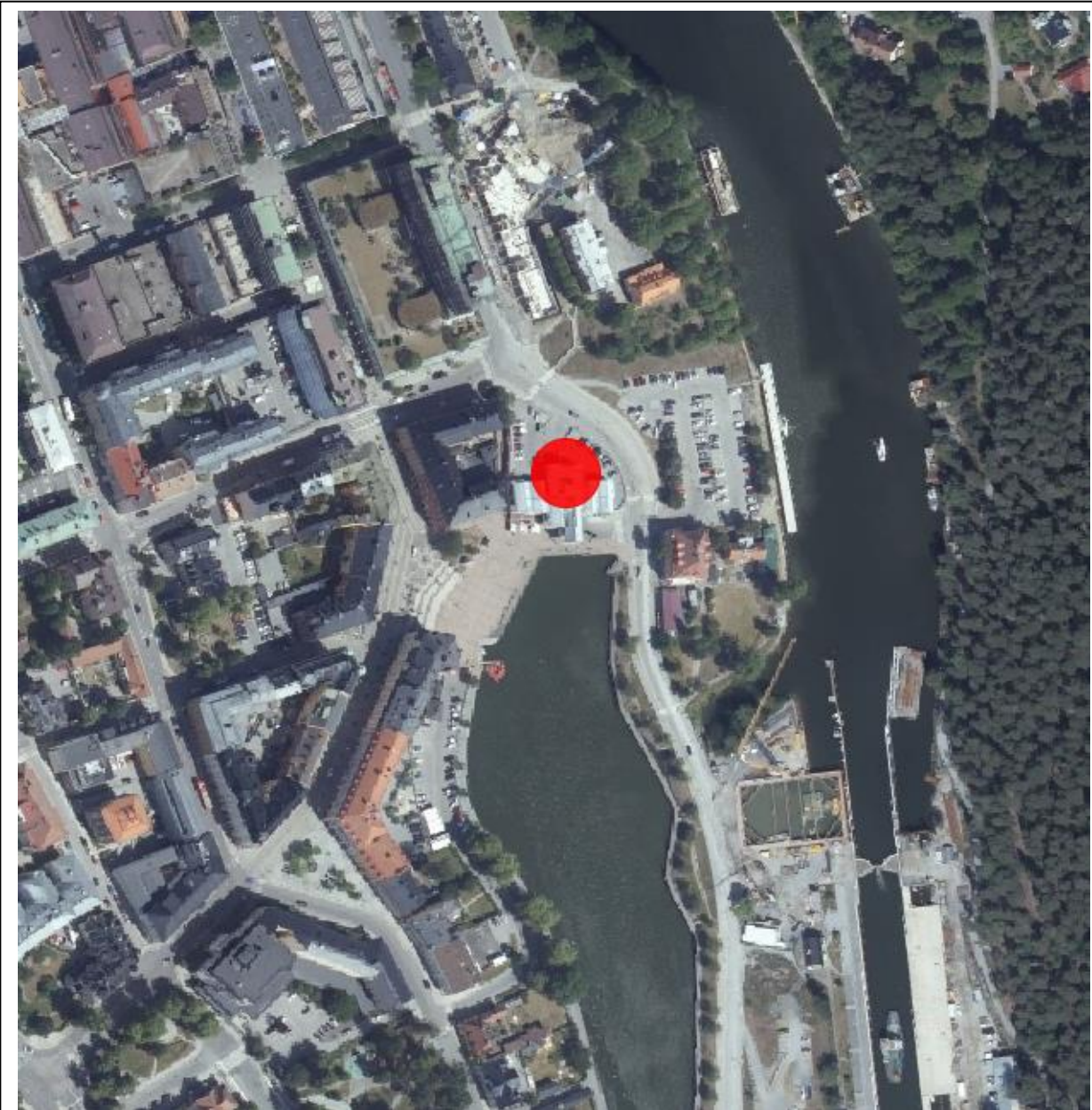


Bild på området.

Vad är en detaljplan?

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

Samråd

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

Granskning

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

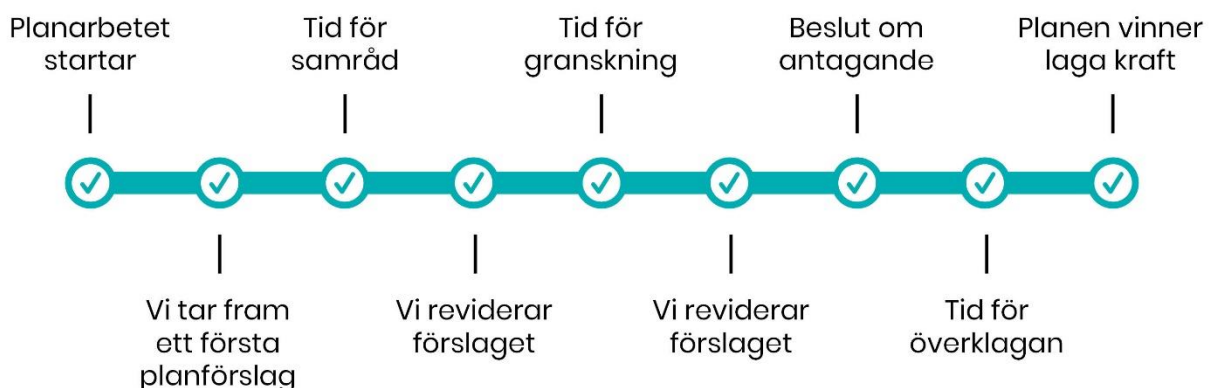
Antagande

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

Laga kraft

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

Planprocessens hållplatser



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

Medverkande

Planförfattare

Raad Al Khafagy, planarkitekt/projektledare
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

Christina Svartsjö Tf. Planchef, SBK

Kommunala tjänstemän

Ewert Sjöstrand, Tf. Områdeschef Drift & underhåll, SBK

Sylvia Rodebäck, Landskapsarkitekt, SBK

Per Bråmå, Gatuingenjör, SBK

Agata Salo, Enhetschef Lantmäteriet, MK

Håkan Zetterlund, Bygglovarkitekt, SBK

August Hellberg, GIS-ingenjör, SBK

Karl-Axel Reimer, Gruppchef, MK

Emma Tibblin, Stadsantikvarie, KOF

Gunilla Säwenmyr, Kommunikatör, SBK

Peter Tännström, Enhetschef drift och underhåll, SBK

Konsulter

Frida Ihlis, Exploateringsingenjör, Svefa

Per Aage Nilsson, Arkitekt, FOJAB

David Horn, Konstruktör, KFS



UTREDNINGAR

- Bullerutredning Tellus 5, ADL konsult, 2020-04-20, uppdaterad 2021-02-24
- Dagvattenutredning Tellus 5, Bjerking 2020-07-02, uppdaterad 2021-04-06
- PM dagvatten Kv. Tellus 5, Bjerking 2020-09-28, uppdaterat 2021-09-22
- Riskanalys med kontrollprogram Marenplan, PE Teknik & Arkitektur, 2020-11-30
- Reflexstudier, Fojab, 2021-04-15
- PM porgasmätning, Bjerking, 2021-08-31
- PM Parkering Tellus 5, Bjerking 2021-09-14
- Markteknisk undersökningsrapport - Geoteknik för Hotell Marenplan, Bjerking, 2019-09-13
- PM Geoteknik för Hotell Marenplan, Bjerking, 2019-09-16
- PM Geoteknik Marenområdet, Geoteknik undersökning, Sweco Civil AB, 2020-09-18
- PM Markmiljöundersökning, Bjerking, 2021-10-22, reviderad 2021-12-17
- Resultat-PM Sedimentundersökningar, Maren, Bjerking 2021-12-03
- PM Risk för skred och erosion, SWECO AB, 2021-12-20
- PM Genomförandebeskrivning planerade åtgärder, KFS, 2021-12-20
- PM/GEOTEKNIK Inre Maren, SWECO AB, 2021-10-08
- MUR/GEOTEKNIK Inre Maren, SWECO AB, 2021-10-08
- Spridningsberäkningar för haltar av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2040, SLB-analys, 2020-03-27
- Rapport miljöteknisk undersökning Marenplan, Bjerking, 2020-10-23, rev 2020-10-28
- Synlighetsanalys, framtagen av SBK, 2020-03-16, uppdaterad 2021-02-24
- Riskutredning, Brandkonsult, 2020-04-30
- Skuggstudie, Fojab, uppdaterad efter samrådet

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.



HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom:

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, framtagen av Samhällsbyggnadskontoret
- Gestaltungsförslag Marenplan



UNDERLAG

- VA-plan för Södertälje kommun, 2017 - 2030 (med bilaga VA-policy)
- Södertälje stadskärna 2009 - 2029, Södertälje kommun, 2010-05-11
- Parkeringsstrategi Södertälje stadskärna, Trivector, version 1.0 2015-10-29 (version 1.2 2017-03-01)
- Översiktsplan, Södertälje kommun, 2013-10-28
- Översvämningsanalys för Södertälje kommun, reviderad 2010-07-07
- Inventering av kulturmiljöer i stadskärna, Stockholms länsmuseum, 2006 (reviderad 2007-03-07)

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| VAD ÄR EN DETALJPLAN? | 3 |
| INNEHÅLL | 6 |
| 1. INLEDNING | 8 |
| 1.1 BAKGRUND OCH SYFTE | 8 |
| 1.2 MILJÖPÅVERKAN | 9 |
| 1.3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 9 |
| 2. FÖRUTSÄTTNINGAR | 14 |
| 2.1 PLANDATA | 14 |
| 2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN | 14 |
| 2.3 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD | 14 |
| 2.4 PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING | 15 |
| 2.5 GATOR OCH TRAFIK | 23 |
| 2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET | 26 |
| 2.7 DAGVATTEN OCH MARKAVVATTNING | 29 |
| 2.8 MARKENSBEKÄFFENHET | 31 |
| 3. PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER | 33 |
| 3.1 HOTELLBYGGNAD | 33 |
| 3.2 GESTALTNING ALLMÄN MARK | 46 |
| 3.3 DEN NYA KAJEN | 52 |
| 3.4 BEDÖMNING AV SKUGGEFFEKT | 57 |
| 3.5 RIKSINTRESSEN | 59 |
| 3.6 STRANDSKYDD | 60 |
| 3.7 FORNLÄMNINGAR | 60 |
| 3.8 KULTURMILJÖ OCH STADSBILD | 60 |
| 3.9 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE | 69 |
| 3.10 TILLGÄNGLIGHET | 69 |
| 3.11 GATOR OCH TRAFIK | 69 |
| 3.12 DAGVATTEN | 72 |
| 3.13 ÖVERSVÄMNINGSRISK | 76 |
| 3.14 GEOTEKNISK UTREDNINGAR | 82 |
| 3.15 HÄLSA OCH SÄKERHET | 85 |
| 3.15.1 MARKFÖRSTÄRKNING | 91 |

| | |
|--|-----------|
| 3.15.2 UTFÖRANDE AV HOTELLBYGGNAD | 92 |
| 3.15.3 UTFÖRANDE AV KAJER | 92 |
| 4. GENOMFÖRANDE | 97 |
| <hr/> | |
| 4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR | 97 |
| 4.2 EKONOMISKA FRÅGOR | 97 |
| 4.3 TEKNISK FÖRSÖRJNING | 99 |

1. Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av ett hotell med tillhörande verksamheter inom del av fastighet Tellus 5 och se över utformningen av den angränsande delen av Ekdalsgatan. Planen syftar också till att noggrant undersöka möjligheten att ytterligare utveckla Marenområdet som samlingsplats och evenemangsplats då en stor del av dagens biltrafik försvinner när garageinfarten flyttas och fler publika verksamheter istället kommer att finnas på platsen. Ekdalsgatan och Marenområdet ligger inom fastigheten Tälje 1:1.

I Stadsbyggnadsnämndens (SBN) beslut står det att ”planläggning för Tellus 5 behöver samordnas med intilliggande pågående projekt i ett tidigt skede och förhålla sig till ombyggnaden av kajen vid inre Maren.”

Kommunfullmäktige godkände under maj 2010 programmet för Södertälje stadskärna 2009 - 2029.

Planförslaget ligger i linje med kommunens ambitioner i programmet om att förstärka stadskärnan som är ett prioriterat utvecklingsområde med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Genom att möjliggöra utveckling av de föreslagna allmänna platserna såsom kajen och torget, ges förutsättningar för en mer levande och tryggare stadsmiljö med tydliga entréer och passager mot Marenplan samt kanalen. Byggnade av det nya hotellet och restauranger med en hög arkitektonisk gestaltning kan lyfta upp stadskärnans kvaliteter, förbättra kommunens konkurrenskraft, skapa nya arbetstillfällen och förstärka Södertälje som en attraktiv och expansiv kommun.

Fastigheterna Tellus 5 och Tälje 1:1 berörs av detaljplanen.



Bild 1: Karta som visar planområdet markerat i rött

1.2 Miljöpåverkan

1.2.1 Miljöundersökning

Kommunen ska för detaljplaner göra en undersökning för att utreda om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 6 §: Undersökningen ska innebära att myndigheten eller kommunen

1. identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och
2. samråder i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet, om myndigheten eller kommunen inte redan i identifieringen kommer fram till att en strategisk miljöbedömning ska göras.

1.2.2 Förenligt med 3,4 och 5 kap Miljöbalken

Planarbetet påbörjades 2019-09-17. För denna detaljplan tillämpas plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 2015-01-01 och reglerna för miljökonsekvensbeskrivningar i dess lydelse vid tidpunkten för start av planarbetet. I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB, avseende farligt godstransporter, förorenad mark och buller.

Frågor kring risk, översvämning, föroreningar och buller har utretts och kommer att studeras vidare under planprocessen i syfte att redogöra för erforderliga tekniska åtgärder och lösningar. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas.

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. En utförligare redogörelse finns i bilagan ”Undersökning om betydande miljöpåverkan”

1.3. Tidigare ställningstaganden

1.3.1 Översiktsplan

I översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige den 28 oktober 2013 anges hur utveckling ska hanteras i staden. Så här beskriver översiktsplanen om hur förtätning ska hanteras: ”Förtätning ska ske på ett sätt som visar respekt för den befintliga strukturen och bebyggelsen. Förtätning innebär att luckor i stadsväven byggs igen men det betyder inte att stadens värden minskas. Tvärtom har en tätare stadsmiljö många av de kvaliteter som efterfrågas av medborgarna”.

Planförslaget anses vara förenligt med kommunens översiktsplan. Planområdet ligger inom Södertälje stadskärna med möjlighet att tillföra extra värden till centrala Södertälje. Förslaget leder till en förtätning i och med att en högre exploatering tillåts, vilket är ett utpekat mål i gällande översiktsplanen.

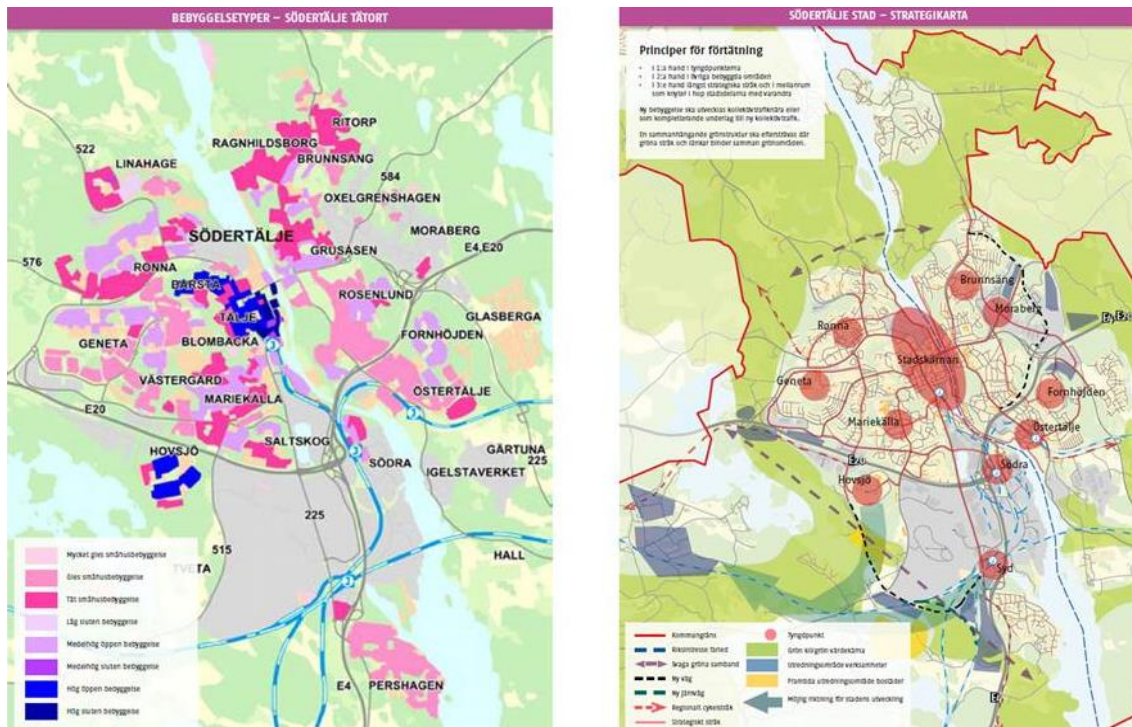


Bild 2: Karta över Södertälje tätort (tv) samt Södertälje stad som den definieras i Översiktsplan 2013 - 2030.

1.3.2 RUFSS 2010

Stockholmsregionens utveckling mot 2050 sammanfattas i sex rumsliga principer som uttrycker vad regionen behöver utgå ifrån i den fysiska planeringen. De är: stadsutveckling i de bästa kollektivtrafiklägena, sammanlänkade regionala stadskärnor, resurseffektiva system för människor och gods, sammanhängande grönstruktur och robust vattenmiljö, starka kopplingar mellan stad och land, tillgängliga innovations-, företags- och beslutsfattarmiljöer.

Att bygga och förtäta i de lägen som har den bästa kollektivtrafiktillgängligheten utifrån såväl regionala som lokala förutsättningar skapar närhet och ger underlag för service och en attraktiv kollektivtrafik med hög turtäthet. Täthet möjliggör kortare avstånd i vardagen och ökad tillgänglighet samt bidrar till hushållning med mark och energi. Det ger förutsättningar för en mer konkurrenskraftig kollektivtrafik och för kapacitetsstarka, effektiva och robusta tekniska försörjningssystem. Det är viktigt att bygga varierat och med höga stadskvaliteter, att blanda funktioner och bebyggelse typer och att utveckla närmiljöer med viktig samhällsservice.

Planområdet är markerat som del av centrala regionkärnan och regional stadskärna i RUFSS 2050-plankartan.

1.3.3 Program för stadskärnan 2009-2029

Ett stadsutvecklingsprogram "Södertälje stadskärna 2009–2029 – program för en hållbar stadsutveckling" antogs av kommunfullmäktige 2010. Syftet med programmet är "att fungera som ett diskussionsunderlag för utvecklingen av Södertälje stadskärna samt att fungera som

formellt program för kommande detaljplaner”.

Det övergripande syftet är:

”att förmedla en tydlig helhetsbild av en möjlig utveckling i innersta Södertälje samt visa på områdets förutsättningar och potential”

I programmet planeras för ca 1500 nya bostäder och ca 15 000 kvm ny lokalyta i stadskärnan samt en hög byggnad föreslås på den berörda delen av Tellus 5 inom denna detaljplan.

Stadsmässigheten stärks genom omvandling av vägar till gator, komplettering av kvartersstrukturen, offentliga rum av hög kvalitet och sammanhängande rum/stråk för promenad/ rekreation. Programmet tar även upp utvecklingen av infrastruktur, handel och upplevelser. Fastigheten ligger inom ett prioriterat utvecklingsområde och är förenligt med programmet.

1.3.4 Gällande planer

För den del av Tellus 5 och Tälje 1:1 som berörs av planändringen, gäller idag detaljplaner för del av Kv. Tellus 0181K-P1126A som vann laga kraft 1995-01-18, Kv Castor mm 0181K-P743A som vann laga kraft 1980-04-14 och Karlavagnen och Neptunus 0181K-P341C som vann laga kraft år 1962. Markanvändningen som anges i dessa detaljplaner är centrum, gata eller torg, gata med plantering, överbyggd gård och mark för byggnad under markplan. Genomförandetiden av alla ovannämnda planer har gått ut. I planen finns inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser avseende kulturvärden. Den västra delen av fastigheten är markerat med bestämmelse som tillåter att bygga; ”överbyggd gård och annan terrassbyggnad”. Detaljplanen Tellus 0181K-P1126A kommer att ersättas i sin helhet och detaljplanen Kv Castor mm 0181K-P743A kommer att ersättas inom den del av planområdet som omfattas av den nya planen.

Stadsplanen för området från 1962, akt 0181K-P341C (reviderad 1963-01-16), Stadsplanen Staden från 1908-11-20, akt 0181K-P8C och tomtindelningen (Aktnr. 0181K-77/1964) kommer att ersättas inom den del av planområdet som omfattas av den nya planen.

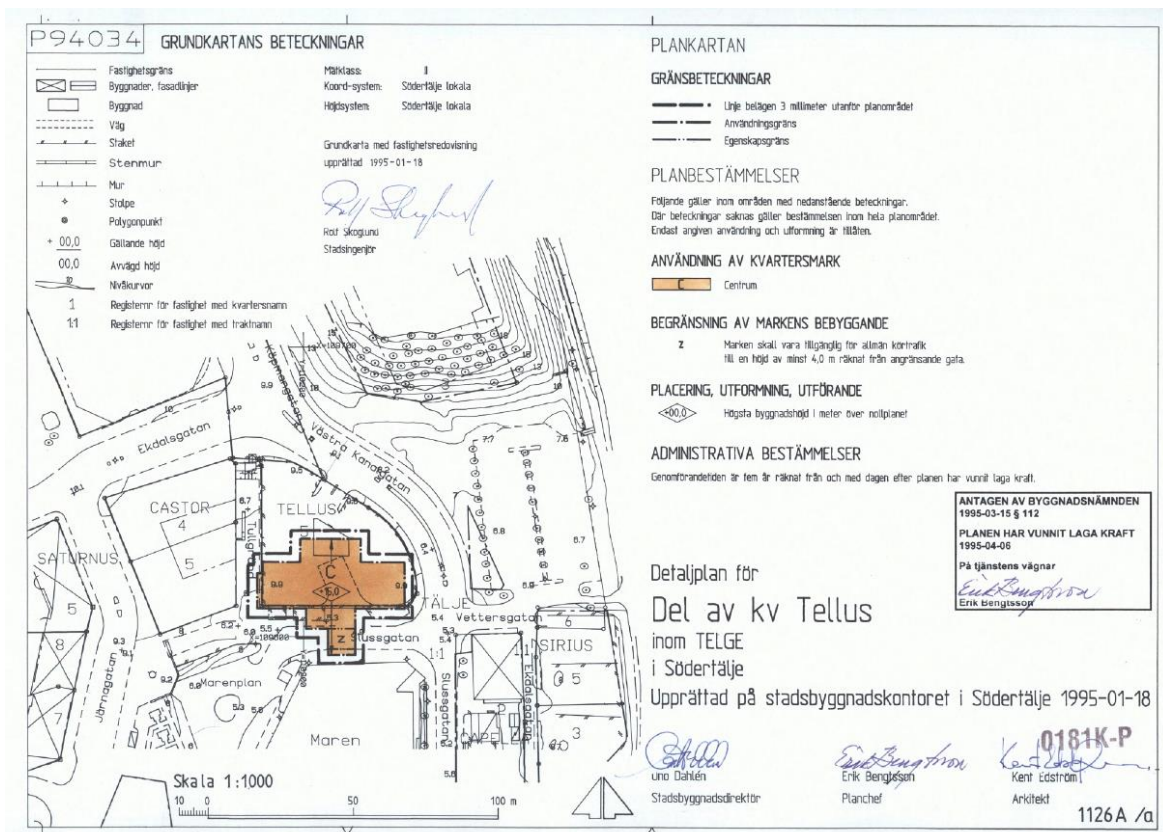


Bild 3: Detaljplan för Kv. Tellus 0181K-P1126A

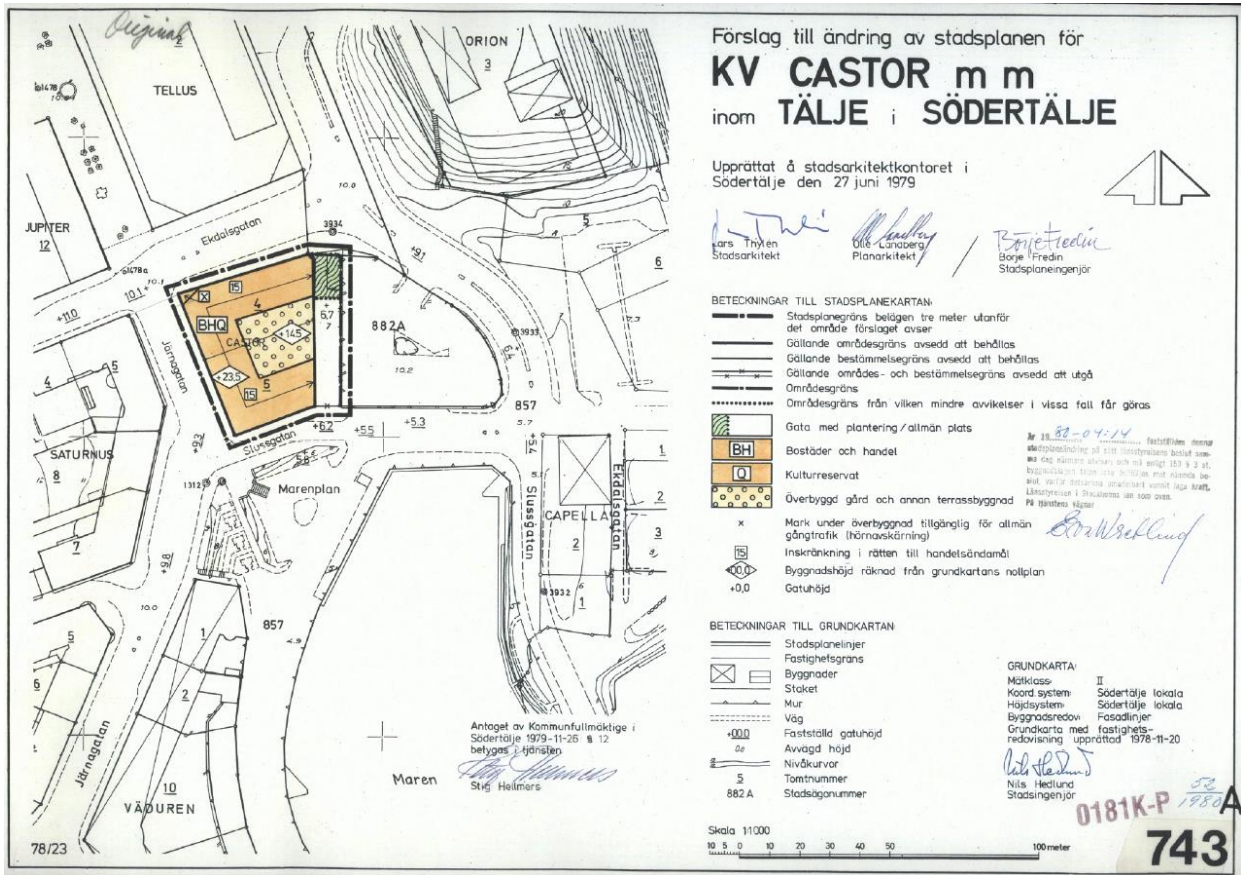


Bild 4: Detaljplan för Kv Castor mm 0181K-P743A

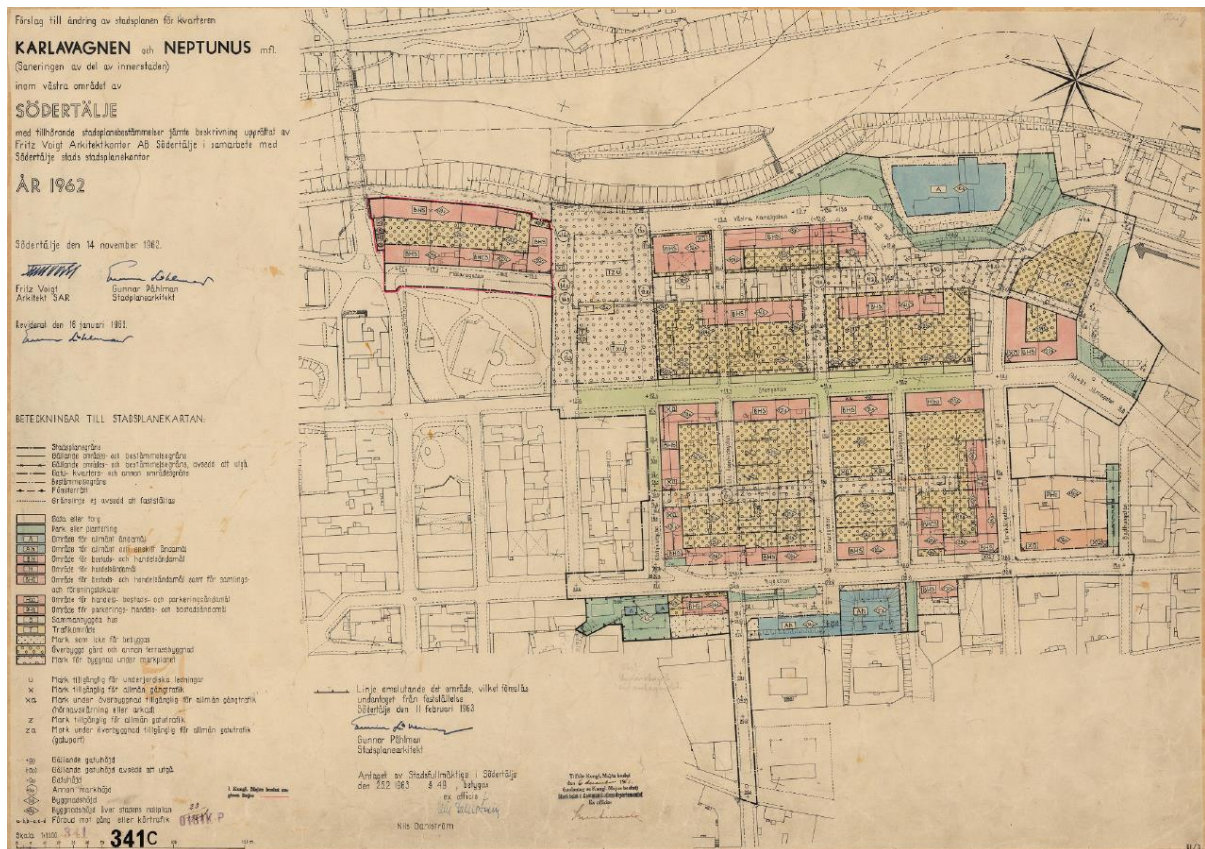


Bild 5: Detaljplan för Karlavagnen och Neptunus 0181K-P341C

1.3.5 Kommunala beslut i övrigt

Fastighetsägaren Stadsrum Fastigheter AB har inkommit med en förfrågan om att få bygga hotell med tillhörande verksamheter i del av kvarteret Tellus 5. Avsikten är att få bygga en hotellbyggnad med betydande arkitektoniska kvaliteter. De första tre våningarna utvecklas till restauranger, hotellets tillhörande verksamheter och publika våningsplan som kan stärka stadskärnan ytterligare med attraktivt stadsliv.

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) gav i sitt beslut 2019-09-17 § 208 samhällsbyggnadskontoret (Sbk) i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för del av Tellus 5 samt ett parallellt skissuppdrag, som visar olika alternativ på utformning av fastigheten och hur byggnation gestaltar sig i förhållande till närliggande fastigheter och offentliga miljöer.

SBN fattade beslut 2020-02-18 § 39 att utöka planområdet för del av Tellus 5 till att även omfatta större del av Tälje 1:1 Marenplan. Nämnden beslutade 2020-06-02 § 125 att uppdra åt Sbk att noga studera och belysa de tekniska krav som ställs på kajanläggningen och vilka utrymmes- och gestaltningskrav som behövs för allmänhetens tillgång till platsen. Beslutet infattade också att fortsätta utreda Ekdalsgatans utformning med inriktningen att göra mer plats för gång- och cykeltrafik samt med målsättning att skapa ett gångfartsområde utanför Capella.

2. Förutsättningar

2.1 Plandata

Planområdet är lokaliserat vid inre Maren och i östra delen av Södertäljes stadskärna. Planområdet består av utöver delen av fastigheten Tellus 5, västra Marenplan (nedanför Marentrappan), norra Marenplan (mellan nya hotellet och inre Maren), Tullgränd, den angränsande delen av Ekdalsgatan samt övriga allmänna ytor som ansluter till det nya hotellet och som ingår i fastigheten Tälje 1:1. Området angränsar till exploateringsområdena Kanaltorget samt Slussholmen. Flera gångstråk passerar eller korsar även platsen vidare mot stadskärnan, stationen samt mot Slussholmen och vidare österut. Planområdet är cirka 0,96 hektar stort.

2.2 Markägoförhållanden

Fastigheten Tellus 5 ägs av en privat fastighetsägare och fastigheten Tälje 1:1 ägs av Södertälje kommun.

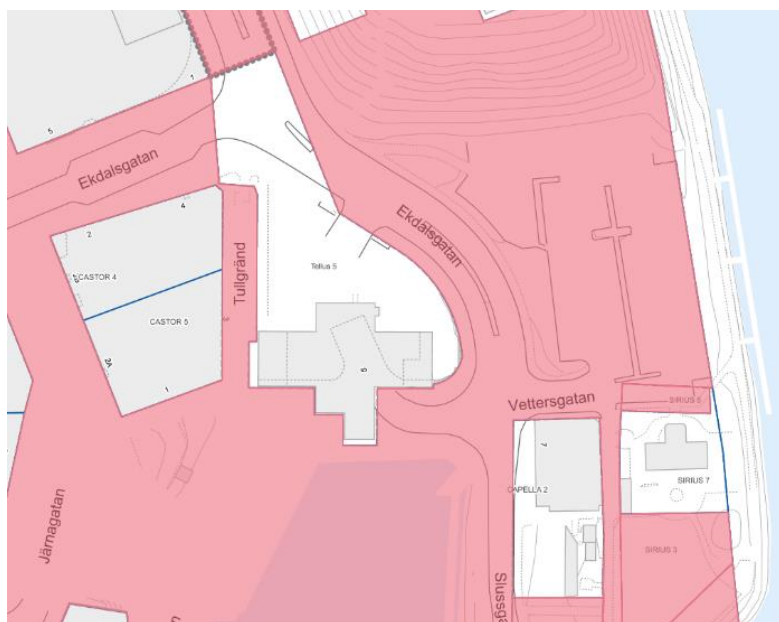


Bild 6: Karta som tydliggör markägoförhållandena (rosa färg visar kommunal mark)

2.3 Riksintressen och områdes-/ bebyggelseskydd

2.3.1 Riksintressen

Planförslaget ligger ca 100 meter från Södertäljeleden. Södertäljeleden är en allmän farled (farledsklass 1) av riksintresse för sjöfart enligt 3 kap. 8 § MB.

2.3.2 Natur och vegetation

Det finns inga skyddsvärda biotoper, natura 200-områden eller liknande skyddsvärda miljöer inom eller i anslutning till planområdet.

2.3.3 Strandskydd

Del av planområdet omfattas av strandskydd enligt länsstyrelsens äldre beslutskartor. I samband med framtagande av ny detaljplan återinträder strandskydd om 100 meter på land och på vatten.

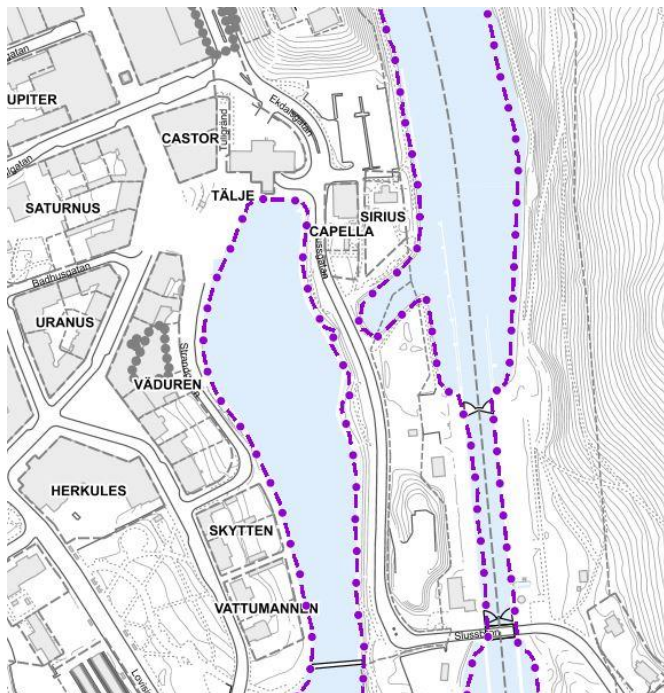


Bild 7: Karta som visar läget för strandskydd

2.3.4 Fornlämningar

Fastigheterna Tellus 5 och Tälje 1:1 är inom Södertälje medeltida kulturlager RAÄ-nr Södertälje 133:1.

2.4 Pågående markanvändning

2.4.1 Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad är i två våningar och omfattas av gamla McDonald's restaurangen, restauranger i bottenvåning mot Marenplan och en infart till garage, som ligger under gallerian Kringlan och en del av Köpmansgatan. Gallerian Kringlan upptar största delen av fastigheten Tellus 5 och innehåller många butiker och kontor.

Byggnaden i del av Tellus 5 som är berörd av detaljplanen är i dåligt skick och verksamheterna har flyttat ut. Bara en restaurang mot Marenplan är fortsatt i drift.



Bild 8: Vy mot befintlig byggnad



Bild 9: Vy av befintlig infart till garaget



Bild 10: Mot galleri Kringlan från Ekdalsgatan



Bild 11: Mot Tullgränd och Maren



Bild 12: Vy från Ekdalsgatan mot Slussgatan

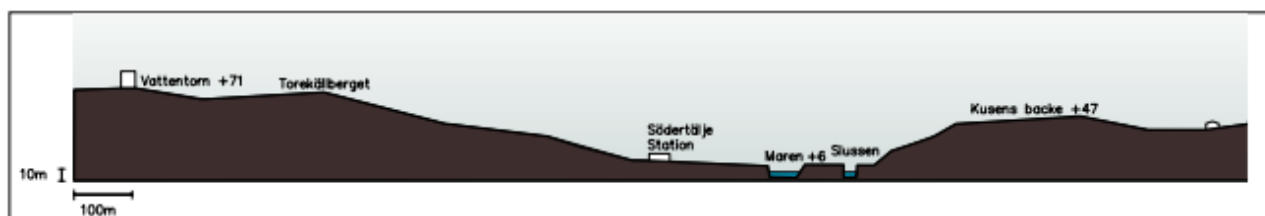


Bild 13: En vy mot planområde från Inre Maren

2.4.2 Stadsbild

Södertäljes topografi är representativ för Mälardalens sprickdalslandskap med omväxlande höjdryggar och långsträckta dalgångar. Centrala Södertälje ligger i ett sprickdalslandskap där kanalen löper i botten av dalen. Det vattennära läget vid Södertälje kanal med Maren,

Slussholmen och slussen, stadens två stora industrier AstraZeneca och Scania liksom Södertäljes speciella topografi, spelar också stor roll för stadens karaktär. Befintliga hus och strukturer är från olika tidsperioder och med olika uttryck. Södertälje stadskärna har förändrats och byggts ut under lång tid. Detta återspeglas i stadsstruktur, offentliga miljöer, bebyggelse och arkitektur från olika epoker som ger tydliga avtryck i staden och ger en bild av stadens utveckling och historia. Många byggnader byggdes under 1960- och 1970-talen. Högsta byggnader är i 10 våningar och tegelmaterial dominerar inom stadskärnan. Plåt, betong och trä i mindre skala användes också som fasadmateriäl. Som princip gäller att befintliga hus präglade av sin tid får stå mot det nya som har karaktär av sin tid. Södertälje saknar en riktig stadspark dit boende i hela staden kan söka sig för folkliv och evenemang. Den plats som främst har denna funktion är området kring Maren, där det centrala läget mitt i stadskärnan och vattenkontakten lockar folk under sommartid. Här kan man sitta på bryggor och promenera längs med vattnet. Genom stadens centrala del sträcker sig en rullstensås i nord-sydlig riktning och Orionkullen som ligger nordost planen, är en bevarad del av denna rullstensås. I stadskärnoprogrammet beskrevs stadsstruktur som öar uppbyggda av mindre öar med vägar och spår som barriärer.



Södertälje har en dramatisk topografi med stora nivåskillnader i öst-västlig riktning. Sektionen visar nivåskillnaderna i centrala staden (höjd- och längdskalan i sektionen är olika).

Bild 14: Sektion som visar nivåskillnader inom i centrala Södertälje

2.4.3 Kort historik

Södertälje var länge en betydande handels- och sjöfartsstad där människor bott och handlat sedan förhistorisk tid. Täljeleden utgjorde en viktig transportled till staden Birka och blev en viktig knutpunkt för handelsresande från Mälaren och Östersjön. Södertälje erhöll stadsprivilegier under 1300-talet med handel och hantverk som huvudnäringar.

Under en kort period vid 1500-talets slut var staden en av landets viktigaste hamnar för järnexport.

Flera motgångar mötte köpstaden Södertälje under 1600-talet. Det bottniska handelstvånget som infördes 1636 medförde att all utförsel av varor förbjöds, vilket satte stopp för järnexporten. Två förödande bränder drabbade även staden under århundradets första hälft och resulterade i att alla

viktiga byggnader förutom den medeltida kyrkan brann ner till grunden. På 1660-talet upprättades en ny stadsplan för Södertälje som reglerade stadens gator och kvarter.

I början av 1700-talet skedde återigen en stagnation i bebyggelseutveckling och befolkningstillväxt orsakad av bland annat krigshärjningar med Ryssland och flera pestutbrott. På 1740-talet skedde ett uppsving i den ekonomiska utvecklingen då ett antal statligt subventionerade manufaktur anlades i staden, bland annat stenkärlsfabrik, spinneri och tobaksodlingar.

Under 1800-talet utvecklades Södertälje till en modern industristad, mycket tack vare stadens fördelaktiga geografiska läge och förbättrade kommunikationer i form av byggandet av Södertälje kanal (1819), järnvägens framdragning (1860) och landsvägen till Stockholm (1858). Många industrier etablerades i staden under denna period, vilket medförde en stor

inflyttning av arbetskraft. Även grundandet av en kurinrättning och badpark år 1849 bidrog till stadens ekonomiska uppsving.

Trots ett antal lågkonjunkturer under 1800-talets andra hälft var Södertälje i början av 1900-talet att återigen en välmående sjöstad med en aktiv hamn för export och import. Efter andra världskriget expanderade storindustrin och näringslivet blomstrade. 1900-talet präglades i stort av en hög befolkningsinflyttning och bygnadsaktivitet, vilket medförde att stora delar av den äldre bebyggelsen i stadskärnan revs i takt med att staden moderniserades på 1960- och 1970-talet.



S/V "Södertelge Ångbåtshamnen." Huset med tornet hette Brejdablick och revs på 1920-talet då kanalen breddades. På kullen ligger flickskolan och t.h. flickskolans gymnastiksal. Den låga byggnaden t.h. om gymnastikbyggnaden tillhörde skolbyggnaden och inrymde bostäder för vaktmästare och lärare. Byggnaden revs i samband med kanalbreddningen på 1920-talet. Foto Torekällberget digitala arkiv.

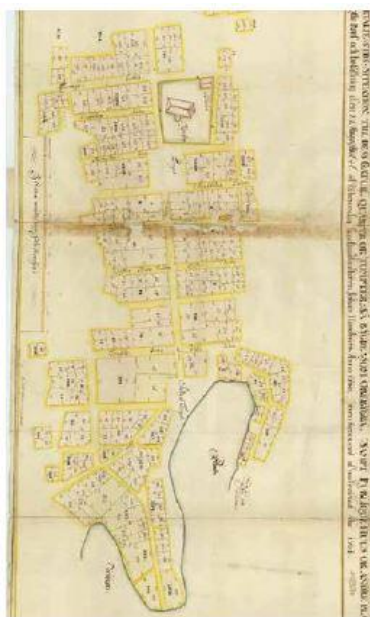


Historiskt fotografi, Torekällbergets Museums digitala arkiv.

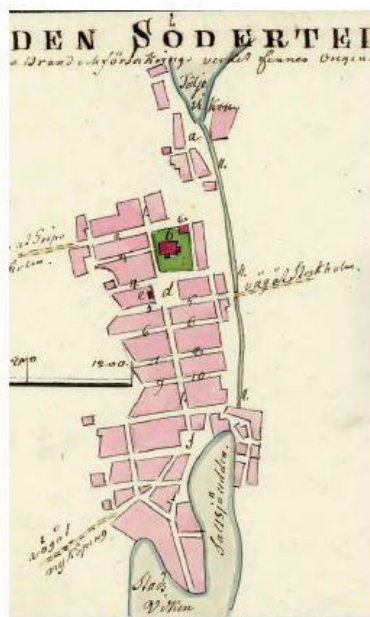


Storgatan. Historiskt fotografi, Torekällbergets Museums digitala arkiv.

Bild 15: Historiskt fotografi



Södertälje 1700-talet.



Werming - karta Södertälje tidigt 1800-tal.



Werming kopparstick - karta tidigt 1800-tal.

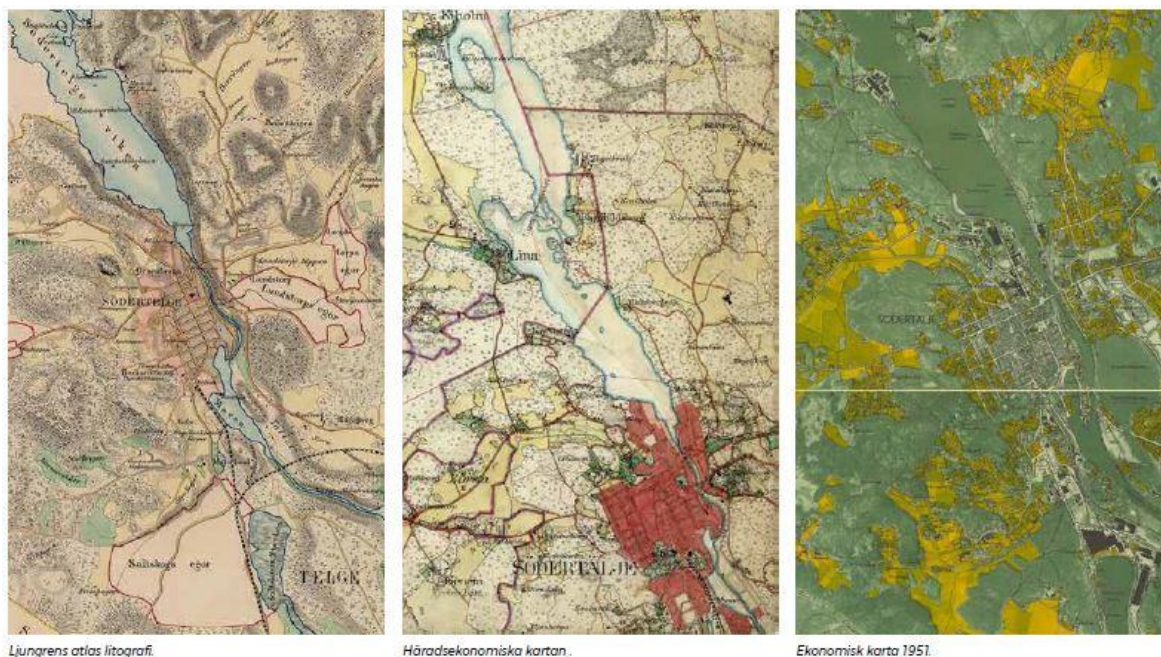


Bild 16: Kartor över Södertälje mellan 1700-talet och 1951

Marenplan som tidigare kallades för Saltsjötorget är tidigare hamnanläggning till Södertälje gamla kanal. Maren bildar ett tydligt stadsrum i Södertälje stadskärna kring vattenspegeln och omges av en varierad bebyggelsemiljö från olika tidsperioder. Orionkullen med sin bebyggelse från 1700-talet är ett tydligt historiskt blickfång som ger platsen ett tidsdjup tillsammans med resterna efter åsen. Kring hamnummet ligger kvarteret Castor i norr med bebyggelse från 1920–1930-talet och en senare tillkommen byggnad från 1990-talet (McDonalds). I nordväst leder den breda trappen från Järnagatan ner till Marenplan och längs östra sidan av vattnet ligger kvarteren Väduren, Skytten och Vattumannen med bebyggelse från 1800- och 1900-talet bestående av flerbostadshus med putsade fasader och tydliga arkitektoniska element för jugend och klassicism och söderut finns större villaarkitektur från 1800-talet. Längs västra landtungan, kallad Lotsudden, med Slussen och blindtarmen, som är rester efter den gamla kanalen. Slussen är en mycket betydande verksamhet för stadens historia och Slussen har lång kontinuitet och används än idag med en rad bevarade byggnader kopplade till detta som tillsammans utgör en mycket viktig kulturhistorisk bebyggelsemiljö för Södertälje.

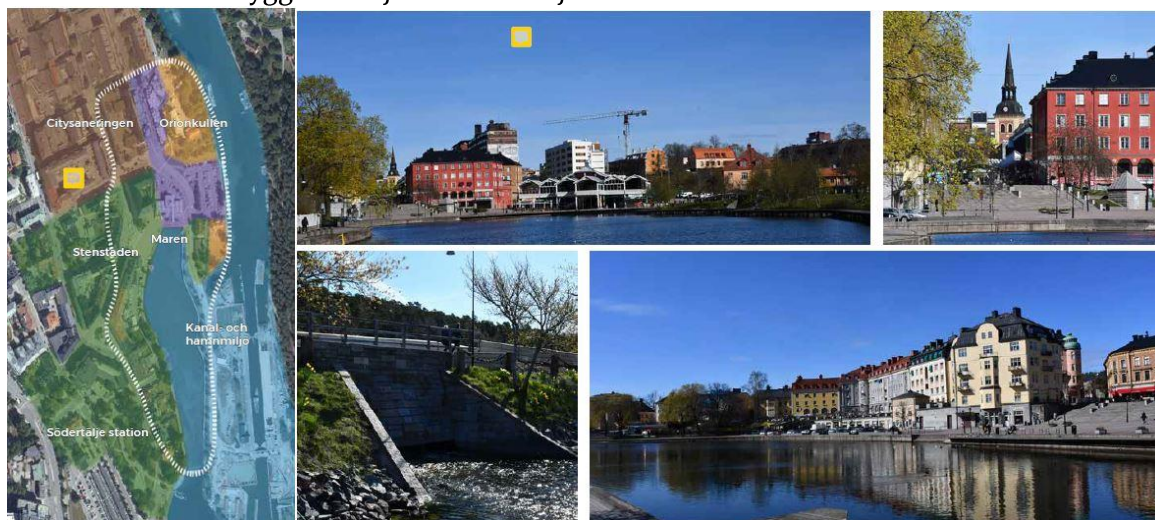


Bild 17: Bilder som visar kyrkan, slussen och Marensmiljö

2.4.4 Kulturmiljö

Planområdet är avgränsat mot byggnader och miljöer med högt kulturvärde. I Södertälje uppfördes under 1700-talets andra hälft ett lasarett på Orionkullen. Byggnaden är, förutom S:ta Ragnhilds kyrka, stadens äldsta kända stenhus. En inventering av kulturmiljöer i stadskärnan gjordes 2006 av Stockholms Länsmuseum och reviderades 2007. De två byggnaderna med sitt fria monumentala läge på Orionkullen har klassats rött i denna inventering. Den äldsta byggnaden är uppförd som serafimerlasarett och hade senare funktion som stadens rådhus, fängelse och utbildningsanstalt och har ett samhällshistoriskt värde. Den senare uppförda flygeln är uppförd som flygelbyggnad till gamla flickskolan under 1860-talet. Byggnaden har till sin arkitektoniska form och dekor anpassats till huvudbyggnaden och utgör med sin äldre karaktär en värdefull del av miljön på Orionkullen. De två byggnaderna bildar tillsammans en verkkningsfull helhet av stort värde i stadsbilden och har stora miljöskapande värden.



Röd – Byggnaden är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde eller ingår i en bebyggelsemiljö som är synnerligen märklig. Byggnaden klarar fordringar för byggnadsminnesförklaring enligt KML

Grön – Byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Gul – Byggnaden har karaktärsdrag som är viktiga från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt vilka skall beaktas.

Bild 18 som visar byggnader och miljöer, som begränsar planområdet med högt kulturvärde.



Bild 19: Byggnader på Orionkullen

Södertälje kanal började byggas 1806 och var ett, för den tiden, stort byggföretag.

Kanalbyggandet pågick fram till 1819 och gav stadens invånare inkomster från försäljning av material och ersättning för kost och logi. Den gamla kanalen hade inte samma sträckning som i dag, utan var smalare och slingrade sig genom stadens östra del. Blindtarmen och kanalsträckningen innanför kanalholmen är de enda resterna av den gamla kanalfårens dragning och är av stort kulturhistoriskt värde.

Marenplan kallades tidigare Saltsjötorget och här fanns en hamnanläggning till den gamla kanalen. Inre Maren med sin vattenspegel i centrala stadsområdet är en ovärderlig tillgång i Södertäljes stadskärna och en flitigt använd plats. Tidigare kunde småbåtar ta sig hela vägen in. Platsen omgestaltades i slutet på 1980-talet. I dag omges Marenplan av bebyggelse från olika tidsperioder.

Från Järnagatan leder en bred trappa ner till Marenplan. Trappan tillkom på 1990-talet. En viktig och karaktärskapande detalj är blomsterurnorna i gjutjärn som pryder trappan mot Marenplan.



Bild 20: Marenplan med Sorbon-huset



Bild 21: Kringlan (Tellus 5)

Kringlan (kvarteret Tellus 5), som klassats rött i inventeringen var det tredje varuhuset som uppfördes 1965 i Södertälje. Byggnaden var störst för sin tid med sammanlagt 8400 m² affärsyta och 400 parkeringsplatser med infart invid Marenplan. Kringlan var också det första av Södertäljes varuhus med rulltrappor. Husets konstnärliga utsmyckning är utförd av Stockholmskonstnärerna Bo Ahlsén och Lars Abrahamsson. Kringlan är i dag en symbol för Södertälje och ett uttryck för den framtidsoptimism som rådde på 1960-talet. Byggnaden har ett mycket högt arkitektoniskt och samhällshistoriskt värde, både i dess utförande och val av dominerande material i tegel.

Kvarteret Capella 2, som också kallas för Sorbon-huset efter fotografen David Sorbon som hade sin fotoateljé i huset, är från 1907 och har klassats grönt i inventeringen av kulturmiljöer i stadskärnan. Byggnaden är en av Södertäljes bevarade jugendbyggnader och har med sin i huvudsak välbevarade arkitektur efter ritningar av känd Södertäljearkitekt, Hjalmar Cederström, ett byggnadshistoriskt värde. Byggnaden är en solitär, som med sitt väl synliga läge från staden är av stor betydelse för stadsbilden och omfattas av ett högt miljöskapande värde.



Bild 22: Sorbonska huset (Capella 2)

Kvarteren Castor 4 & 5 som graderats gröna, är tidstypiska 1920-tals nyklassicistiska byggnader av den välkände Södertäljearkitekten Tore E:son Lindhberg, med bevarade detaljer som portaler, balkongräcken, tandsnittfris och sexdelade fönster. Byggnaderna har ett stort arkitektoniskt och miljöskapande värde. Utvecklingen från 1920-talets högkonjunktur till det kärvarare ekonomiska läget i början av 1930-talet kan avläsas vid en jämförelse mellan de två fastigheterna i kvarteret Castor, vilket ger hela kvarteret ett samhällshistoriskt värde.



Bild 23: Castor 4 & Castor 5

Kvarteret Väduren 1, som bygges år 1916, har fått röd gradering och är genom sin placering vid Järnagatans slut och Marenplan en karaktäristisk och välkänd byggnad i Södertälje. Den har burspråk, frontespiser och smidesbalkonger och är uppförd i jugendstil. Vissa nationalromantiska drag förekommer, som sandstensportalen kring den välbevarade ekporten. Byggnaden har ett arkitektoniskt och ett mycket stort miljöskapande värde. Genom biografen har den också ett samhällshistoriskt värde.



Bild 24: Väduren 1 (paviljongbyggnaden borttagen)

2.4.5 Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Södertälje stadskärna, där olika typer av service, handel och övriga tjänster finns på gångavstånd.

2.4.6 Tillgänglighet

Planområdet kan lätt nås till fots, med bil och cykel samt ligger inom gångavstånd till busshållplats, pendeltågstation och service. Området karakteriseras av en höjdskillnad som huvudsakligen sluttar från planområdets norra del mot Marenplan i söder. Området har också en viss sluttning från den västliga delen mot Maren.

2.5 Gator och trafik

2.5.1 Gatunät

Planområdet ansluter i norr och öst till Ekdalsgatan, i väst till Tullgränd och i söder till Marenplan. Del av Storgatan, som är en gågata och uppfyller en viktig funktion för medborgare genom dess tillgänglighet, trygghet och handelserbjudande, ansluter i väst till planområdet och Maren med en bredd trappa. Strax väster om planområdet ligger Nygatan som leder trafiken från och till stadskärnan. Hastigheten är begränsad till 30 km/h inom stadskärnan. Infart till garaget under Kringlan ligger i södra delen av planområdet.

I stadskärnan finns fem större parkeringsanläggningar, fyra parkeringsgarage/-hus, samt ett parkeringsdäck, se tabell och karta nedan.

| Namn | Antal platser | Infart/Adress | Öppettider |
|------------------|---------------|-----------------------------------|--|
| P-hus Tellus | 175 | Köpmannagatan 7 | Mån-Fre 6-20, Lör-Sön 6-18 |
| P-hus Luna | 322 | Garvaregatan 9 och Rådhusgatan 10 | Mån-Sön 7-19.30 |
| P-hus Telgehuset | 83 | Rådhusgatan | Mån-Sön 7-22 |
| P-hus Kringlan | 278 | Slussgatan 1 | Mån-Fre 6-20.30, Lör 8.30-17.30, Sön 10.30-17.30 |
| P-hus Asken | | Lovisingsgatan 3-5 | Mån-Fre 6-18, Lör-Sön 10-18 |

Bild 25: Tabell som visar parkeringsanläggningar i stadskärnan

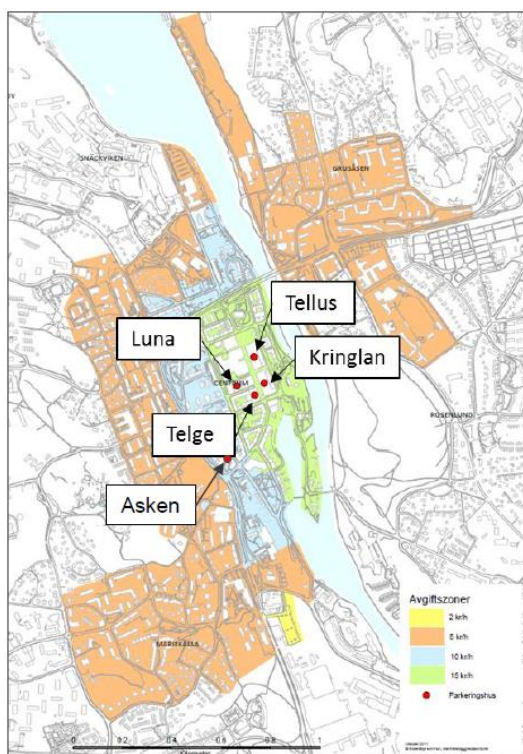


Bild 26: Karta som visar placeringar av parkeringsanläggningar i stadskärnan

2.5.2 Gång- och cykeltrafik

Inom stadskärnan finns ett gång- och cykelnät. Inom Nygatan och Köpmansgatan finns gång- och cykelbanor som ansluts till Mäljarbron och området omkring, se karta nedan.

Det saknas statistik över hur många cykelparkeringsplatser som finns i stadskärnan och vilken kvalitet de håller. I kommunens cykelplan från 2013 konstateras att det generellt råder brist på attraktiv cykelparkering och att det specifikt i stadskärnan endast finns ett fåtal platser.

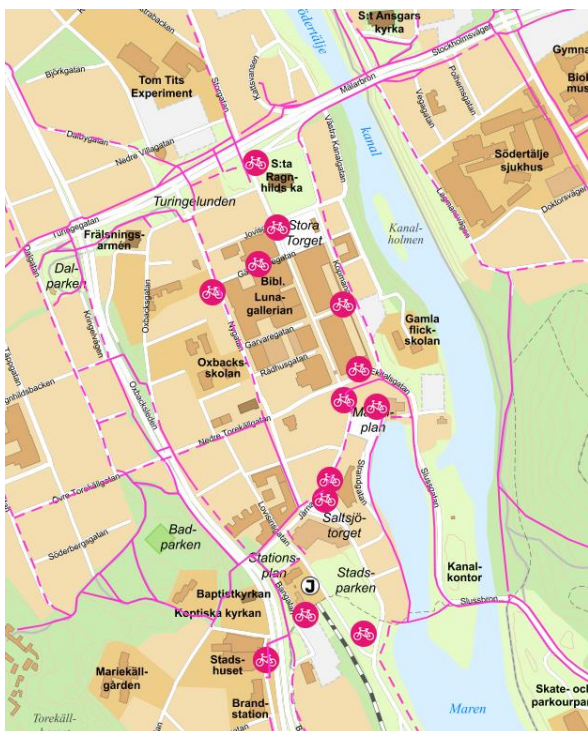


Bild 27: Karta över planområdet med omkringliggande cykelvägar och cykelparkeringar

2.5.3 Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Stationen Södertälje C ligger ca 365 meter söder om området, där både pendeltåg mot Stockholm och Uppsala samt ett flertal busslinjer finns att tillgå. Cirka 200 meter väster om planområdet ligger Nygatan med en busshållplats som trafikeras av busslinje 748 mot Fittja och busslinje 783 mot Nynäshamn. Cirka 100 meter norr om planområdet och på en del av Köpmansgatan ligger busstationen som trafikeras av busslinjerna 759, 758, 754, 753, 751, 787 samt 780. Bara busslinjer 756 och 781 trafikeras genom del av Ekdalsgata som ligger i den östra delen av planområdet.

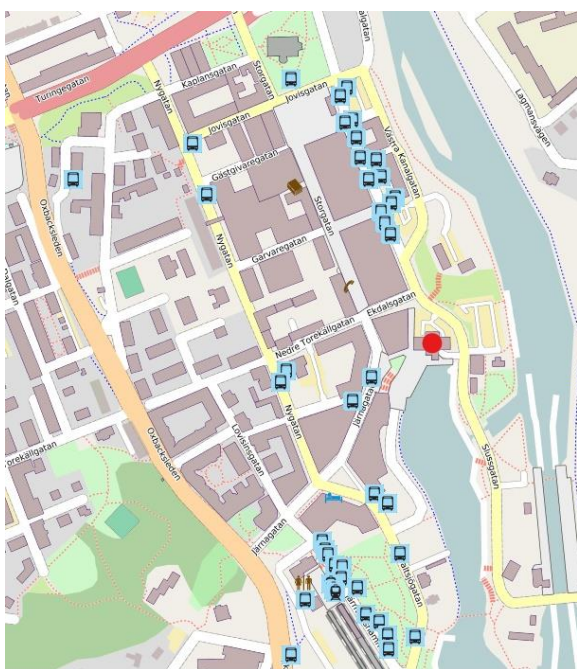


Bild 28: Karta över kollektivtrafik nära planområdet

2.6 Hälsa och säkerhet

2.6.1 Risk

Risk för Farligt gods

Planområdet ligger ca 100 meter från Södertäljekanalerna som trafikeras med farligt gods. En riskutredning genomfördes 2020-04-30 för planområdet av Brandskyddslaget.

Utifrån denna utredning framgår det att acceptabel individ- och samhällsrisk uppnås för planområdet och att inga riskreducerande åtgärder behöver genomföras för fastigheten Tellus 5.

Förutsättningarna för bebyggelse av hotell, konsthall och restauranger på fastigheten Tellus 5 anses vara goda ur ett riskperspektiv. Individ- och samhällsriskerna har beräknats för en olycka med farligt gods på Södertälje kanal, där varken individ- eller samhällsriskerna hamnar inom ALARP-området. Därav ställs inga krav på att riskreducerande åtgärder ska genomföras med hänsyn till de låga risknivåerna som beräknats för planområdet.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen har gjort en översiktlig översvämningsskartering över Östersjön. Skarteringen omfattar två risknivåer, 100-års vattenstånd för år 2010 och 2100. Klimat- och sårbarhetsutredningen föreslår att lägsta marknivån för nybyggnation under +2,70 meter bör undvikas. Möjlighet att göra ett avsteg från rekommendationer kräver att de avsteg som görs ska motiveras och förslag till skyddsåtgärder ska säkerställas i plankartan. År 2006 utkom delbetänkandet av klimat- och sårbarhetsutredningen (SOU 2006:94) rörande översvämningsshot i Mälaren, Hjälmarne och Vänern baserad på klimatscenarier som tagits fram av FN:s klimatpanel, IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) och SMHI (Sveriges Meteorologiska och Hydrologiska Institut). Med hänvisning till delbetänkandet tog tekniska nämnden i Södertälje kommun initiativet till en lokal utredning rörande översvämningsskarteringarna i Södertälje kanal och Södertäljes centralort.

Översvämningsskarteringen visar att den södra delen av planområdet kan utsättas för översvämningsskartering från Maren.

Risk för skred och erosion

Enligt en översiktlig inventering av erosions- och skredförutsättningar utförd av SGU finns förutsättningar för erosion och skred längs Södertälje kommuns kuster. Stabiliteten kan påverkas genom ny byggnation, vilket kan påverka angränsade byggnader.



Bild 29: Förutsättningar för skred i finkornig jordart enligt lutningsanalys (orange yta) och i strandnära lägen (streckad yta) (SGU).

Risk för radon

Området är klassat som högriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

2.6.2 Buller

Planområdet är delvis bullerutsatt från vägtrafiken, fläktar på tak och sjöfarten. Korsningen Ekdalsgatan/Köpmansgatan är särskilt utsatt då busstrafik trafikerar vägen som orsakar störning till omgivningen. För hotellverksamhet och lokaler finns det endast riktvärden inomhus. Boverkets byggregler (BBR) för lokaler är kraven enligt ljudklass C SS25268:2007 buller utifrån. Hotellet omfattas ej av BBR:s krav, dock för ljudklass C enligt SS25268:2007 ska ljudnivåer från trafik och andra yttre ljudkällor ej ska överskrida dygnsekvivalent ljudnivå 30dBA och maximalljudnivå nattetid, 5:e passagen, 45dBA inomhus. Ljudklass B innebär en skärpning med kraven med 4dB och ljudklass A ytterligare 4dB.

Fartyg kan alstra lågfrekventbuller så man bör beakta folkhälsomyndigtens riktlinjer inomhus för sovrum. Dessa riktvärden gäller dock kontinuerligt ljud exempelvis ljud från fläktar, värmepumpar, fartyg vid kaj och kan inte direkt appliceras på rörliga ljudkällor.

2.6.3 Markföroreningar

En markmiljöundersökning inom delar av fastigheten Tälje 1:1 har utförts och är uppdelat i 4 mindre delområden (se bilden nedan). Marenplan är en del av undersökningsområdet. Enligt Länsstyrelsen förekommer det ett antal förorenade eller potentiellt förorenade objekt i nära anslutning till det aktuella undersökningsområdet. Det var en BP-mack med 3 cisterner á 20 m³ som överbyggdes av Kringlangaraget 1996. Ca 30 och 40 m uppströms om delområdet Maren finns en nedlagd drivmedelstation av riskklass 3 (måttlig risk) och grafisk industri som ej är bedömd. Associerade föroreningar kopplat till drivmedelstationer respektive kemtvättar är petroleumkolväten (alifater, aromater, BTEX och PAH) och lösningsmedel (klorerade alifater). Kemtvättar har historiskt sett använt stora mängder klorerade lösningsmedel och det är inte ovanligt att påträffa föroreningar i mark och grundvatten där kemtvättar varit eller är aktiva. Lösningsmedel har vanligtvis spridits från kemtvätten genom läckande ledningar. Då lösningsmedel är tyngre än

vatten och har relativt låg vattenlöslighet sjunker de genom mark och grundvatten och kan därför hittas i mycket höga koncentrationer på höga djup. Det är inte ovanligt med föroreningsplymer nedströms kemtvättar med en utbredning av hundratals meter (SGF, 2011). EWOS drev ett pappersbruk vid Snäckviken lokaliserat ca 2 km uppströms i Södertälje kanal. Verksamheten förorenade sedimenten kraftigt, främst av kvicksilver. Därefter har föroreningarna spridits nedströms och sedimenten är således kraftigt förorenade även långt ned i kanalen (IVL, 2005).

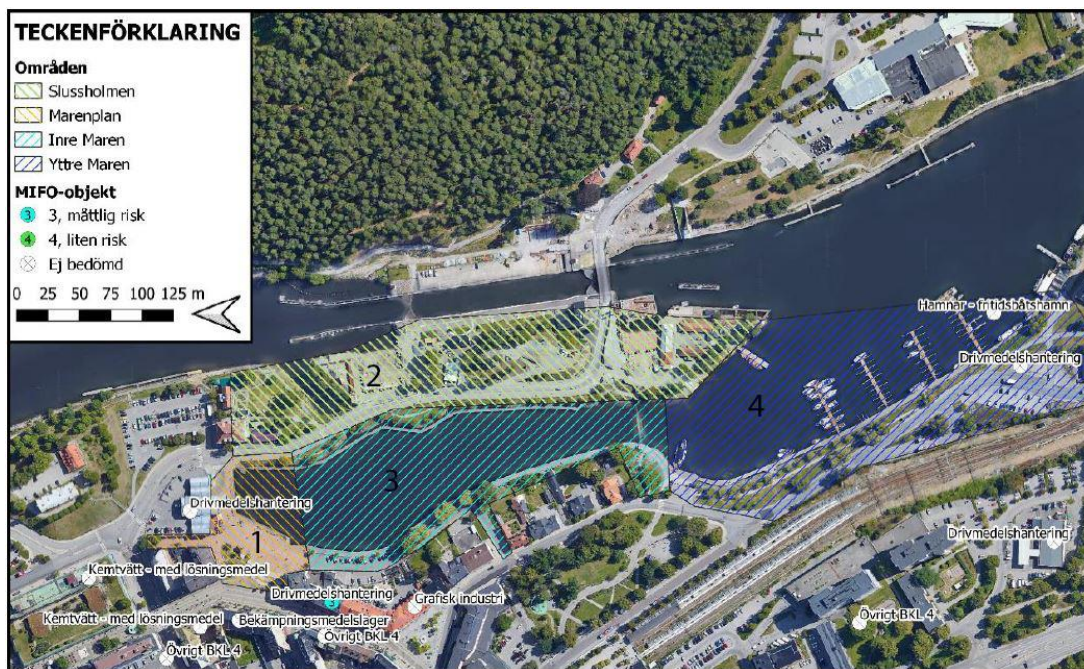


Bild 30: De fyra delområdena med förorenade objekt inom och i nära anslutning till planområdet. Utdrag ur Länsstyrelsens EBH-stöd

2.6.4 Luftkvalitet

Planområdet ligger i närheten av Turingegatan samt Birkakorset med höga halter av både kvävedioxid och PM10. I Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM10 finns två normvärden definierade i förordningen om miljökvalitetsnormer (SFS 2010:477) till skydd för människors hälsa. Normen för årsmedelvärden är $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och för dygnsmedelvärden $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. I Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, NO₂, finns tre normvärden definierade i förordningen om miljökvalitetsnormer (SFS 2010:477) till skydd för människors hälsa. Normen för årsmedelvärden är $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, normen för dygnsmedelvärden $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och för timmedelvärden $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsnormen får inte överskridas fler än 7 dygn och tim-normen inte fler än 175 timmar under ett kalenderår. Fartygstrafikens utsläpp och haltbidrag kan påverka luftkvalitet inom planområdet.

2.6.5 Flyghinder

Om byggnadsverk som ingår i planen är högre än 20 meter, ska berörda flygplatser tillfrågas som sakägare. Med berörd flygplats avses flygplatser där etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta, ca 60 km ut från flygplatsen. Bromma flygplats ligger inom 60 km från planområdet och Skavsta flygplats ligger på ca 61 km rakt avstånd från planområdet.

2.6.6 Ljusstörningar

Då den nya byggnaden blir högre än det kvarter som ligger mellan fastigheten och farleden i kanalen kan det finnas risk för ljusstörningar för sjöfarten.

2.7 Dagvatten och markavvattning

Södertälje kommuns VA-policy beskriver kommunens agerande inom VA-planering för att styra mot en hållbar VA-försörjning. VA-policyn har ett långsiktigt perspektiv till 2030 och är vägledande för beslut och styrning och gäller tillsammans med översiktsplanen. I policyn anges att kommunen ska verka för att miljökvalitetsnormerna för vatten uppnås och att problem med dagvatten minimeras.

Området inom den blivande fastigheten består i dag av en byggnad som innefattar restauranger med underbyggt garage, parkeringsytor, väg samt gångytor. Marken är kraftigt lutande och befintlig byggnad är utformad som ett suterränghus. Högsta punkt ligger i norr och lägsta punkt i söder. Direkt söder om fastigheten finns recipienten Maren och närområdet består till stor del av öppna ytor intill vattnet, bostadshus samt kontorsbyggnader.

2.7.1 Recipient

Recipient till planområdet är i första hand Maren innan vatten rinner vidare till Igelstaviken, Hallsfjärden, Näslandsfjärden, Himmerfjärden och Svärdsfjärden. Maren klassas inte som en vattenförekomst utan avrinner i sin tur till Igelstaviken vilken klassas som en vattenförekomst. Planområdet ligger även nära det uppströmsliggande avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden. Planområdet ligger även på vattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje som är en grundvattenförekomst.

Igelstaviken

- Måttlig ekologisk status
- Naturlig härkomst
- Kemisk status uppnår ej god på grund av för höga halter av för höga halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) som är en industrikemikalie.
- Måttlig ekologisk status på grund av växtplankton
- Punktkällor är bland annat reningsverk, bräddning, förorenade områden, enskilda avlopp, transport och infrastruktur och jordbruk
- Det finns problem med miljögifter och morfologiska förändringar
- Övergödning på grund av belastning av näringsämnen



Bild 31: En bildkarta som visar recipient till planområdet

2.7.2 Avrinningsområde

Tekniskt avrinningsområde

Det tekniska avrinningsområdet är lite större och är cirka 0.65 km² stort och består till största delen av hårdgjorda ytor som takytor (affärsbyggnader och bostäder), asfalterade ytor och parkeringsytor. Inom södra delen av avrinningsområdet finns det skogsområden.



Bild 32: En bildkarta som visar det tekniska avrinningsområdet i blå färg

Naturligt avrinningsområde

Rinnvägar ses längs vägar och gångtytor i närområdet, se bild 33. Stående vatten kan förväntas på befintlig parkering, ett mindre område med vattendjup på mer än 20 cm kan förväntas. Området bedöms som något instängt då vatten kommer ansamlas upp till ca 25 mm nederbörd innan det kan rinna ut från parkeringen. Söder om befintlig byggnad, vid infarten till parkeringsgarage och gångtytor, kan ett lite större område bli stående med vatten då kajen ligger något högre än marken intill huset.



Bild 33: Rinnvägar kring fastigheten och stående vatten vid 18 mm nederbörd. Analys från SCALGO Live.

2.8 Markens beskaffenhet

2.8.1 Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och är även delvis bebyggd sedan tidigare. Enligt SGU översiktliga geotekniska karteringen består marken huvudsakligen av underliggande isälvsediment.



Bild 34: Jordartskarta över området

2.8.2 Hydrologiska förhållanden

Grundvattenförekomst

Fastigheten är beläget ovan grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje vilken används för dricksvattenförsörjning. Dock ingår inte denna förekomst inom vattenskyddsområdet Malmsjöåsens vattentäkt, utan den ligger på avstånd lägre i terrängen. Grundvattenförekomsten bedöms enligt VISS ha god kvantitativ och kemisk status enligt förvaltningscykel 3. Kvalitetskrav är god kemisk grundvattenstatus med undantag för klorid vilket getts tidsfrist till 2027 och god kvantitativ status. Klorid bedöms främst komma från saltsjön men även från vägsalt, vilket till allra största delen sker utanför planområdet.

Grundvattenförekomsten sträcker sig över ett större område ca 2,60 km² som till stor del består av stadsbebyggelse, men i de lägre delarna av avrinningsområdet. Avrinningsområdet består till större delen av fyllnadsmassor ovanpå Isälvssediment (SGUs jordartskarta). Det innebär att större delen av avrinningsområdet har permeabla jordarter som medger perkolatation. Enligt SMHIs avgränsning av avrinningsområden så både delas förekomsten och det tillkommer ytterligare yta som ligger utanför förekomsten men inom staden. Planområdets yta är 0,96 ha vilket är 0,4% av avrinningsområdet (bild 32).

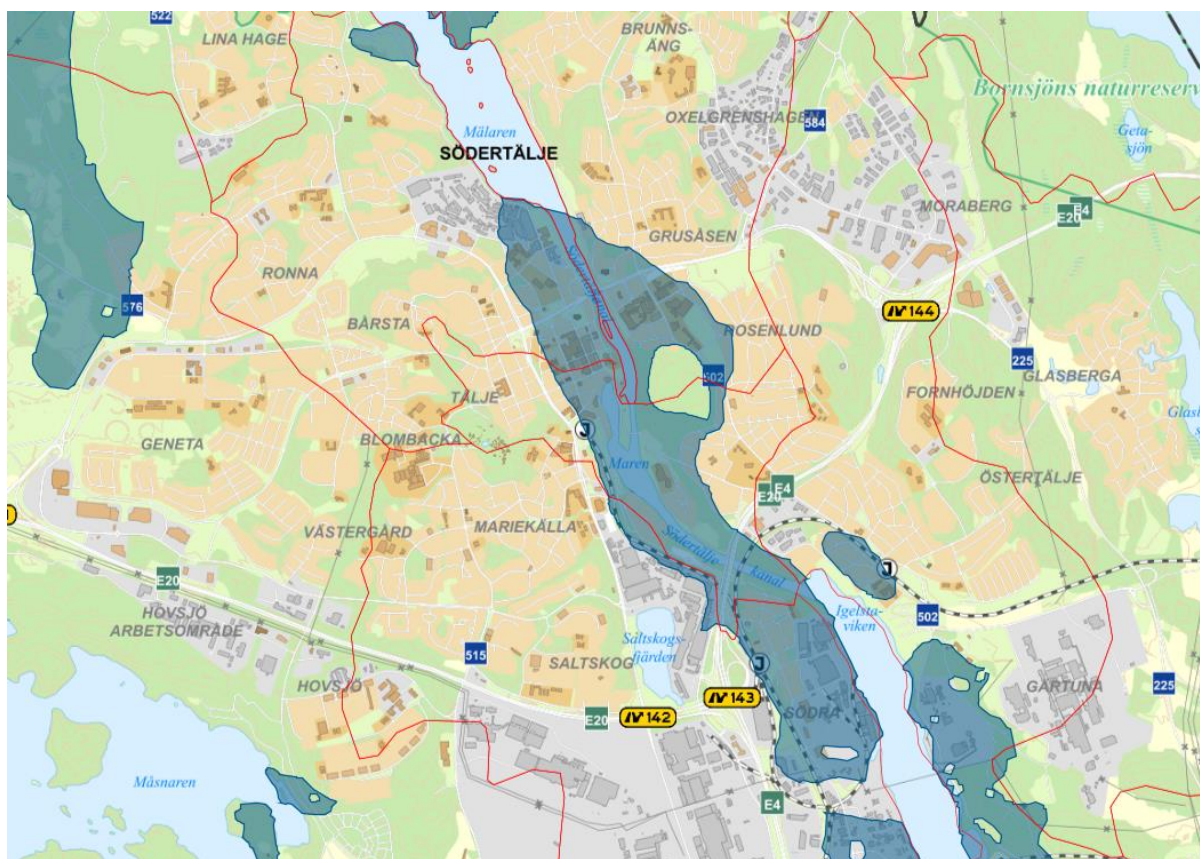


Bild 35: En bildkarta som visar grundvattenförekomsten i Blåtonat och SMHI delavrinningsområden i röda linjer

3. Planförslaget och dess konsekvenser

3.1 Hotellbyggnad

Detaljplaneförslaget ger möjlighet till en högre byggnadskropp än vad gällande detaljplan tillåter. Det är viktigt att gestaltning av förslaget uppfyller syftet med god arkitektur, presenterar sin tid samt tar hänsyn till stadsmiljön. Föreslagen markanvändning specificeras till att omfatta hotell med restauranger och bowling i bottenvåning mot Marenplan, hotellentré från Ekdalsgatan och restauranger på övre våning samt en eventlokal på den tredje våningen. Fullt utbyggt skulle hotellet kunna innehålla 196 hotellrum. Den nya hotellbyggnaden ska byggas i tegel och trä. Dessa material är vanligt förekommande material i Södertäljes befintliga stadsmiljö och bidrar därför till att byggnaden, trots sin höjd, utbredning och placering, ger ett lugnt intryck och smälter väl in i den omkringliggande stadsväven.



Bild 36: Det nya planförslaget, vy från Inre Maren, Fojab

3.1.1 Placering

Byggnaden sammankopplas med Kringlans köpcentrum genom befintlig tunnel under gatan för kommunikation, teknisk försörjning, parkering, in- och utlastning. Byggnaden får på detta sätt ingen

”baksida” och kan fungera som länken från stadens handelsstråk ner till platsen vid vattnet. Högdelarna riktar sig ner mot den större torgytan, Marenplan, för att markera platsen nära vattnet.

3.1.2 Nivåskillnad

Med två stadsmässiga ”bottenvåningar” (en mot Marenplan och en mot Ekdalsgatan), som tar hand om den våningshöga nivåskillnaden mellan staden och hamnen, kan byggnaden fungera

mot gata, gränd och kaj. Generösa fönsterstorlekar främjar restaurangmiljön och bidrar till upplevd trygghet genom ljusutsläpp nattetid och genom transparens så förbipasserande känner sig sedda.

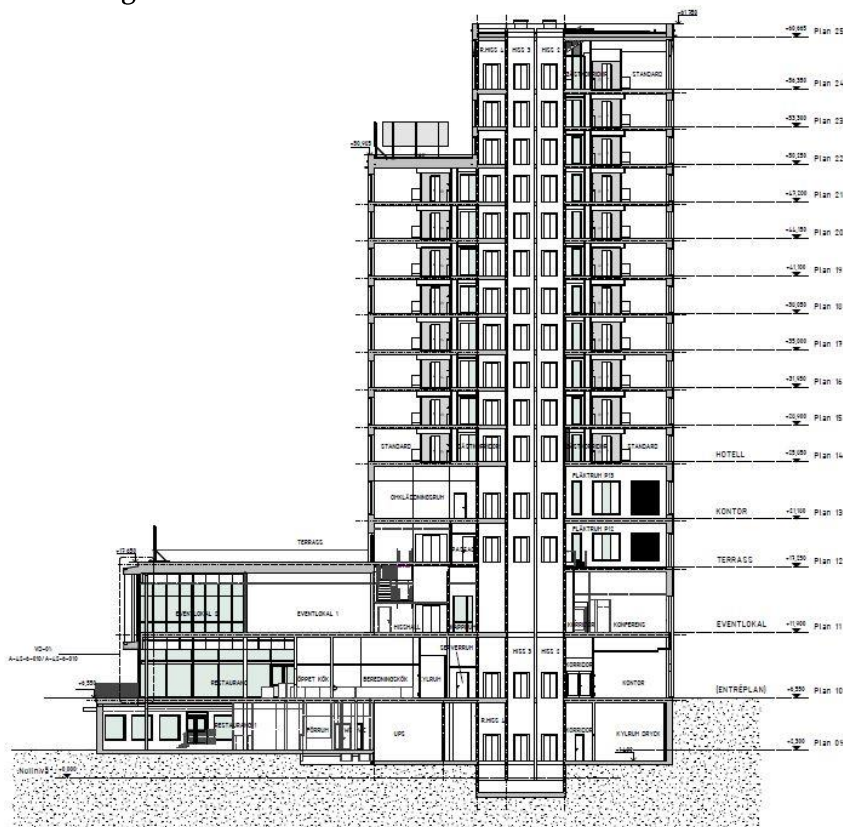


Bild 37: Sektion som visar nivåskillnad mellan Ekdalsgatan (Plan 01) och Marenplan (plan 02), Fojab

3.1.3 Terrassen

Terrasserna runt huset skapar platser att vara på och förtydligar platsens nivåskillnad. Promenadstråken runt byggnaden blir också mer varierade med fler vägar att välja mellan, vilket skapar trygghet. När vädret tillåter blir också uteserveringsställena på Marenplan fler.

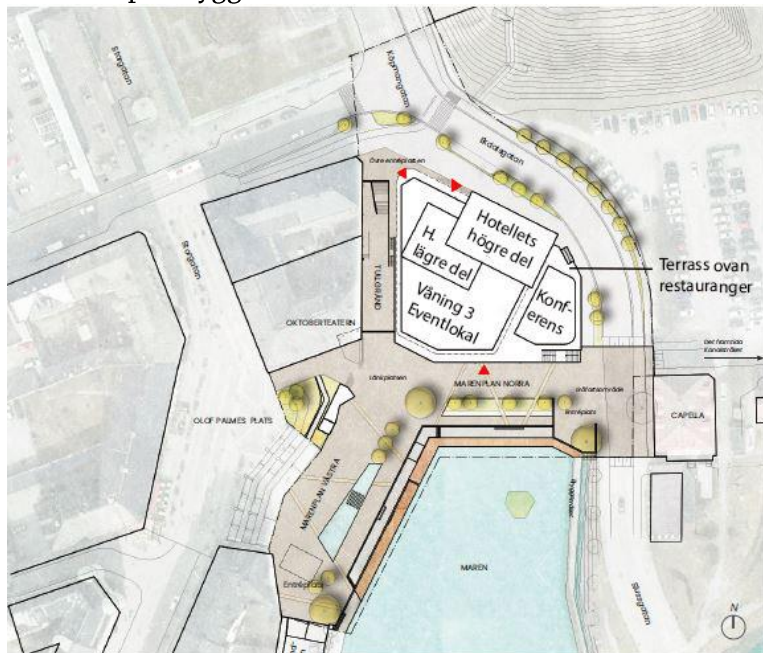


Bild 38: Situationsplan med byggnadsplacering i förhållande till Ekdalsgatan och Marenplan, Topia

3.1.4 Material och volymer

Byggnaden delas upp i olika volymer för att skapa variation i närmiljön och för att möta omgivningens byggnader och platser. Hela sockelvåningen kläs med natursten, ett material som kan åldras vackert. Natursten är ett vanligt material i bottenvåningarna i den befintliga bebyggelsen i närmiljön. På en stadig sockelvåning kan byggnadsvolymer i tegel och betong byggas. Hotellens entrévåning ska vara visuellt öppen. Fasaden byggs i glas mot Marenplan och på en del mot Ekdalsgatan samt Tullgränd. Konferenssalen byggs i tegel med karaktäristikmurförband som ett markerat hörn ner mot kv Lyran. Våning tre får en unik gestaltning för att ge denna verksamhet egen identitet. Dubbel fasad där den inre byggs som glasfasad för utsikt och inblickar och den yttre som solavskärmning. Materialet trä valdes i fasadens raster. Rastret som står framför glasfasaden ger solskydd, riktning och en egen karaktär åt eventlokalens våning.

Hotellkropparna byggs med ljust sandfärgat tegel. Fasaden ska ha ett lugn i fönstersättningen som uppnås genom en jämn rytm och ha en detaljering som med en spegling och uppdelning blir varierad längs fasadytorna. Toppen ska vara synlig genom sin förhöjning. Terrasserna på hotellets bottenvåning och takterrass på våning fyra ger byggnaden en välkomnande karaktär av tillgänglig mötesplats.

3.1.5 Byggnadsstil och arkitektur

Varje byggnad i närliggande område har sin egen stil i form, höjd, material och gestaltning, som presenterar sin byggnadstid och verksamhet. Varje byggnad i stadskärnan har sin egen påverkan i stadsmiljön. Det är samspelet mellan dessa byggnader som skapar en känsla på hur man upplever området.

Byggnaden delas upp i volymer för att skapa variation i närmiljön och för att möta omgivningens byggnader och platser. Platsen inbjuder till två entrévåningar, båda innehåller verksamheter som främjar möten. En entrévåning mot Ekdalsgatan på stadens nivå och en entrévåning mot vattnet på kajens nivå. Nivåskillnaden från stadens nivå ner till kajen utnyttjas med en tydlig sockelvåning som innehåller restauranger och uteserveringar vid vattnet. Detta gör stadsmiljön tryggare tillsammans med det naturliga bilfria promenadstråk runt byggnaden som skapas.

De första tre våningarna har anpassat sig i materialval och gestaltning till omkringliggande byggnader. Hela sockelvåningen kläs med natursten, ett material som kan åldras vackert. På denna stadiga sockelvåning kan byggnadsvolymer med glas- och tegelfasader byggas. Sockelvåningen utgör ett stadigt golv för terrasser och hotellets entrévåning. Denna entrévåning ska byggas med glasfasad för att vara visuellt öppen mot omgivningen.

Terrass, som kommer vara öppen för allmänheten, binder ihop hela våningen vilket ger en tydlig fasadutformning för sockelvåningen och en viktig uppdelning av de nedre våningarna. Kopplingen från område omkring upp till stadens nivå sker via flertal trappor upp till den terrass som löper runt huset. Den stora konferenssalen står fritt på terrassen och blir ett tydligt element i byggnadens komposition. Man valde att placera denna konferenssal med dess låga höjd lite mer frikopplad för att kunna behålla siktlinjer mot Orionkullen.

Våningen över hotellentrén ska ha en egen identitet och planeras för eventlokal. Gestaltning av fasaderna för denna våning är karaktärsfull för att få en tydlig gestaltning i stadsmiljön. Med sin våningshöjd, storlek och omfattning får ett kontinuerligt raster av vertikala skärmar i trä eventlokalen att sticka ut med sin egen identitet i stadsmiljön. Med ett raster framför glasfasaden kan olika event och aktiviteter kvällstid bli synliga från omgivningen. Takterrass av eventlokalen kan utnyttjas som plats för utställning och aktiviteter.

Den höga byggnadsdelen ska byggas i ljust sandtegel med ett gitter av fönsterhåll i ett ordnat mönster för att hålla fasaden lugn och enkel. Repetitionsrytm av fönsterhåll i fasad passar in i stadsmiljön. Tegel är ett vanligt byggmaterial i stadskärnan. Teglets materialitet i en ljus kulör

passar ihop med naturstenen i bottenvåningen och samtidigt ger högdelen ett lättare och ljusare intryck i stadsmiljön.

Med den enkla och lugna hotellbyggnaden kan variationen i fasaden ske med en detaljering och spegelvändning i fönsterhålen där ett glasparti bestående av en ram och en vinkelställd plåt i blank guldkopparkulör och fönsterglas varieras över fasadytan. Med denna detaljering och spegelvändning kommer ljuset att förändra upplevelsen av fasaden över dygnet efter solrörelse, vilket skapar livliga fasader. Toppvåningen utformas hög för att få en tydlig avslutning vilket kan förstärkas med fasadbelysning nattetid och betona byggnaden som landmärke i stadskärnan.

Stadens möte med vattnet utvecklas för västra och norra Maren med soliga kanter för sittplatser och uteserveringar, med planteringar och dagvattenhantering samt med plats för stadens aktiviteter.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att gestaltning av planområdet enligt planförslaget kommer ha hög arkitekturkvalitet, presentera sin tid och samtidigt anpassar till sin omgivning i de materialval och utformning som föreslagits. Nedan visas gestaltning av fönsteröppningar.



KL 11



KL 12



KL 13



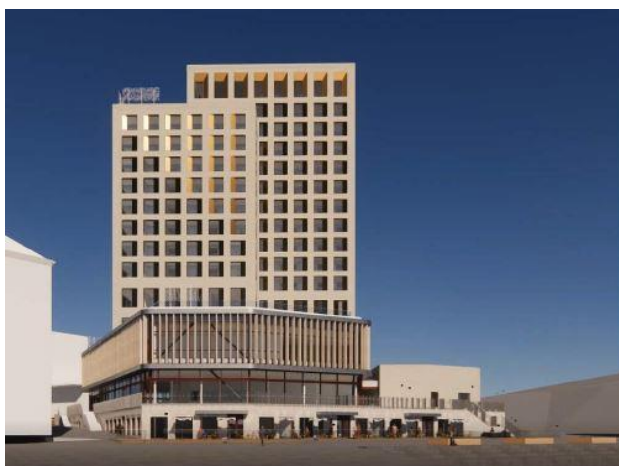
KL 14



KL 15



KL 16



Sen förmiddag. Fönsteröppningarnas detaljering i högdelen förändrar fasaduttrycket med dagsljusets riktning.



Lunchtid



Sen lunch



Eftermiddag. Fasadglas och partiets plåtyta har lika vinklar vilket speglar ljuset på olika sätt i fasaden under dagen.



Sen eftermiddag. En tegelstruktur som genom fönsterdetaljer varierar på ett fint sätt under dagen.



Tidig kväll



Kväll. På kvällen ger materialet i fönsteröppningarna fasaden ett varmt uttryck



Sen kväll. Fasadbelysning endast i de tre nedre våningarna och i den översta våningens fönsteröppningar.



Bild 39: Det nya hotellförslaget: variationen i byggnadernas fönsterdetaljer under dagen, Fojab

3.1.6 Verksamheter

Verksamheter som ska kunna finnas i byggnaden är hotell, restauranger, konferensanläggning, gym, kultur, kontor och annan centrumverksamhet.

3.1.7 Omgivningen

Tomten är strategiskt belägen och avslutar stadsbebyggelsen från Stortorget via Storgatan, stadens kommersiella stråk, nere vid hamnen. Handelshuset Kringlan kan tillsammans med den nya byggnaden vara den pusselbit som fattas för att centrum ska kunna växa ner till vattnet. Orionkullen, rullstensåsen med flickskolan mitt i stadskärnan, påverkar den ortogonala stadsstrukturen. Förslaget låter Orionkullens sista synliga sida breda ut sig och påverka riktningen av den nya byggnaden ner mot Ekdalsgatan. Platsen inbjuder till två entréväningar, båda innehåller verksamheter som främjar möten, en våning med sina entréer mot Ekdalsgatan och staden och en våning med frontfasad mot Slussgatan vid hamnplatsen. Med denna lösning får byggnaden en självklar koppling till Marenplan nere vid vattnet. Nivåskillnaden från stadens nivå ner till kajen utnyttjas med en tydlig sockelväning som innehåller restauranger och uteserveringar som vetter mot Marenplan. Genom att fler människor rör sig i och utanför byggnaden, samt genom fler verksamheter som medger aktiviteter och mänsklig närvaro under större delen av dygnet, gör det stadsmiljön tryggare tillsammans med det naturliga bilfria promenadstråket runt byggnaden som skapas och som idag saknas. Handelshuset Kringlans garageplan kopplas ihop med den nya byggnadens nedre plan.

3.1.8 Sockelväningen, Marenplans bottenvåning

Fasaden till sockelväningen ska vara i natursten som är ett naturligt fasadmateriell i stadsdelen runt Marenplan. Sockelväningen ska materialmässigt upplevas som gedigen. Fasaden får generösa fönsteröppningar så att serveringsytorna i restaurangerna blir synliga från kajen,

gatan och gränden. Bara parasolar får anordnas på serveringsytor som hamnar på allmänmark. Glasade väggar och tak får inte byggas på dessa ytor. Ytterväggar, fönsteröppningar och entréer i denna våning ska utformas för att klara översvämningsrisken med framtidens beräknade vattenhöjning.



Bild från Ekdalsgatan ner mot Slussgatan med morgonljus



Bild från Marenplan med eftermiddagsljus

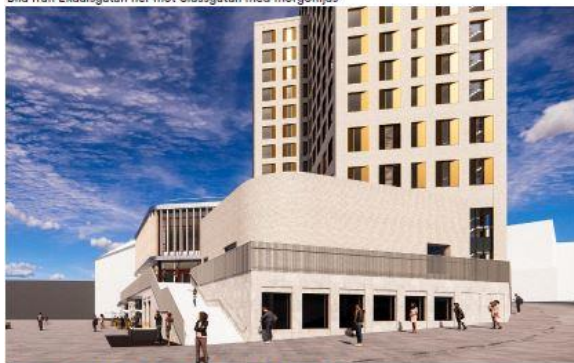


Bild från Ekdalsgatan mot Marenplan med förmiddagsljus



Bild från Slussgatan mot gränden med eftermiddagsljus

Bild 40: Planförslaget, fönsteröppningar mot Ekdalsgatan, Fojab Bild 41: Planförslaget, fönsteröppningar mot Tullgränd, Fojab



Bild 42: Det nya gestaltningsförslaget, vy mot Marenplan och hotellet, Fojab

3.1.10 Hotellentrén, Stadens bottenvåning

Kopplingen från Marenplan upp till den andra bottenvåningen, stadens nivå, sker via ett flertal trappor upp till den terrass som löper runt huset. Terrassen ska vara öppen att röra sig på för allmänheten.

Entréer till hotell och till tredje våningen (öppen publik area) finns på detta våningsplan. Det här är ett våningsplan där fasadens transparens är viktig då händelser och alla människor i byggnaden blir synliga från gatan, ett fint hörn i staden som bidrar till upplevd trygghet för närmiljön. I detta våningsplan finns entréyta för våning tre, hotellets entréhall, reception, bar, restaurang och konferensanläggning som alla vill dra nytta av den fina utsikten. Denna våning ska materialmässigt upplevas som öppen.

3.1.11 Konferensanläggning

Hotellentrén fungerar som entré till husets konferensanläggning. Terrassen binder ihop hela våningen vilket ger en tydlig fasadutformning för sockelvåningen och en viktig uppdelning av de nedre våningarna. Den stora konferenssalen står fritt på terrassen och blir ett tydligt element i byggnadens komposition.

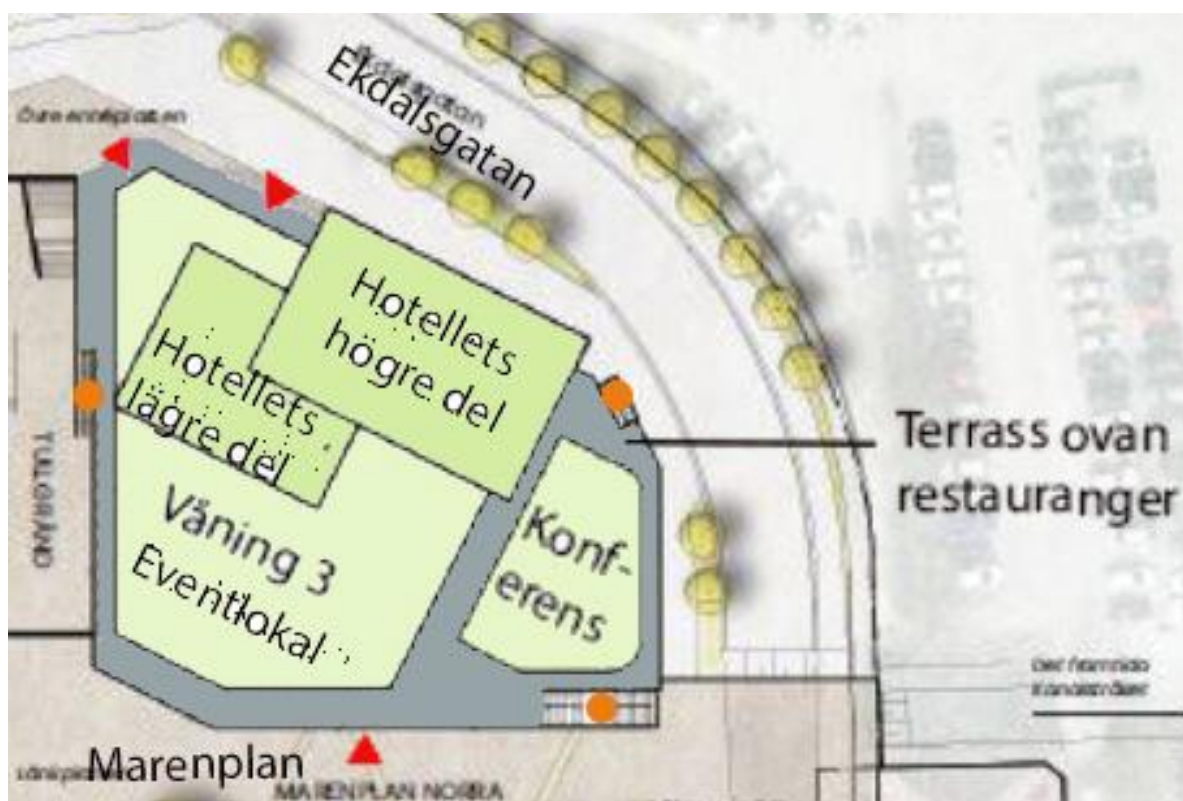


Bild 43: Situationsplan visar konferensdelen, terrassen runt byggnaden och taket av våning 3 (Eventlokal), Fojab

3.1.12 Tredje våningen- tänkbar öppen publik area

Våningen över hotellentrén planeras för en öppen publik area. Denna våning ska ha en egen identitet. Fasaden blir här en dubbel konstruktion där den inre är uppglasad för att ge möjlighet till utsikt och den yttre solavskärmande och karaktärsfull för att få en tydlig gestaltning i stadsmiljön. Med sin våningshöjd, storlek och omfattning och ett kontinuerligt raster av vertikala skärmar i trä, tillåts våning tre att sticka ut med sin egen identitet i stadsmiljön. Med glasfasader kan utställningar och aktiviteter kvällstid bli synliga från omgivningen. Denna våning ska med sitt materialval upplevas som ett utropstecken i stadsmiljön.



Bild 44: Vy visar den tänkta gestaltningen på våning 3 med takterrass som avsedd för öppen publik area och nertrappning mot vattnet, Fojab

3.1.13 Takterrass för utställning och aktiviteter

Den del av taket över våning tre som vetter mot Marenplan kan utnyttjas som takterrass för verksamheter i huset.

3.1.14 Högdelen

Högdelen består av två huskroppar där den ena huskroppen med sina 11 våningar räknade från Ekdalsgatan, landar på taket och den andra, tre våningar högre, landar på sockelvåningen mot Ekdalsgatan och på taket mot Marenplan. Högdelen är riktade mot Orionkullen och det nya torget, Marenplan. Fasaden av högdelen ska utgöra fondfasad mot det nya torget vid Marenplan. Fasaden är i ett ljus sandfärgat tegel med ett gitter av fönsterhål i ett ordnat mönster för att hålla fasaden lugn och materialmässigt passa in i stadsmiljön.

Då högdelen är enkel så sker variationen i byggnadernas fönsterdetaljer. Genom detaljeringen kommer plåten i fönsteröppningarna, som är växelvis spegelvänd, reflektera solljuset och därmed bidra till att intrycket av fasaden varierar över dygnet.

Toppvåningen utformas extra hög för att få en tydlig avslutning vilket även kan förstärkas med fasadbelysning nattetid.

3.1.15 Belysning

Möjligheten att förstärka den förhöjda översta våningen på hotellkroppen med indirekt belysning av de vinkelställda plåtarna i fönsteröppningarna kommer finnas. Övrig fasadbelysning får endast ske i de nedersta tre våningarna och ska vara verksamhetsknuten. Då kan utställningar och event på takterrassen få variera och bli synliga i omgivningen.

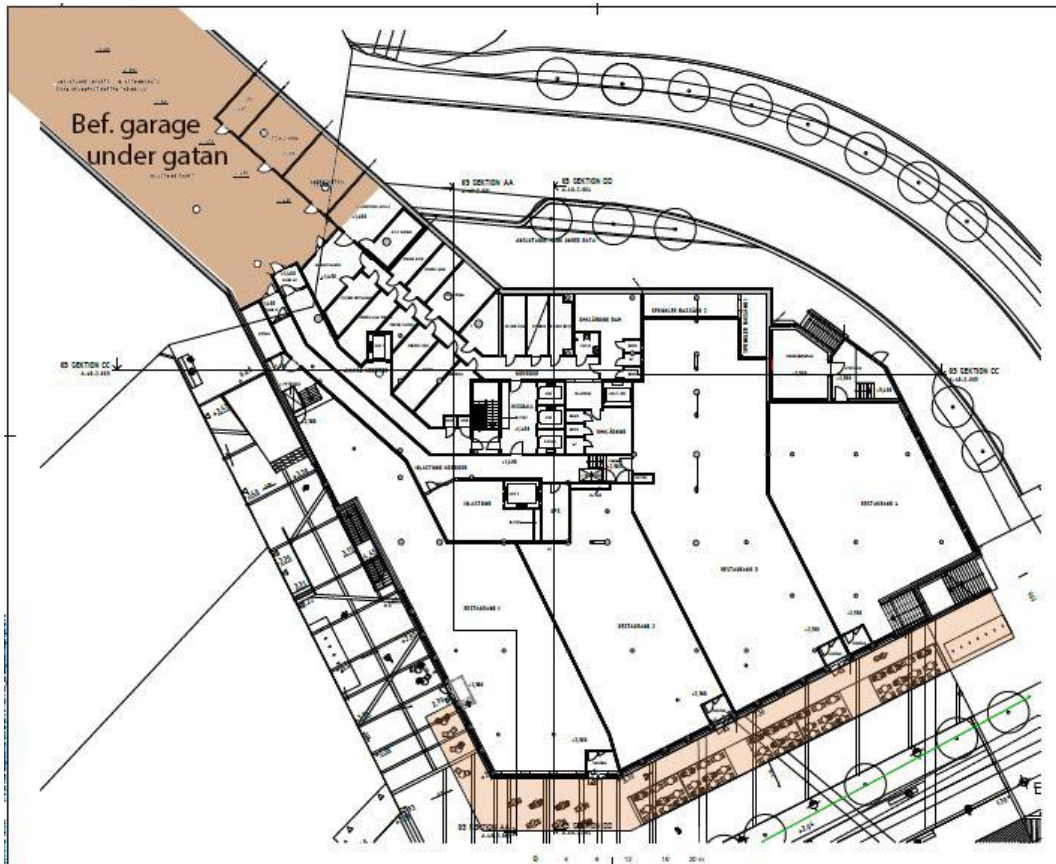


Bild 45: Våning 01, Entré till restauranger från Marenplan, Fojab

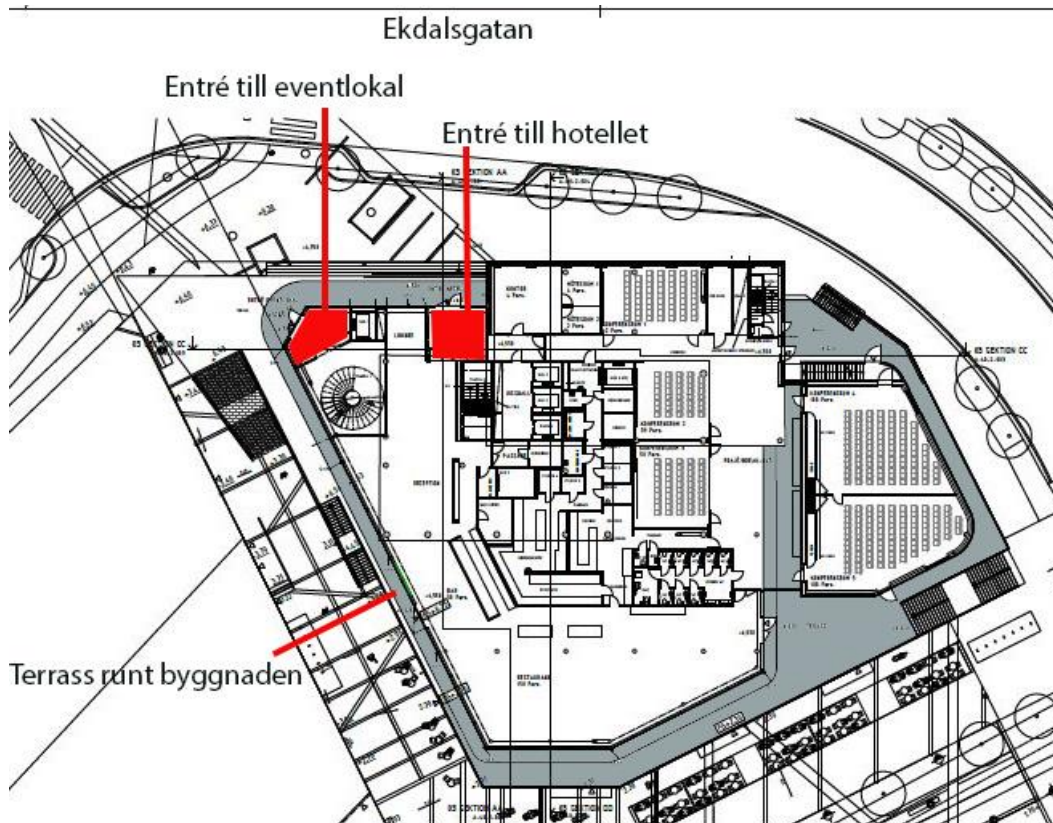


Bild 46: Våning 02 med huvudentré till hotellet från Ekdalsgatan, Fojab



Bild 47: Våning 03: Eventlokal, Fojab

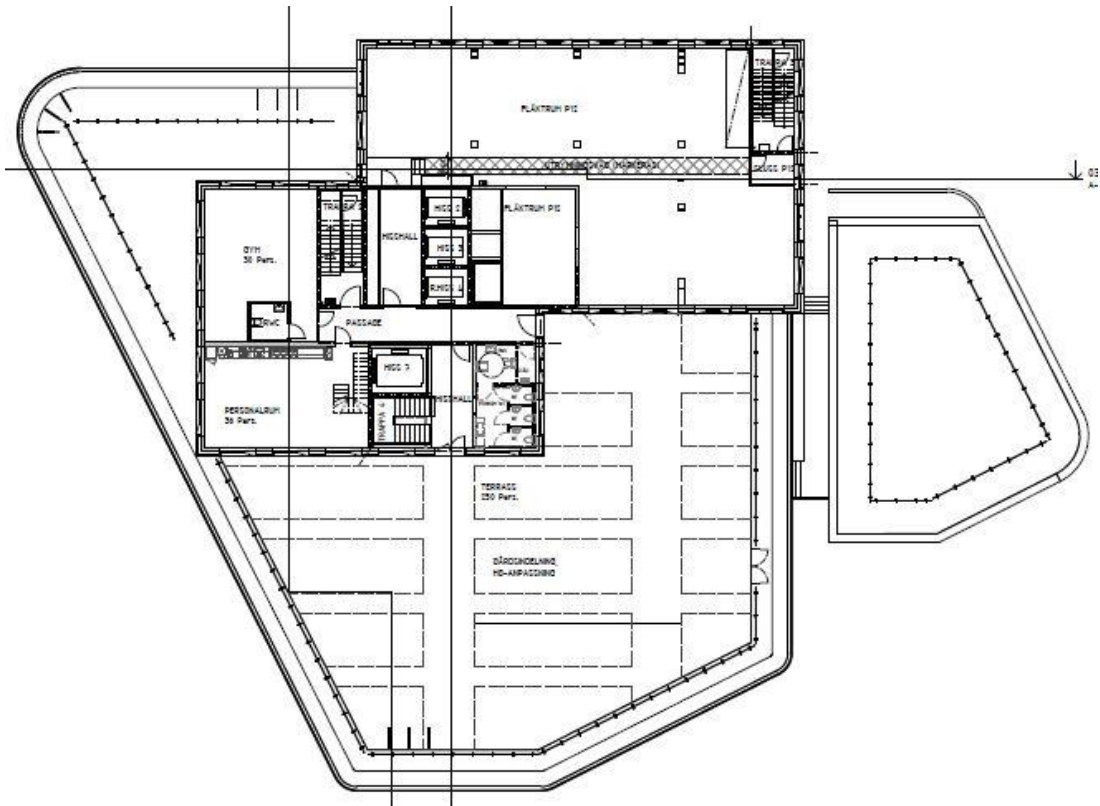


Bild 48: Våning 04: Fläktrum med tak på eventlokal, Fojab

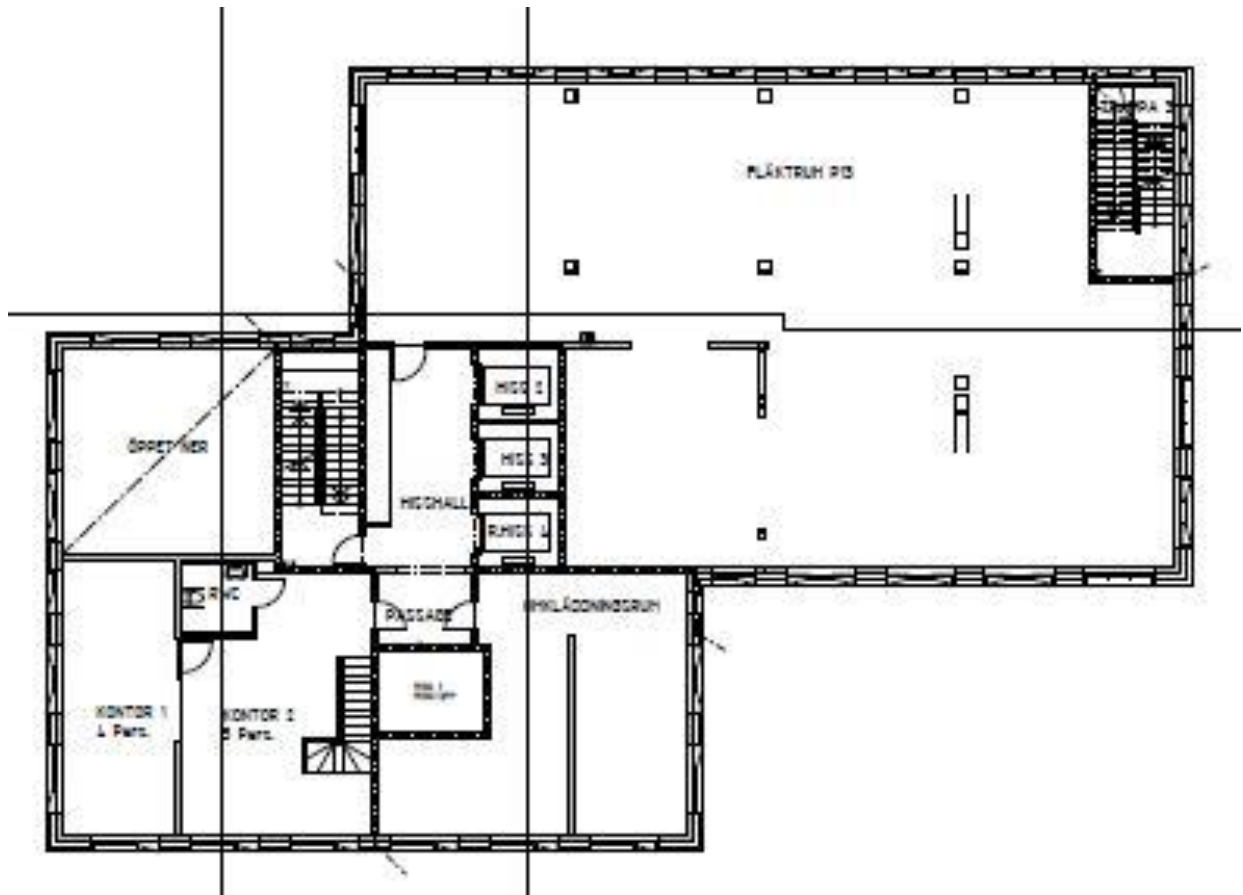


Bild 49: Våning 05: Fläktrum, Fojab



Bild 50: Våning +06 till +13 hotellrum, Fojab

- Standard
- Premium
- Familj
- Tillgänglighet
- Standard -



Bild 51: Våning 14 till 16 hotellrum, Fojab

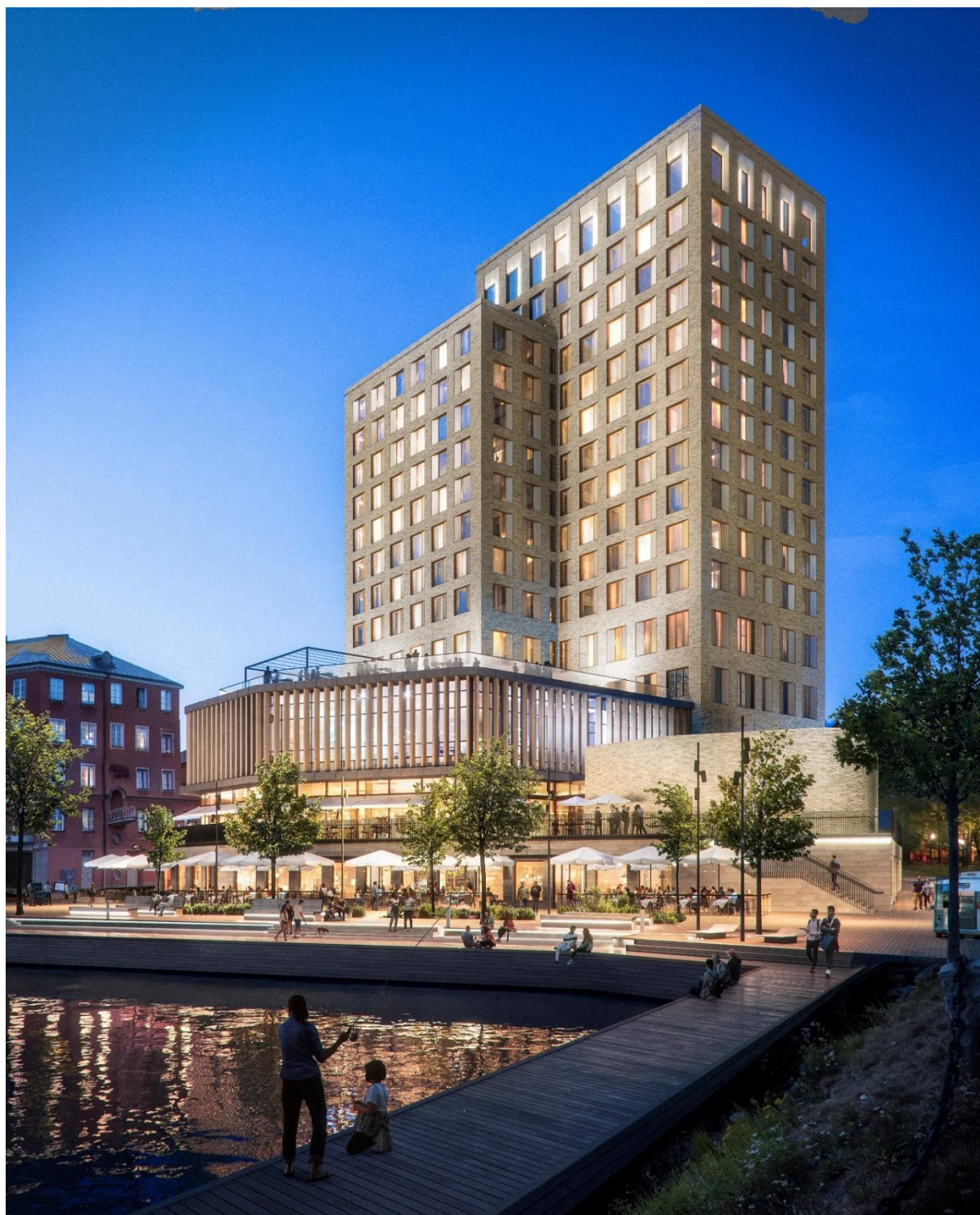


Bild 52: Det nya planförslaget, vy från östra sidan av kajområdet, Fojab



Bild 53: Det nya förslaget, vy från Ekdalsgatan mot Tullgränd visar entréer av hotellet och eventlokalen, Fojab

Planbestämmelser gällande markanvändning:

- Centrum, hotell
- Tekniska anläggningar
- Garage medges i en våning under markytan

Planbestämmelser gällande gestaltning av kvarteretsmark:

- Fasad ska utformas med en likformig fönstersättning där detaljering och spegelvändning av fönster i fönsteröppningar skapar variation över fasadytan
- Sockelvåning skall tydligt markeras och utformas med natursten
- Byggnadsdel ska utformas med avrundade hörn
- Våning ovan får skjutas ut max 1,30 m från egenskapsgränser mot Maren och Tullgränd, max 2,30 m mot Orionkullen och max 3,30 m mot Kringlan
- Toppvåning ska utformas högre än nedre hotellvåningar för en tydlig avslutning uppåt
- Fasad ska utformas med ljus sandfärgat tegel

3.2 Gestaltning allmän mark

Marenplan pekades ut i Programmet för Södertälje stadskärnan som en plats med stor potential med sin vattenkontakt, utsikt över kanaltrafik och utblickar över den öppna vattenytan. I dagsläget domineras platsen av serveringsbyggnaden mitt på, samt garageinfart till Kringlangaraget som skär av kontakten runt Maren och splittrar platsen. En generös möbleringszon och mötesplats vid kajkanten saknas samt känslan av vattenkontakt på Marenplan behöver förstärkas.

Marenplan fyller en viktig funktion som samlings- och evenemangplats i Södertälje stadskärna. Läget vid inre Maren är unikt och vattenspegeln är mycket viktig för stadsbilden. Från Storgatan och Olof Palmes plats finns idag en fri siktlinje ner mot Marenplan. På hela platsen finns en lång och vacker siktlinje längs vattnet söderut mot gästhamnen. Siktlinjen

från Olof Palmes plats och den breda trappan inkluderar byggnaden Capella som vackert speglar sig i Marens vatten framför betraktarens ögon, och inramas av grönskan från Kusens backe i bakgrunden.

I samband med uppförandet av det nya hotellet finns möjligheten att ytterligare utveckla Marenområdet då en stor del av dagens biltrafik försvinner när garageinfarten flyttas, och fler publika verksamheter kommer att finnas där. Det består av västra Marenplan (nedanför Marentrappan), norra Marenplan (mellan nya hotellet och inre Maren), gränden mellan hotellet och Oktoberteatern, den angränsande delen av Ekdalsgatan samt övriga allmänna ytor som ansluter till det nya hotellet.

Ett gestaltungsförslag för Marenplan och den allmänna marken inom planen togs fram och uppdaterades efter samrådet. I förslaget ska Marenplan vara en given plats att stanna till, att mötas och umgås på. Platsen behöver vara uthållig mot klimat och slitage och samtidigt erbjuda flexibla platser som välkomnar alla stadens invånare att delta på lika villkor. Marenplan förblir en öppen plats med möjlighet till tillfälliga evenemang och manifestationer, men framförallt en trivsamt plats i vardagen för Södertäljes invånare. Marenplan ska vara en plats där alla känner sig trygga och välkomna. Tillgänglighet för alla stadens invånare oavsett ålder, ekonomisk situation, bakgrund och fysiska förutsättningar är av största vikt i fortsatt gestaltande och projekterande arbete med platsen.

Det nya Marenplan utgår ifrån en av Södertäljes stora kvaliteter, att vara en stad vid vatten. Här möts Mälaren och Östersjön, en spännande och unik situation som bör poängteras i gestaltningen av stadens rum. Med Marenplans nya gestaltning förädlas platsen med målet att rikta sig mot vattnet och tillgängliggöra detta för Södertäljeborna.

Marenplans nya utformning blir klassisk men samtidigt lekfull och inbjudande. Uppbyggnaden av platsbildningar inom planområdet bygger på kontrasten och samspelet mellan det klassiska hårdgjorda torget och de möblerade brynzonerna och entréplatserna. Det flexibla torget skapar förutsättningar för stora evenemang och festligheter medan de möblerade zonerna möjliggör vila, samtal och möten vid vattnet. I de möblerade zonerna finns en variation av sittmöbler varifrån besökaren kan blicka ut mot det öppna vatten och det öppna torget. Utformningen ska ha samma dignitet och kvalitet som det nya byggnadskomplexet. Marenplans markmaterial knyter samman området med resten av Södertäljes stadskärna och befäster platsen som en del av stadens offentliga rum, en allmän yta som är till för alla. Här ges utrymme för det familjära och vardagliga, en vistelse som inte kostar något. Viss materialitet hämtas från fasadens material som små smycken i marken för att binda samman markens utformning med byggnaden.

En separat bilaga om förslaget finns med som en del av granskningshandlingarna, se bilaga ”Gestaltungsförslag för Marenplan”.

Planbestämmelser gällande markanvändning:

- TORG
- GATA
- Öppet vatten

Planbestämmelser gällande gestaltning av allmän mark:

- Kiosk med glasade fasader alt. allmän toalett får byggas
- Ny kaj ska uppföras
- Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering och den erforderliga fördröjningsvolymen ska kunna omhändertas
- Skelettjord med träd ska finnas och den erforderliga fördröjningsvolymen ska kunna omhändertas

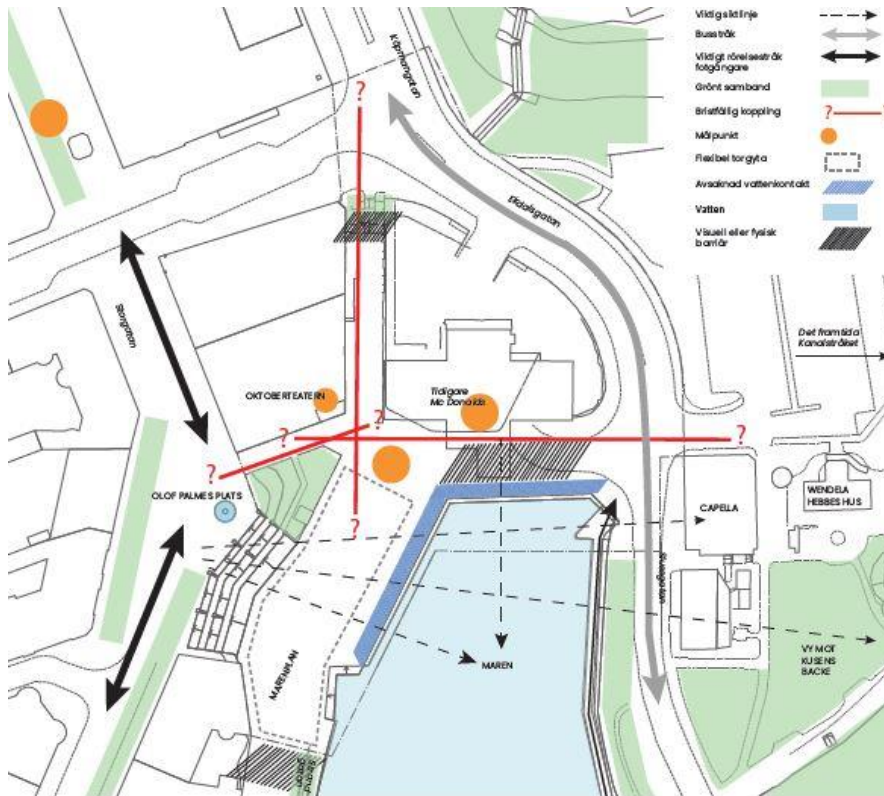


Bild 54: Gestaltungsforlag for Marenplan, analyskarta, Topia

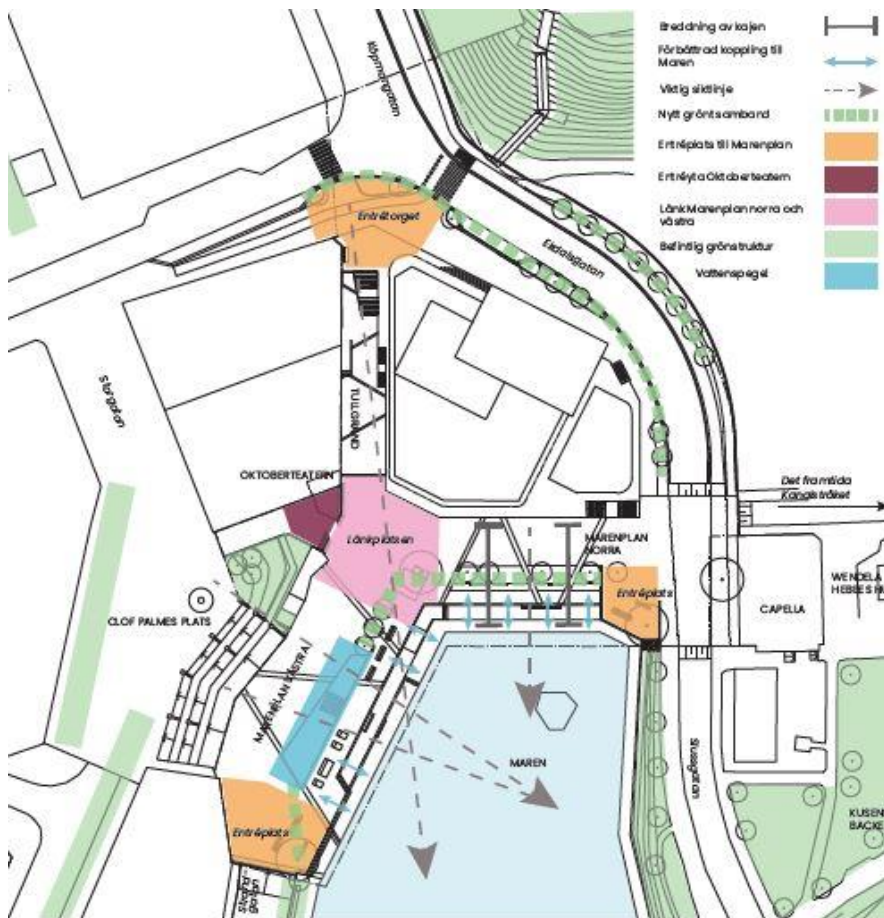


Bild 55: Gestaltungsforlag for Marenplan, programkoncept, Topia

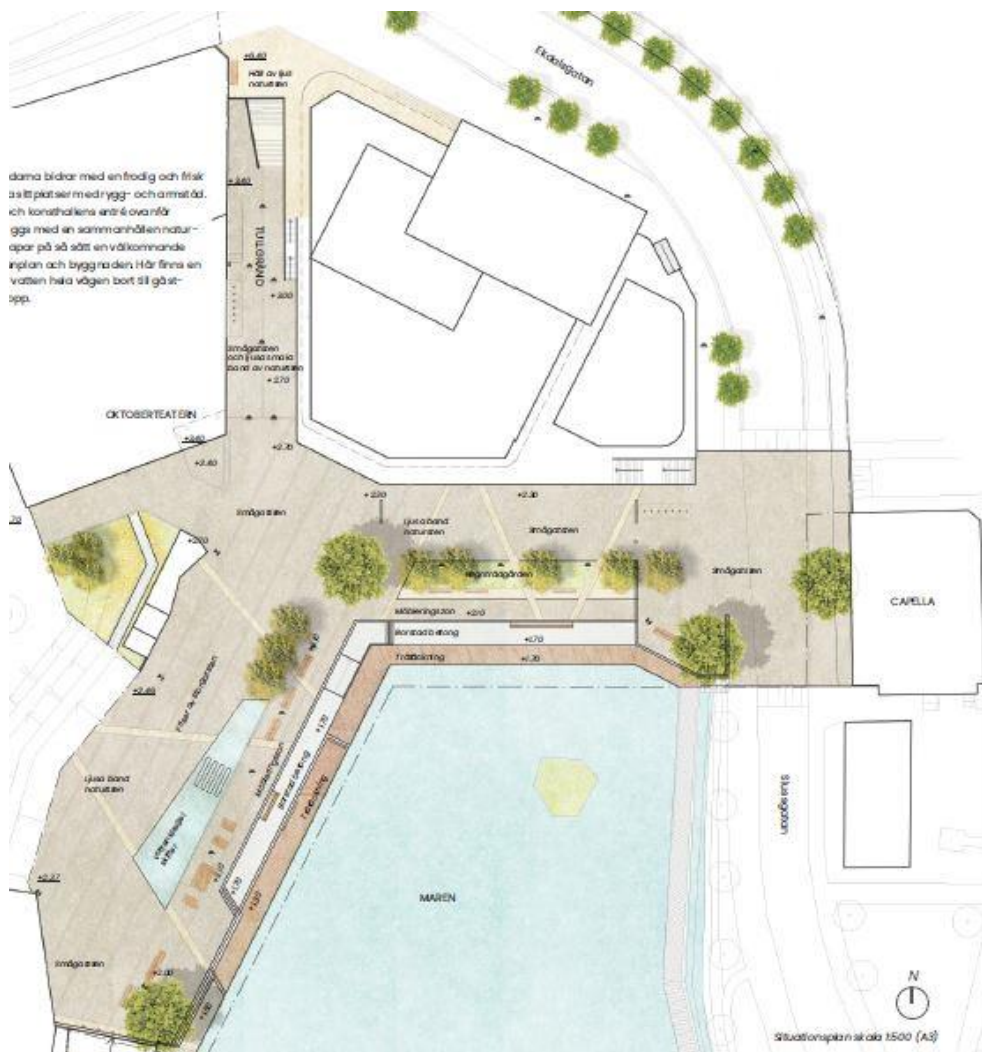


Bild 56: Det nya gestaltningsförslaget för Marenplan, Topia

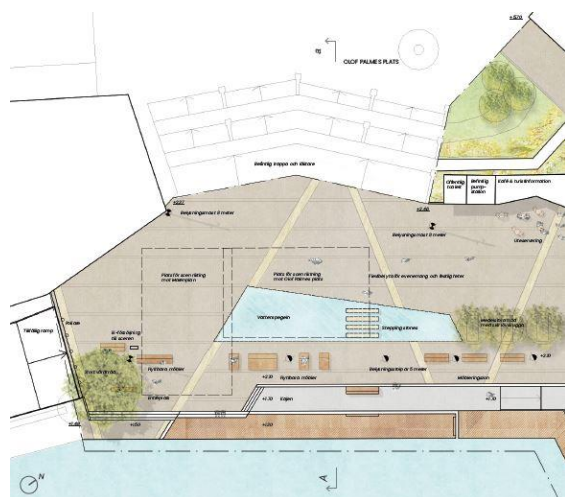


Bild 57: Det nya gestaltningsförslaget för västra Marenplan, Topia



Bild 58: Det nya gestaltningsförslaget för norra Marenplan, Topia



Bild 59: Det nya gestaltungsforlaget for Marenplan, kvallstid, Topia

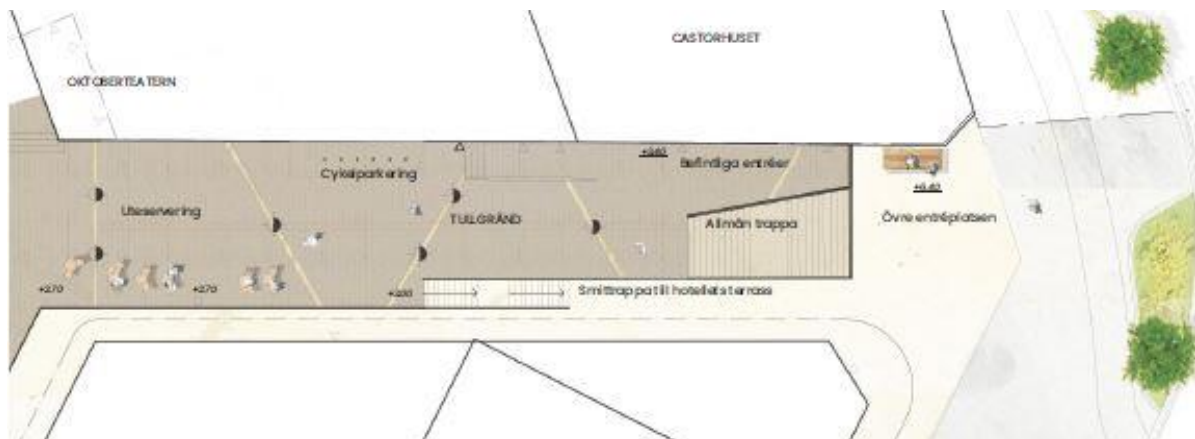


Bild 60: Det nya gestaltungsforlaget, plan for Tullgränd, Topia

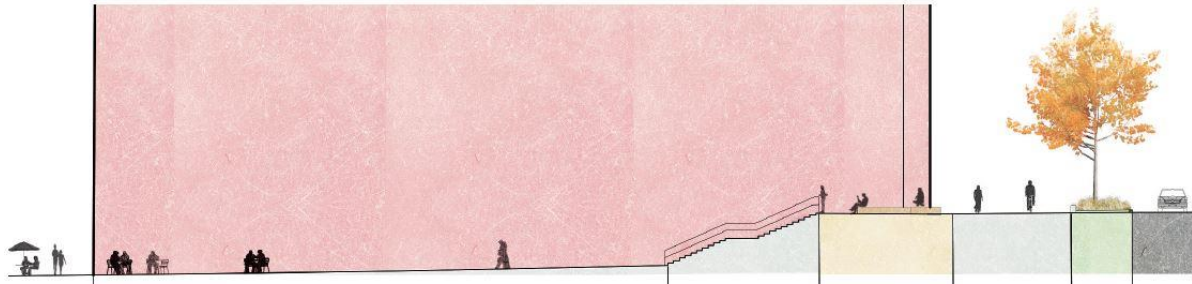


Bild 61: Det nya gestaltningsförslaget, sektion via Tullgränd, Topia



Bild 62: Det nya gestaltningsförslaget, referensbilder, Topia

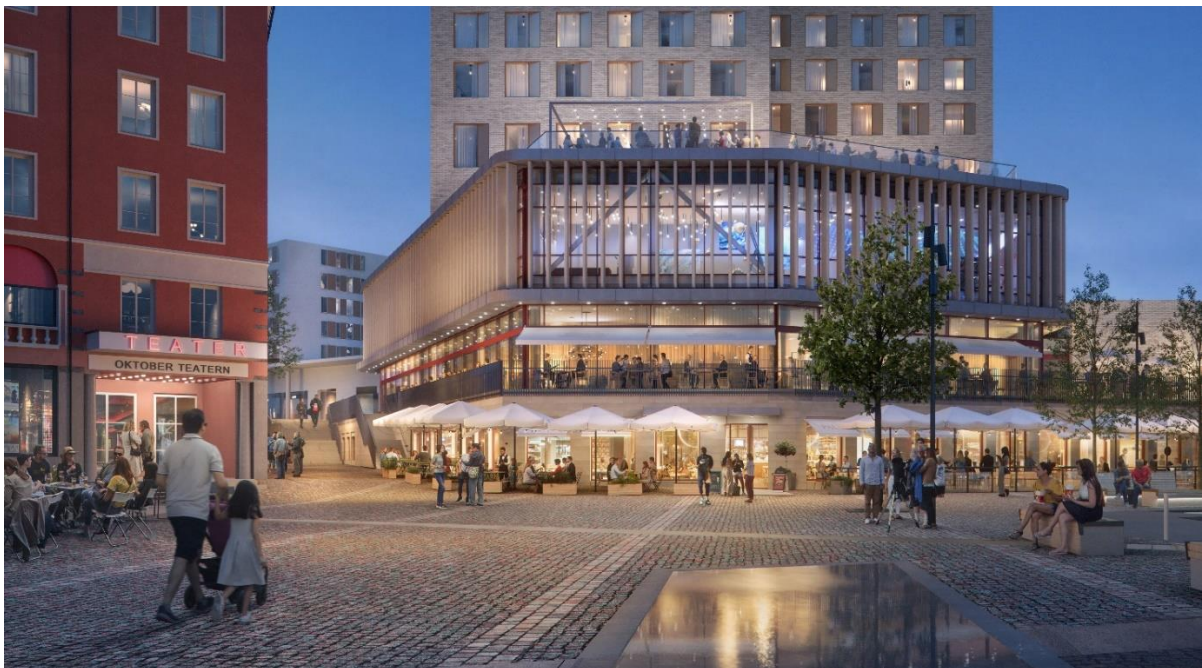


Bild 63: Det nya gestaltningsförslaget för Tullgränd, Fojab



Bild 64: Det Nya gestaltningsförslaget, Marenplan, Topia



Bild 65: Det nya gestaltningsförslaget, vy mot Kusens backe, Topia

3.3 Den nya kajen

Den befintliga kajen är i dåligt skick och behöver byggas om. Den är byggd på 1950-talet och 1980-talet som en plattformskaj grundlagd på träpålar. Kajens utformning och utbredning bakom kajlinjen är okänd då ritningar saknas.

För att kunna förstärka platsens identitet som ett levande rum för allmänheten, ger planförslaget möjlighet för nya funktioner. Uteservering, angoringsväg, sittmöjligheter vid vattnet samt hantering av dagvatten kräver större utrymme mellan hotellet och Maren. För att skapa en trivsamt och funktionell plats som möter nutida och framtida behov föreslås en

breddning av kajområdet på Marenplan norra. Samhällsbyggnadskontoret anser att denna breddning är nödvändigt på grund av följande faktorer:

- Tillgängligheten till Marens vatten är idag mycket bristfällig och platsen som helhet är underutnyttjad. Den befintliga garageinfarten och saknaden av tydliga zoner för angöring, rörelse, grönska, samt sittplatser försvagar kontakten med vattnet. Genom att tillskapa en generös kajzon med många nya sittplatser och en variation av sociala mötesplatser inom Marenplan kommer närheten till vattnet att upplevas starkare.
- Ett stort byggnadskomplex planeras inom del av Tellus 5. Byggnaden kommer att ha ett omfattande fotavtryck och högdelar som kommer att förändra upplevelsen av att vistas nere på Marenplan, särskilt på Marenplan norra. Då byggnadskroppens två tornhus är relativt höga kommer torg- och kajområdet att upplevas smalare än vad det gör idag med befintliga mått. Det är viktigt att Marenplan norra planeras för att vara i proportion till att det nya byggnadskomplexet och att inte tillskapa en situation där upplevelsen i ögonhöjd blir att det privata – restauranger och hotell – trycker undan den allmänna, publika platsen.
- Den nya utformningen kommer att skapa trivsammare vistelseytor i anslutning till kajen. Marenplan västra är idag en stor flexibel torgyta som behöver finnas kvar för att möjliggöra stora evenemang som konserter eller basketturneringar. Skalan på Marenplan norra behöver möta det storskaliga Marenplan västra för att dessa platser ska kännas som en helhet. Storleken på dessa behöver stå i proportion till varandra och ha samma dignitet.
- Kajens breddning har anpassats till tanken om Marenplans utsträckning och trafik-korsningens läge (Ekdalsgatan-Marenplan-Vettersgatan). En viktig del av gestaltungsuppdraget är att skapa en bättre koppling i väst-östlig riktning, från Olof Palmes plats ner till Kanalstråket.
- För att området - Marenplan västra, Marenplan norra och Kanalstråket - ska upplevas som en helhet med är det viktigt att Capella känns som en tydlig del av Marenplan och ett avslut på platsen i öst. Capellabyggnaden kommer utgöra Marenplans avslut mot öst vilket förtydligas genom en sammanhållen markbeläggning fram till dess fasad. Det här blir också ett sätt att skapa en lämplig yta för ett gångfartsområde som saktar ned det trafikflöde som behöver passera förbi platsen. En småskalig grön parkyta tillskapas som bildar en nod mellan träbryggan (från söder) och Marenplans nya kajområde.
- Länsstyrelsen har påtalat behovet av att anpassa marken och byggnadens utformning för att vid framtida havsnivåhöjning kunna höja entréer längs Marenplan norra med 0,4 meter. Generösa ramper och trappningar kommer att anläggas då den planerade markhöjningen behöver utföras på ett sådant sätt att tillgängligheten inte försämras. För att entrézonerna ska fungera långsiktigt, utan att bli en trång miljö med ansträngda tillgänglighetslösningar, är det viktigt att denna zon inte initialt planeras för smal. Därför föreslås en minst fem meter bred zon för uteservering.
- Dagvattenutredningen för fastigheten Tellus 5 visar på behovet av växtbäddar framför byggnaden på Marenplan norra. En ny vegetationszon har därför adderats till platsen. Utformningen av dessa ytor har även tagit höjd för att det i framtiden kan komma dagvattenflöden från Ekdalsgatan som då kan fångas upp i denna zon.

- En bredare vegetationszon på Marenplan norra behöver få plats. Det kommer att vara många funktioner som ska samsas om utrymme under mark på Marenplan norra. Risken finns att träden inte kan få så djupa trädgrovar som är önskvärt för en bra tillväxt. Det är viktigt att de träd som planteras utvecklas väl då de har många värden för platsen såsom rumskapande element, de ger skugga varma dagar och utjämnar skalan mot den höga byggnaden. När trädplanteringarna inte kan vara djupa behöver de ha större utbredning i sidled. På så sätt kan vi få trädindivider som utvecklas väl över tid varför en bredare vegetationszon på Marenplan norra är motiverad.
- Det måste finnas ett tillräckligt brett utrymme för angöring till Castor/Oktoberteatern och Tullgränd samt för räddningsfordon. Det föreslagna utrymmet är fem meter brett och kan då även innehålla det omfattande ledningsstråk som passerar Marenplan.

Den nya kajen är på ca 8,50 - 9,5 meters bredd i Maren norra i jämförelse med den befintliga bryggan och blir parallell med den nya hotellfasaden medan läget i Maren västra är nästan det samma som den befintliga. Kommunen samarbetar med en miljöjurist för att antingen ansöka om vattenverksamhet eller om ett beslut från miljödomstolen för de nedanstående projekt som planeras att genomföras:

- Ny hotellbyggnad vid Marenplan
- Ca 100 meter nya kajer längs Norra kajen
- Ca 300 meter nya kajer längs Västra kajen
- Ny kulvert mellan "Blindtarmen" och Inre Maren
- Ca 300 meter nya träbryggor längs Inre Marens östra strand
- Ny GC-bro mellan Västra kajen och Slussholmen vid inre Marens inlopp
- Ny gästhamn med träbryggor längs med stranden i Yttre Maren
- Område för ny bebyggelse vid sydvästra stranden i Yttre Maren
- Ny brygga för turbåtar i anslutning till ny bebyggelse

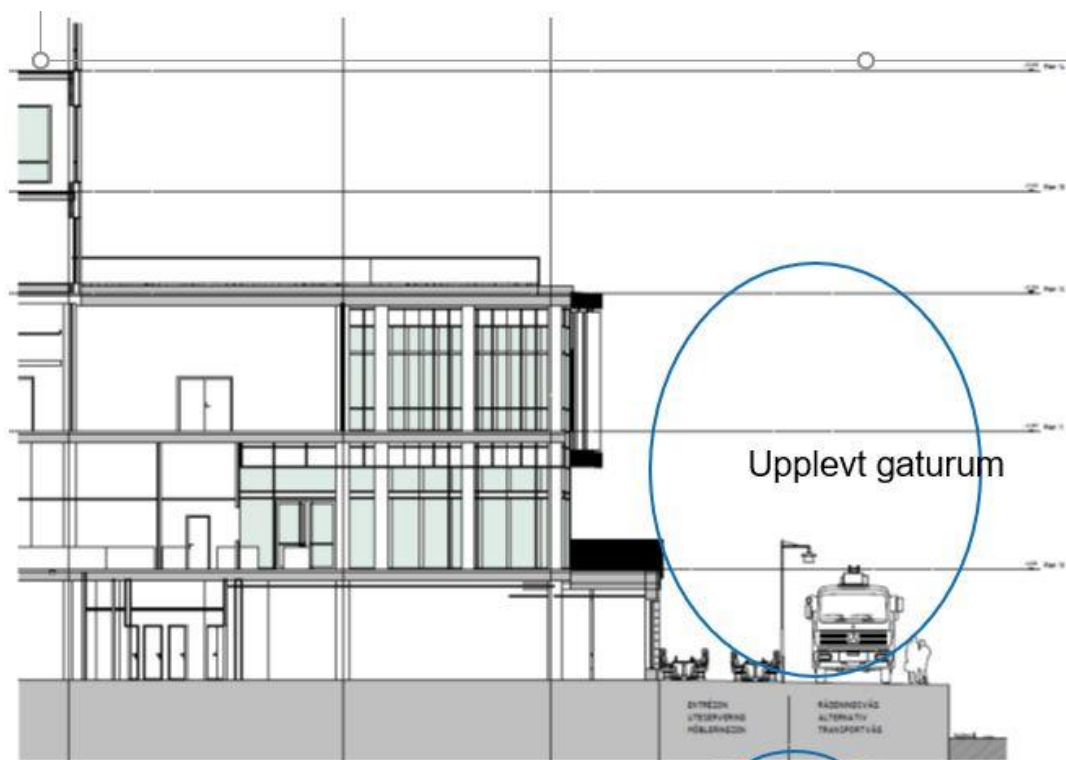


Bild 66: Sektion som visar upplevt utrymme med den befintliga kajen

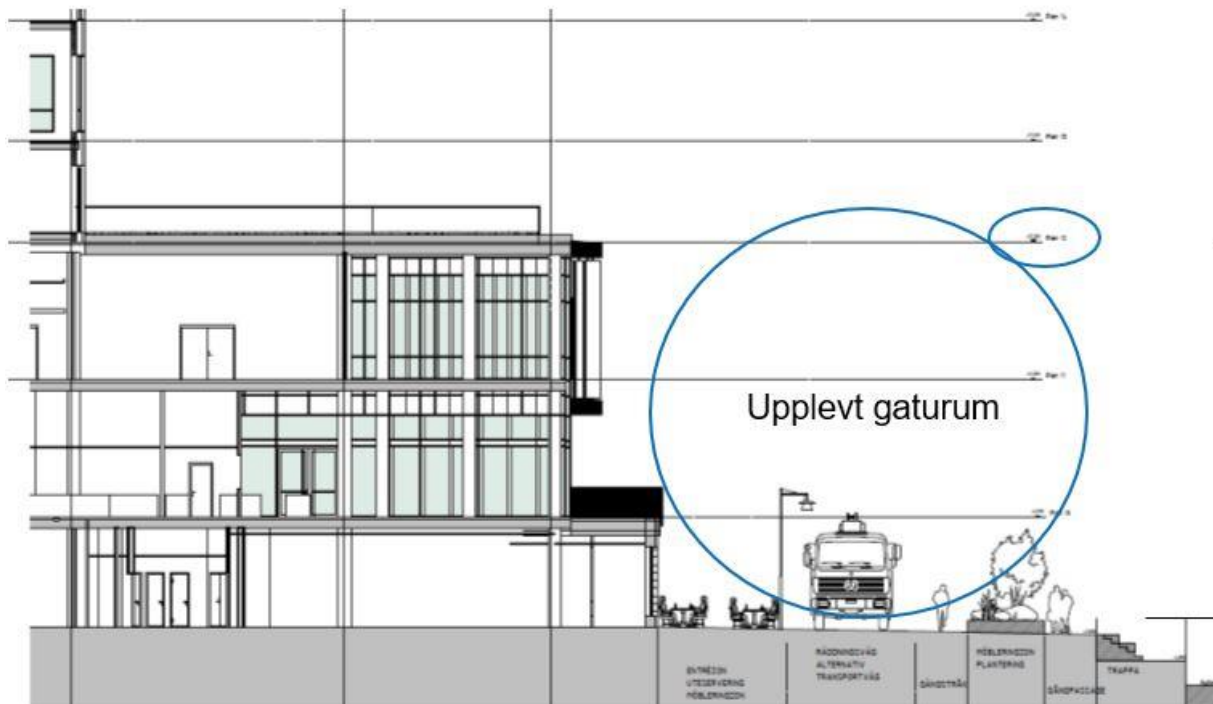


Bild 67: Sektion som visar upplevt utrymme med den nya kajen

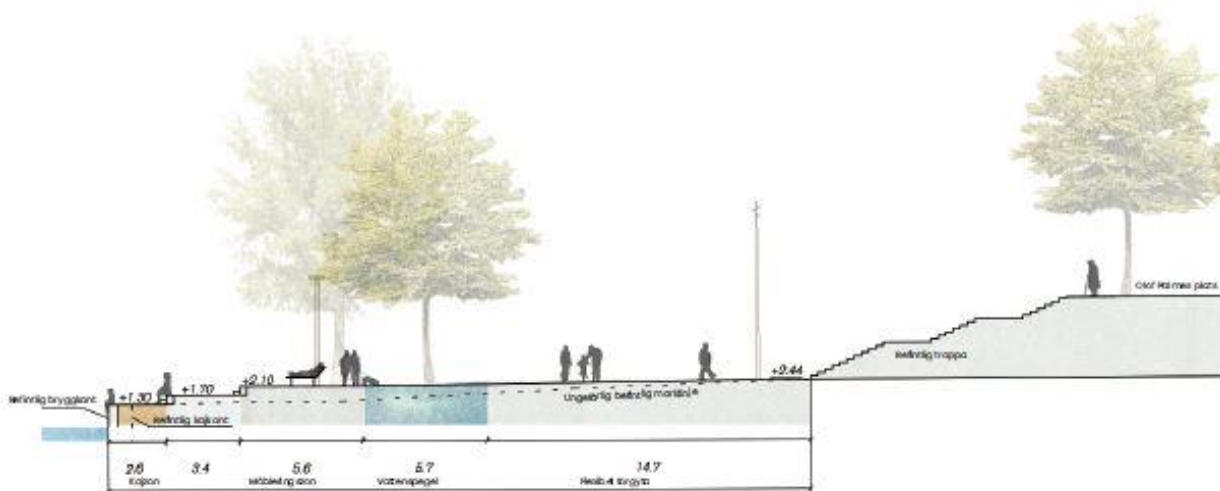


Bild 68: Det nya gestaltningsförslaget, sektion via Maren västra, Topia



Generösa sittytor i trä och betong integreras i kajen

Skir lövskugga

Tillgängliga möbler med arm- och ryggstöd

Bekväma häng- och sofmöbler



Kajkant i betong med inslag av trä

Marenplan förblir en plats för stora evenemang



Bild 69: Det nya gestalningsförslaget för Marenplan, referensbilder, Topia

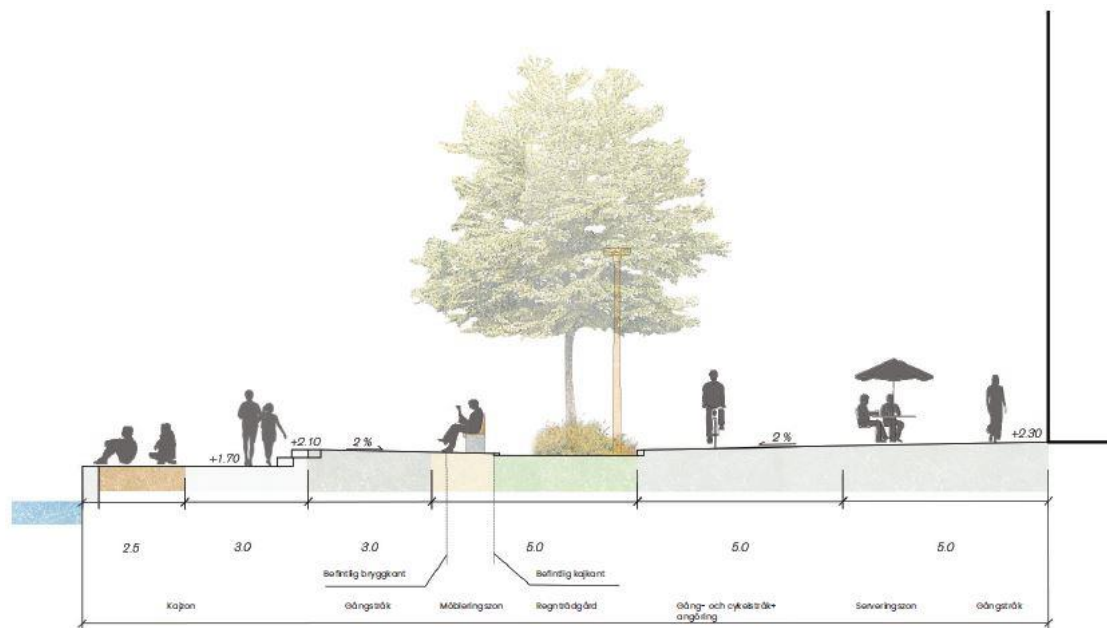


Bild 70: Det nya gestalningsförslaget för Marenplan, sektion via Maren norra, Topia



regnträdgård för dagvattenhantering och sittplatser i skir lövsugga

Effektbelysning med låga pollare längs gångstråk i regnträdgård



låg neddräkt regnträdgård med tillgängliga passager

Frolig vild plantering med stor variation och årstidsomväxling



Bild 71: Det nya gestaltungsforslaget för Marenplan, referensbilder, Topia

3.4 Bedömning av skuggeffekt

I och med att planförslaget tillåter en utökad byggrätt i höjdlid har en solstudie tagits fram för att undersöka graden av skuggeffekt på omkringliggande bebyggelse. Av studien framkommer att den utökade höjden på byggnaden ger viss skuggeffekt på kvarteren omkring, se skuggstudie nedan. Bedömningen är att den ökning av skuggeffekt som sker i och med planförslaget inte är av sådant slag att det får anses olämpligt eller omotiverat i en stadskärna.

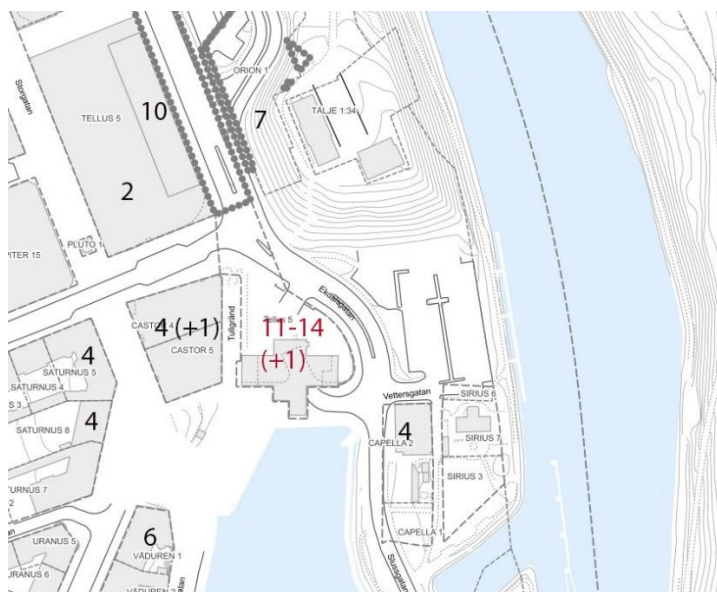


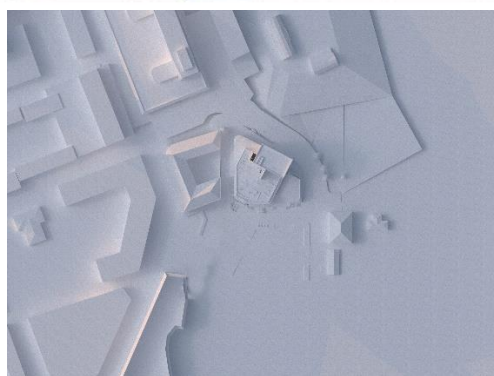
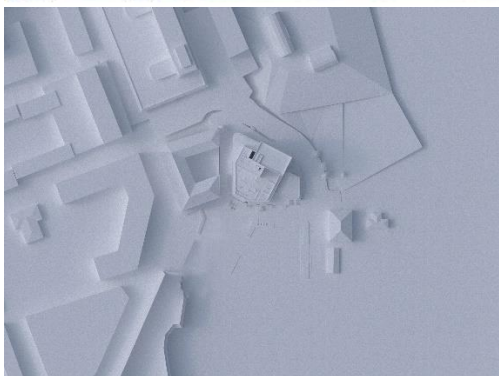
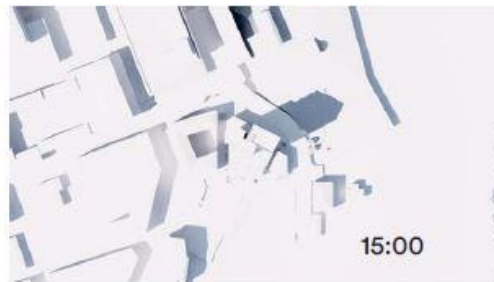
Bild 72: Bild som visar antal våningar på omkringliggande byggnader. (+1) är våningen på Marenplansnivå

Skuggstudie Hotel marenplan Södertälje

Vårdagjämning 20e mars



Sommarsolstånd 21e juni



20e mars kl. 20:00

21e juni kl. 20:00

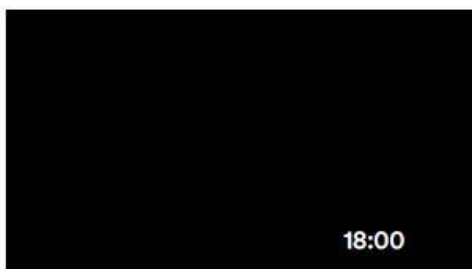
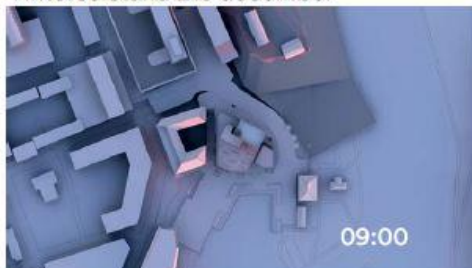
Bild 73: Skuggstudier under vår och sommar, Fojab

Skuggstudie Hotel marenplan Södertälje

Höstdagjämning 22e september



Vintersolstånd 21e december



22e september kl. 20:00

21e december kl. 20:00

Bild 74: Skuggstudier under höst och vinter, Fojab

3.5 Riksintressen

Föreslagen bebyggelse ligger ett kvarter in från vattnet och ligger inte i anslutning till farleden.

Planens genomförande bedöms inte komma i konflikt med riksintresset.

3.6 Strandskydd

Del av planområdet omfattas av strandskydd enligt länsstyrelsens äldre beslutskartor. I det nya planförslaget vill kommunen upphäva strandskyddet för den del som är berörd av planområdet. Området är redan tagits i anspråk och saknar betydelse för strandskyddets syfte. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som är starkt kopplat till stadsmiljö. En administrativ bestämmelse om att upphäva strandskyddet inom den del som är berörd av planområdet har lagts in i plankartan.

3.7 Fornlämningar

Fastigheterna Tellus 5 och Tälje 1:1 är inom Södertälje medeltida kulturlager RAÄ-nr Södertälje 133:1. En upplysning i plankartan om att ingrepp under mark kräver tillstånd från Länsstyrelsen i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen har lagts in i plankartan.

3.8 Kulturmiljö och stadsbild

En grupp med varierande kompetenser inom samhällsbyggnadskontoret har sammansatts för att kunna studera kulturmiljö och påverkan av den nya detaljplanen på stadsbilden. Gruppen har betonat att både Orionkullen och kanalen tillhör Södertälje stadskärnas egenart och identitet, som bör bevaras samt förstärkas. Det är viktigt att Orionkullen fortsättningsvis upplevs som en höjd i staden och att man borde behålla siktlinjer mot Orionkullen.



Bild 75: Siktlinjer mot Orionkullen, Kringlan och kanalen som borde behållas

Kulturmiljöanalys

1) Synlighetsanalys

En synlighetsanalys har tagits fram av kommunen och uppdaterats efter samrådet och kompletterats med motsvarande analys för hur det planerade hotellet skymmer höghusdelen

på kringlanhuset. Analysen baseras på en ögonhöjd om 160 cm ovan respektive höjddatamodell. Vid tidpunkten för genomförandet av analysen är flera andra byggnadsprojekt i Södertäljes stadskärna i planeringsstadiet. Två av dessa planerade byggnader är de höga byggnader som planeras på fastigheterna Luna 1 och Sländan 7. Då de byggnaderna kommer att ligga norr om Tellus 5 och då sikten mot Orionkullen endast kommer att förändras söderifrån av den nya byggnaden på Tellus 5 har de planerade byggnaderna inte tagits med i synlighetsanalysen. Dessa planerade byggnader syns dock på vissa av de 3D-vyer som visar hur vyn mot Orionkullen påverkas. Detta för att visa att den nya byggnaden på fastigheten Tellus 5 inte kommer att vara den enda byggnaden som kommer att förändra stadens skyline i framtiden.



Bild 76: Vy från Torekällberget som visar de planerade byggnader för Tellus 5, Luna 1 och Sländan 7

Synlighetsanalysen visar att siktlinjer från Ekdalsgatan, östra sidan av Maren och bron över Maren mot Orionkullen inte har påverkats av planförslaget. Det är bara en begränsad yta på västra delen av Maren som skymmer sikten mot kullen för de gående. Orionkullens bild nedan visar att en stor del av det berörda området ligger i vattnet och i vissa byggnader runt västra Maren.



Bild 77: Område i rött visar yta där sikten mot Orionkullen kommer skymmas av hotellet

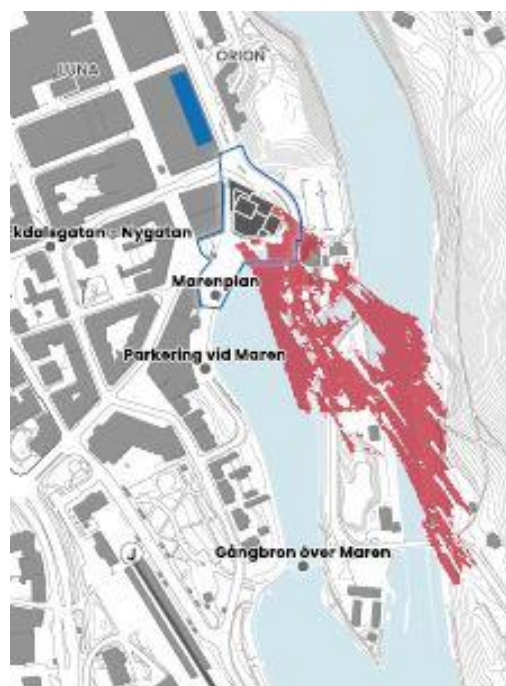


Bild 78: Område i rött visar yta där sikten mot Kringlan kommer skymmas av hotellet

2) Årsringar och byggnadsidentitet

Capella (Sorbonska huset) byggdes år 1907 i en utpräglad jugendstil. Väduren 1 uppfördes år 1916 i tidstypisk utformning i jugendstil med nationalromantiska drag. Kvarteret Castor består av två byggnader i liknande utförande i 1920-talsklassicistisk stil men där Castor 5 är uppförd 1928 och Castor 4 blev uppförd först 10 år senare år 1939. Att byggnaderna är uppförda under olika årtionden från högkonjunktur under 1920-talet och sena 1930-talet med kärvare ekonomi kan avläsas i fasaderna genom förenklade materialval. Kringlanhuset var det tredje i raden av varuhus i Södertälje och uppfördes år 1965. Byggnaden har en mycket tydlig gestaltning, typisk för tiden med en lågdel som upptar hela kvarterets storlek i två våningar och en indragen högdel som upptar hela långsidan av kvarteret.

Uppe på Orinkullen står en av stadens äldsta byggnader, vilken uppfördes under andra hälften av 1700-talet som ett serafimerlasarett i en för sena 1700-talets typiska utformning i Härlemansk rokoko inspirerad av franska herrgårdar vid tiden.

Man ser tydligt att varje årsring av stadskärnans bebyggelse har presenterat sin tid med materialval och byggnadsstil kopplad till de olika verksamheter som tagit plats i dessa byggnader. Varje tillskapade byggnad i stadskärnan är en berättelse om sin tid, präglad av egen identitet och sin påverkan i stadens kulturmiljö. Det är upplevelse av helheten som skapar känsla av hur man upplever kulturmiljön och bilden av Södertälje centrum. När Kringlanhuset uppfördes skymdes siktlinjer mot Orionkullen för den större delen av västra sidan av handelsstråket. Gestaltning av Kringlanhuset var avvikande i sitt byggmaterial och höjd från bebyggelse omkring och försvagade den dominerande ställningen av Sankta Ragnhilds kyrka i stadsrummet. Ändå har Kringlan blivit en viktig pusselbit i struktur och i upplevelse av kulturmiljö inom stadskärnan. Huset har fått ett högt kulturvärde i inventering av kulturmiljöer i stadskärna.

Många byggnader runt Marenplan har gestaltats med puts i varma kulörer som fasadmaterialet, en sammanhållen takfotsnivå, tydliga sockelvåningar, entréer mot gatorna och butikslokaler i bottenvåningarna. Den nya hotellbyggnaden kommer också få en tydlig sockelvåning, entréer mot Ekdalsgatan och Marenplan samt restauranger i bottenvåningen. Natursten markerar tydligt sockelvåningen. Materialet passar bra med trä och tegel som används som fasadmateriäl i den nya byggnaden samt för den kan smälta in med den befintliga miljön och med den nya beläggningen av Marenplan.

3) Anpassning till kv. Castor och kv. Capella

De tre nedersta våningarna tar hänsyn till stadsstrukturen kring vattnet. I närmiljön är kv. Castor och kv. Capella viktiga och synliga byggnader som samspelar både volym, byggnadsmässigt och verksamhetsmässigt med den nya byggnadens tre nedersta plan. Den befintliga gränden mellan kv. Castor och den nya byggnaden utvecklas. Förslaget innehåller en stadsmässig gränd med synliga verksamheter på båda sidor (jämför med dagens täta parkeringsfasad). Hotellets terrass och trappa gör miljön tryggare att röra sig i. Oktoberteatern i kv. Castor får en tydligare plats framför entrén på det nya torget och nya trappor och ramper gör det lättare att nå platsen framför entrén från stadens högre nivå. Med nya restauranger och uteserveringar kommer platsen att bli mer välbesökt och därför tryggare. Platsen framför den nya byggnaden anpassas och utformas med sin riktning och utbredning för att kv. Capella ska ingå i det nya vattenrummet och bli en del av restaurangutbudet. Det sydöstra hörnet av den nya hotellbyggnaden följer Kv. Capellas riktning för att förstärka gaturummet för framtida byggnader.

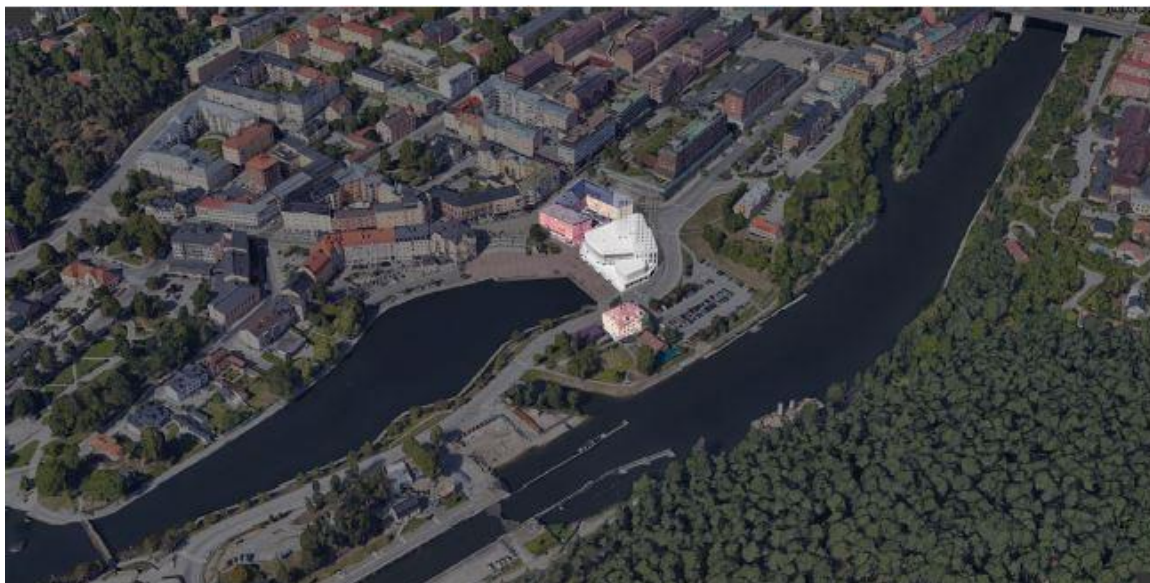


Bild 79: De tre understa våningarna anpassar sig efter närområdet där Capella och Castor är viktiga byggnader.



Bild 80: Den nya byggnaden och platsen framför anpassas för att Capella ska ingå i det nya vattenrummet.

4) Orionkullen och landskaplig anpassning mot rullstenåsen

Orionkullens tydliga utsträckning i stadsmiljön är opåverkad. Byggnadens placering och Ekdalsgatans nya gatuutformning med kompletterande cykelväg har anpassats för att inte påverka Orionkullens möte med gaturummet.

Planområdet kommer att vara ett välbesökt område, av kommunens invånare och av besökare utanför kommunen, vilket kan positivt sprida tillkännande av Orionkullen och dess historia.



Bild 81: Byggnaden anpassas efter Ekdalsgatan för att inte påverka Orionkullens utsträckning

5) Skärningspunkt mellan olika historiska riktningar i stadsväven

Det finns en tydlig rätvinklig rutnätsstad i det centrala handelsstråket som tar slut i linje med Kringlans södra fasad, där även flickskolans nyare byggnad på Orionkullen inordnar sig. Kvarteren som ligger söderut och närmare Maren saknar denna rätvinkligna stadsstruktur och bygger mer på att omsluta vattnet och kajerna i en mer organisk stadsväv med en variation av byggnadstyper och byggnadshöjder. I denna stadsstruktur är också markens nivåskillnader tydliga där staden ligger ca 5 meter över kajplatsen nere vid vattnet. Precis där tomten för Tellus 5 ligger sker mötet mellan den rätvinkligna rutnätsstaden, den mer organiska stadsväven och sen landskapet med Maren och Orionkullen. Den planerade byggnaden ligger i skärningspunkten mellan dessa tre storskaliga strukturer och tydliggör med sin utformning denna skärningspunkt.



Bild 82: Det centrala handelsstråket ligger i en rätvinklig stadsstruktur.



Bild 83: Kvarteren söder om stadskärnan bygger på en mer organisk stadsväv

6) Byggnader längs vattenrummet

Den nya byggnadens nedre byggnadsvolym inordnas i denna ”oordnade” vattennära miljö med gränder och kajkanter och binder samman befintlig bebyggelse längs vattenrummet.

Byggnadens fasader samspelar med omgivningen både i utsträckning och höjd med ett modernt uttryck utförda med stadsmässiga material. Byggnadens sydöstra hörn anpassas arkitektoniskt till en lägre höjd för att ge möjlighet att skönja Orionkullen och Flickskolan längs med promenadstråket runt Maren. På hotellets entréväning byggs en terrass runt huset, som är öppen för alla. Den bidrar med att knyta ihop markens nivåskillnad från innerstaden ner till vattenrummet och den nya viktiga torgytan, Marenplan, på ett spännande sätt.

Den nya byggnaden byggs ihop, under mark, med befintlig byggnad Tellus, Kringlan. Denna sammankoppling ger den nya byggnaden tillgång till in- och utlastning, sophantering, parkering och angöring utan att påverka omgivningen. I stället skapas möjligheter för fasader runt byggnaden för verksamheter som gynnar stadslivet och närmiljön.



Bild 84: De nedre våningsplanen inordnas i omgivningens stadsstruktur längs vattenrummet.

7) De högre byggnaderna i staden

Den nya högre hotellkroppen placeras närmast de högre byggnaderna (Kringla, Tellus 4 och Tellus 6) längs handelsstråket. I detta sammanhang samspelar de högre byggnaderna i stadens centrum med den lägre äldre bebyggelsen på ett naturligt sätt.



Bild 85: De högre byggnadsvolymer från 60-talet och hotellkroppen omsluter Orionkullen.

8) Det nya stadsrummet vid vattnet

Ett nytt torg sammanbinder hela stadsrummet mot Maren som tillsammans med högdagens riktning förstärker det viktiga stadsrummet vid Maren som centrums mötesplats vid vattnet och med det nya förslaget som ett tydligt tillägg. Restauranger och uteserveringar i den nya hotellbyggnaden ligger i söderläge, vilket kommer bidra till att platsen blir befolkad som i sin tur skapar mer liv och rörelse. Fönsteröppningar i fasader i de nedre våningarna gör besökare nyfikna och trygga. Den nya hotellkroppen har sin tydliga riktning mot stadens nya torg och mötesplatsen vid vattnet vilket kommer att öka orienterbarheten i stadsdelens organiska stadsväv.



Bild 86: Hotellkroppen riktar sig ner mot Södertäljes nya torg och i linje med byggnaderna söderut.

Värdebärande egenskaper, uttryck och karaktärsdrag

Stadslandskapet

Södertälje stadskärna ligger i dalgången i anslutning till kanalen och omges av omväxlande skogsbeklädda höjdryggar i form av bland annat Kusens backe och Torekällberget. Det är Mälardalens typiska sprickdalslandskap där den naturliga topografin har spelat en stor roll för Södertäljes karaktär och stadsutveckling. Detta är tydliga nord-sydliga riktningar i landskapet, längs med Södertälje kanal. Höjdlägena kring stadskärnan medger tydliga utblickar över staden, exempelvis från Torekällberget. I dessa utblickar syns flera av stadens landmärken. I Södertälje finns flera landmärken, så som Sankta Ragnhilds kyrka, Slussen och Marens vattenrum. Dessa landmärken bidrar påtagligt till stadens identitet. Bebyggelsen präglas av tydliga årsringar från olika tidsperioder och med olika uttryck. Vattenförekomsten är bärande i stadsbilden och närvarande i stora delar av stadskärnan.

Närmiljön kring planområdet - Maren

Marenplan som tidigare kallades för Saltsjötorget är tidigare hamnanläggning för Södertäljes gamla kanal. Maren bildar ett tydligt stadsrum i Södertälje stadskärna kring vattenspegeln och omges av en varierad bebyggelsemiljö från olika tidsperioder. I vyn mot nordöst blir Orionkullen med sin bebyggelse från 1700-talet ett tydligt historiskt blickfång som ger platsen ett tidsdjup tillsammans med resterna efter åsen. Kring hamnummet ligger kvarteret Castor i norr med bebyggelse från 1920-1930-talet och en senare tillkommen byggnad från 1990-talet (McDonalds). I nordväst leder den breda trappan från Järnagatan ner till Marenplan och längs östra sidan av vattnet ligger kvarteren Väduren, Skytten och Vattumannen med bebyggelse från 1800- och 1900-talet bestående av flerbostadshus med putsade fasader och tydliga arkitektoniska element för jugend och klassicism och söderut finns större villaarkitektur från 1800-talet.

Längs västra landtungan, kallad Lotsudden, med Slussen och blindtarmen är rester efter den gamla kanalen. Slussen är en mycket betydande verksamhet för stadens historia och Slussen har lång kontinuitet och används än idag med en rad bevarade byggnader kopplade till detta som tillsammans utgör en mycket viktig kulturhistorisk bebyggelsemiljö för Södertälje.

Marenplan med Olof Palmes plats vid Järnagatan är en viktig del av miljön med trappan, järnräcken, skulpturen ”Visdomens brunn” av Bror Hjorth och blomsterurnor.

Bärande karaktärsdrag:

- Det öppna vattenrummet bidrar till öppna vyer och siluetter med historiskt tidsdjup.
- Samtlig bebyggelse kring Maren är klassad som särskilt värdefull bebyggelse och är tydliga uttryck för sin tid med representanter framför allt från 1700-talet in på 1900-talets första decennier.

Uttryck för staden äldre historia

Orionkullen med den gamla flickskolan med bebyggelse från 1700-talet blir ett tydligt blickfång och landmärke i stadsrummet. Förutom bebyggelsen utgör Orionkullen en topografisk lämning som är starkt karaktärsbärande för landskapsbilden vilken kan berätta om den tidigare åsen som idag endast delvis är läsbar.

Stenstaden

Flera av byggnaderna kring Marenplan Med Castor 5 och bebyggelsen inom kv Väduren är välbevarade och mycket tydliga uttryck för 1920-talsklassicism och i stadsrummet får man en tydlig bild av stenstaden och den höga arkitektoniska ambition som fanns vid uppförandet med mycket välbevarade exempel.

Kanal- och hamnmiljö

En stor del av stadsbilden karaktäriseras av hamn- och kanalmiljö. Idag är den så kallade Blindtarmen och kanalsträckningen innanför Kanalholmen den enda rest efter kanalfårans ursprungliga dragning. Marenplan, som tidigare kallades Saltsjötorget, är platsen för stadens hamn med lång kontinuitet.

Konsekvenser och föreslagna anpassningsåtgärder

Södertäljes stadskärna har som helhet höga kulturhistoriska värden. Miljön med f.d. flickskolan och Annexet tillsammans med omgivande äldre grönstruktur uppe på Orionkullen utgör en för Södertälje unik miljö som är ett tydligt uttryck för stadens äldre historia med bebyggelse från 1700- och 1800-talet.

Idag har upplevelsen och läsbarheten av bebyggelsemiljön och upplevelsen av Orionkullens topografiska höjd delvis förvanskats och försvårats genom bygget av det nya bostadshuset inom detaljplanen för kv. Orion (Tälje 1:34 m fl.). Där delar värdebärande vyer och siktlinjer mot Orionkullen har brutits och upplevelsen av den Gamla flickskolans huvudfasad från 1700-talet skymms genom den nya byggnaden. Därför har man strävat i planförslaget efter att behålla de siktlinjer som är kvar mot Orionkullen. Den enda siktlinje som delvis påverkas för gående är en del av den västra sidan av Maren. Siktlinjer mot vattnet påverkas inte för de bakomliggande byggnaderna på Köpmansgatan för dessa byggnader har varken balkonger eller fönster som vetter mot vattnet. Det finns bara enstaka fönster i fasaden mot söder som idag har begränsad kontakt med vattnet.

Enligt programmet för Södertälje stadskärna 2009–2029 har platsen bedömts tåla en hög byggnad. Trots att det föreslagna huset skiljer sig markant mot omgivande bebyggelse i både höjd, volym och formspråk kommer hotellbyggnaden genom sin höjd och placering att framträda i flertalet vyer, både på avstånd och i det lokala stadsrummet samt blir ett viktigt landmärke för Södertälje.

Den nya högre hotellkroppen placeras närmast de högre byggnaderna (Tellus 4 och Kringlan) längs handelsstråket som är från 60-talet. I detta sammanhang samspelar de högre byggnaderna i stadens centrum med den lägre äldre bebyggelsen på ett naturligt sätt. Dessutom ligger planområdet i gränsen mellan olika årsringar. Den moderna staden - citysaneringen angränsar i nordväst, stenstaden i väster och Orionkullen med uttryck för stadens äldre historia just norr om fastigheten. Detta innebär att det finns en potential till att bidra med ett modernt inslag utan att bryta upp de befintliga årsringarna.

Det har länge funnits en vilja att vitalisera stadskärnan, bl. a. genom att öka antalet boende och bebyggelsens täthet. Nu finns det långt framskridna planer på tre projekt med hög bebyggelse som är ett svar på de ambitioner kommunen har om en utvecklad stadskärna. De andra pågående detaljplanerna inom stadskärnan med hög bebyggelse utöver denna detaljplan är Sländan och Luna 1. Det framstår som att det under 2020-talet kan komma att ske en förnyelse i centrum i sådan utsträckning att den kan räknas till en av de betydande regleringar och utbyggnader som präglar staden. I det sammanhanget kan de tre projekten ses som ett samlat och till delar medvetet uttryck för en nysatsning på stadskärnan och de kan tillsammans samverka som en tydligt läsbar årsring. De kommer att fungera som landmärken och betonar alla viktiga delar av innerstaden.

Att solitära höga, slanka byggnader sticker upp ur bebyggelsemassan påverkar dock inte landskapskaraktären på samma sätt som samlad höghusbebyggelse eller mer långsträckta byggnader gör. Slanka byggnader påverkar heller inte siktlinjer längs dalgången på samma problematiska sätt som samlade höghusbebyggelse skulle kunna göra.

Hotellbyggnaden trappas ner mot vattnet och materialval av ljus sandfärgat tegel har anpassats till stadsmiljön omkring. En terrass som går runt en stor del av byggnaden med tre trappor som förbinder terrassen med Marenplan och restauranger med dess uteserveringar samt dess inglasade fasader skapar liv och trygghet i området. Ett gångfartsområde, där Ekdalsgatan möter Marenplan, skapas för att sakta ner trafiken som behöver ta sig genom platsen, men också för att främja mötet och koppla ihop platsen med Capella och stråket vidare ner mot kanalen. Nya aktiviteter skapas vid Marenplan norra och västra för att berika stadslivet och göra platsen mer attraktiv. Den nya gestaltningen av Marenplan med dess koppling till kanalen, de nya verksamheter som planen möjliggör och den nya ombyggnad av trappa som går från Ekdalsgatan upp till Orionkullen förstärker koppling av Orionkullen till stadskärnan och gör att den upplevs som en del av stadslivet.

Gestaltningförslaget av Marenplan knyter samman området runt omkring med resten av Södertäljes stadskärna och befäster platsen som en del av stadens offentliga rum. Kontakten med Maren och kanalen har förstärkts i den nya gestaltningen.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att årsringar av bebyggelse borde fortsätta så att nya byggnader med egna berättelser tar plats inom stadskärnan och att de ska presentera sin tid. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att siktlinje från Olof Palmes plats mot Orionkullen är inte lika viktig som andra siktlinjer för platsen är ett litet passageområde för människor mot Storgatan eller tågstationen. Dessutom går denna siktlinje genom mitten av Tellus 5 mot Orionkullen, vilket minimerar byggyta och gör det svårt att bygga högre än 4 våningar om man vill behålla den här siktlinjen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det nya planförslaget för hotellbyggnaden och Marenplan kommer att spela en viktig roll i stadskärnans struktur, koppla ihop området runt Maren, skapa bättre vistelsemiljö för invånare och öka tillgänglighet till vatten samt kommer byggnaden att bli ett nytt landmärke för Södertälje.

Enligt kulturmiljöanalysen och konsekvenserna bedömer Samhällsbyggnadskontoret att planförslaget uppfyller lagstiftningens krav enligt 2 kap. 6 § PBL.

3.9 Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter som restauranger, eventlokal och hotell. De nya verksamheterna förstärker den offentliga och kommersiella servicen och skapar nya arbetstillfällen.

3.10 Tillgänglighet

Planområdet kan lätt nås till fots, med bil och cykel samt ligger inom gångavstånd till busshållplats, pendeltågstation och service. Området karakteriseras av en höjdskillnad som huvudsakligen sluttar från planområdets norra del mot Marenplan i söder. Området har också en viss sluttning från den västliga delen mot Maren.

3.11 Gator och trafik

3.11.1 Gatunät

Ekdalsgatan som går via den östra delen av planområdet får en ny gestaltning med tydliga utrymmen för gående och cyklister. Trafiken inom del av Ekdalsgatan kommer att ökas marginellt enligt det nya planförslaget.

I det befintliga garaget under Tellus 5 (Kringlan) finns 278 p-platser, som redan används av centrumbesökare och kommer vara tillgängliga för hotellgäster. Garaget ska användas för angöring till de nya verksamheterna. Den befintliga infarten till garaget från Marenplan tas bort och ersätts med en ny infart norr om planområdet.

Efter samrådet togs fram ett PM Parkering för fastigheten Tellus 5. I detta PM har det visat sig att parkeringsbehovet för bil för den tillkommande exploateringen bedöms vara mellan 58–130 platser. Parkeringsbehov för befintliga verksamheter utifrån Parkeringsstrategi för Södertälje stadskärna bedöms vara 226 p-platser. Vid samnyttjande av p-platser blir det totala parkeringsbehovet störst under fredagar mellan 16:00 och 19:00. Behovet under denna tid är mellan 214 och 276 p-platser, vilket kan klaras med de 278 p-platser som redan finns i garaget. Cykelparkeringsbehov antas finnas för befintliga verksamheter. För de tillkommande verksamheterna behövs cykelparkering på en yta mellan 100–200 kvm. Om tvåvåningsställ används så behövs en yta på ca 50–100 kvm. En större del behöver anordnas i garaget inom fastigheten. En viss andel bör anläggas nära entréer på markplan runt om den nu planerade hotellbyggnaden. Dessa hamnar då inom allmän platsmark och behöver samordnas med kommunen.

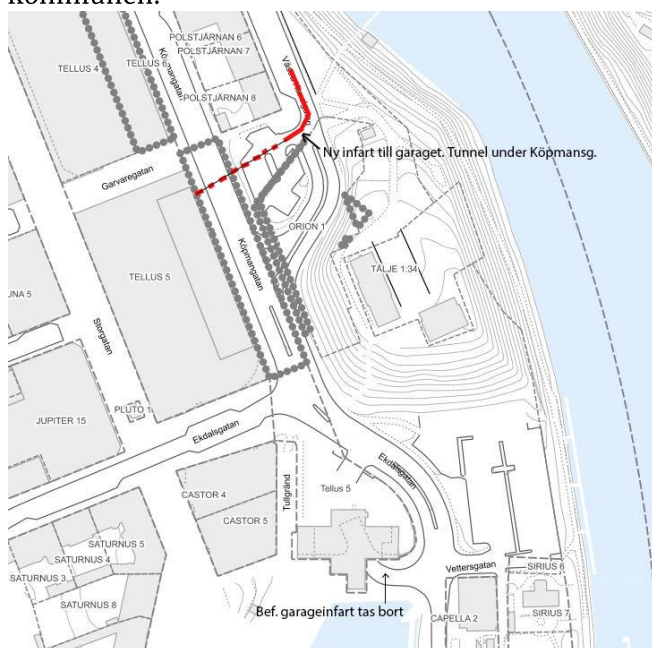


Bild 89: Bild som visar den nya infarten till garaget i rött. Bef. Infart tas bort

3.11.5 Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon är tillgodosedd på gatumark och Marenplan. Inom kvarteretsmark ska utrustning och slang inte behöva bäras och dras mer än 50 meter. Hantering av utrymningsmöjligheter inom detaljplaneområdet bör säkerställas i samråd med Södertörns brandförsvaret under bygglovskele.

3.12 Dagvatten

Dagvattenhantering och vattenförekomster

Ytvattenförekomsten Igelstaviken klassas enligt VISS ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Idag uppfylls inte miljö kvalitetsnormen för ytvatten i Igelstaviken, vilket beror på flertalet källor med föroreningar både diffusa och punktkällor. Det finns flera punktkällor som klassas som betydande påverkan s.k. är IED-industri, men ingen ligger inom planområdet. Ekologisk status har satts till måttlig och Igelstaviken uppnår inte heller god kemisk status. God status avses uppnås till 2027.

Kommunens mål är att verka för att gällande miljö kvalitetsnormen för vatten ska kunna uppnås, samt att dagvattenproblematiken minimeras.

Dagvattnet som alstras inom planområdet avses i huvudsak ledas till Maren efter rening. Planområdet utgör 0,4% av avrinningsområdet (SMHI), som till större delen består av fyllnadsmassor ovanpå Isälvs sediment. Det innebär att större delen av avrinningsområdet har permeabla jordarter som medger perkolation. Med tanke på den begränsade andel som planområdet utgör har det en minimal inverkan på mängden vatten som kan bilda grundvatten och påverka grundvattenkvaliteten negativt.

Dagvattenreningen kommer att förbättras med genomförd detaljplan, vilket bidrar till att minska den negativa påverkan på grundvattenförekomsten. Kommunen bedömer att förutsättningarna för dagvattenrening förbättras, vilket gör att man inte äventyra möjligheten att bibehålla god status i grundvattenförekomsten. Möjligen utgör åtgärderna för dagvatten inom planen ett litet bidrag till att bibehålla god status.

Behov av rening och fördröjning inom planen

Fördröjningsvolymen för hela utredningsområdet beräknas till ca 37 m³/år. Inom kvartersmarken på fastigheten Tellus 5 uppnås fördröjning av 10 m³ men för att nå krav på rening krävs en fördröjning av 15 m³, efter exploatering. Torgytan inklusive gränden är på ca 9732 kvm. På den ytan behöver regnvatten renas och fördröjas motsvarande 16,70 m³/år, som är den mängd som regnar på denna yta vid ett 20-årsregn. Ytan av Ekdalsgatan är på ca 3120 kvm och den erforderliga fördröjningsvolymen är 5,30 m³/år.

För att möjliggöra största föroreningsreducerande effekt bör rening av vägdagvatten prioriteras inom området då denna markanvändning bedöms bidra med störst koncentrationer av föroreningar.

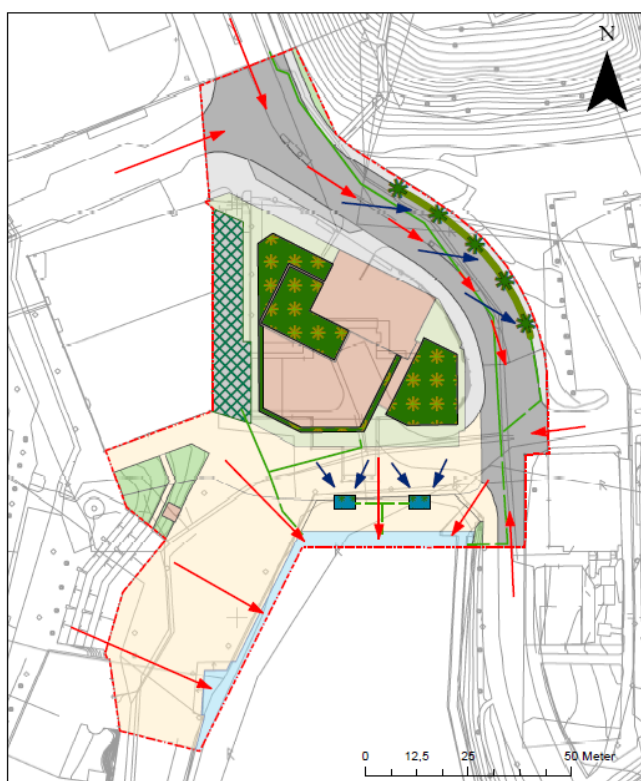
Dagvattenutredningar

Dagvattenutredning Tellus 5, daterad 2021-04-06 gäller hela planområdet. Av denna framgår det att enligt Telge Nät AB ska dagvattenutredningen verka för att inte öka dagvattenflödet från planområdet. Flödesberäkningar har gjorts utifrån ett dimensionerande 20-årsregn enligt P110:s branschrekommendationer för trycklinje i marknivå för tät bostadsbebyggelse. Beräkningarna för planerad situation har gjorts med en klimatfaktor på 1,25 och visade att den erforderliga fördröjningsvolymen för hela utredningsområdet är ca 37 m³. Då planområdet ligger i direkt anslutning till Maren samt är mycket hårdgjort med få lediga ytor för dagvattenhantering, har beslut tagits av Södertälje kommun och Telge Nät AB att fokus för åtgärderna ska vara rening av dagvatten och ej fördröjning. En ökning av dagvattenflöden från området kan tolereras så länge föroreningsbelastningen inte ökar då närheten till recipienten kraftigt minskar risken för översvämning.

PM Dagvatten Kv. Tellus 5, daterad 2021-09-22 beskriver förslag inom kvartersmarken. Inriktningen är att fördröjande åtgärder för att inte öka dagvattenflödet och framtida föroreningsbelastning från fastigheten Tellus 5. Efter planerad exploatering, utan föreslagen dagvattenhantering, visar beräkningarna på att föroreningsmängder och -halter kan förväntas minska för samtliga ämnen med undantag för fosfor och kadmium. Den generella minskningen sker till följd av omfördelningen av markanvändning då parkeringsytan istället blir yta med tak eller terrass. Parkeringsytan bidrar innan ombyggnationen till en stor andel av föroreningsbelastningen från fastigheten.

Föreslagna åtgärder

I dagvattenutredningen för planområdet, daterad 2021-04-06 föreslås att dagvatten omhändertas genom olika åtgärder inom olika delar av området. Om en anläggningstyp önskas ändras mot en annan kan detta göras utan att dagvattensituationen inom planområdet ändras nämnvärt. Dagvattenanläggningarna kan även med fördel förstöras eller kompletteras.



Bilaga 3 - Åtgärdsförslag dagvatten

| Teckenförklaring | | Förslag på dagvattenåtgärder | |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|
| | Födespil | | Grönt tak |
| | Sekundär avrinningsväg | | Permeabel beläggning |
| | Befintlig dagvattenledning | | Regnväxtbädd |
| | Föreslagen dagvattenledning | | Stickettjörd med träd |
| | Planområdesgräns | | Gång och cykelväg |
| | Grundkarta | | Parkering |
| | Planerad markanvändning | | Takytta |
| | Grönnya | | Terrass |
| | | | Torg |
| | | | Väg |
| | | | Ytvatten |



Uppdragsnamn: Tellus 5, Marenplan
 Uppdragsnummer: 20U1088
 Handläggare: A. Karlsson, G. Hjerpe
 Datum: 2020-07-02
 Version: Slutversion

Bild 90: Åtgärdsförslag

Grönt tak på hotellbyggnaden

Inom kvartersmarken förslås extensivt grönt tak på hotellbyggnaden. För att omhänderta dagvattnet inom fastigheten ska gröna tak anläggas. För att möta både fördröjningsbehovet, dvs undvika direktutsläpp, och tillräcklig reningsnivå fördröjs därmed 15 m³ dagvatten inom fastigheten, vilket kräver en grön takytta om 500 m². Ett grönt tak innebär att taket utförs med växtlighet där dagvatten fördröjs och till viss del renas i uppbyggnaden innan vidare avledning görs. Efter exploatering och rening i dagvattenanläggning i form av grönt tak beräknas

föroreningarna minska både gällande halt och mängd för samtliga ämnen. Dock undantaget för fosforhalten som ökar något. Ökningen ligger dock inom felmarginalen för beräkningarna i StormTac och skulle därmed kunna förbli i nivå med befintlig situation eller minska något.

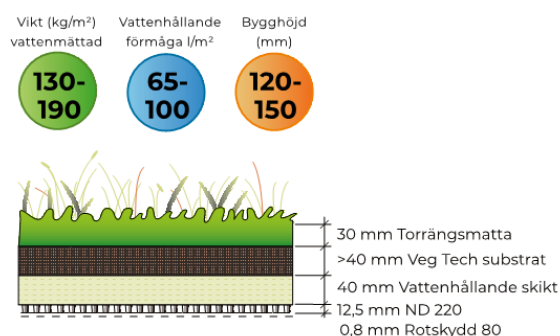


Bild 91: Exempel på konstruktion grönt tak

Vid skyfall eller kraftiga regn avleds vattnet från kvartersmarkens takytor och gröna tak direkt mot recipienten. Avledningen från fastighet mot recipient sker via sekundär avrinningsväg vid Ekdalsvägen.

Materialval och minskad påverkan på förorening av dagvatten

Val av byggnadsmaterial är en mycket viktig del i att uppnå miljö kvalitetsnormerna och källor till föroreningar i dagvatten. Tillförseln av föroreningar kan begränsas genom kloka materialval. Exempelvis undviks tak- och fasadmateriell som koppar, zink och dess legeringar för att minska tillförseln till recipienten. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar och lösningar som behöver gödsling kan leda till ökad tillförsel av näringsämnen till dagvattnet. Projektet bör därför, ur dagvattenaspekt, inte använda material som ger ifrån sig miljöskadliga ämnen. Det är viktigt att byggvaror klarar egenskapskriterier som satts upp av branschorganisationer såsom BASTA eller Byggvarubedömningen. För att undvika onödigt tillskott av miljöfarliga ämnen är det viktigt att se över de material som ska användas vid byggnation.

Ekdalsgatan - vägdagvatten

Längs Ekdalsgatan föreslås skelettjord med träd. Beräkningar visar att dess reningseffekt är tillräcklig. Platsen är dock lämplig för att rena och fördröja vägdagvatten från ett större närområde innan vattnet når Maren. Därför kommer anläggningens utbredning och teknisk utformning att ses över i genomförandeskedet.

Regnväxtbäddar på torget

Inom torget föreslås nedsänkta regnväxtbäddar. Dessa kan placeras på lämpliga platser och utformas på olika sätt.

På grund av att relativt höga grundvattennivåer uppmätts, mellan 0,5 till 1,5 m.u.my. behöver regnbäddarna dimensioneras och utformas med täta sidor och botten för att säkerställa funktionen. Dimensionering och utformning av regnbäddarna med täta sidor och botten kommer att säkerställas i genomförandeskedet så att de kan omhänderta den erforderliga fördröjningsvolymen.

På grund av användning av de täta regnväxtbäddarna och dess tillräckliga dimensionering för att kunna hantera den erforderliga fördröjningsvolymen bedömer kommunen att täta dagvattenåtgärder inte påverkar den kvantitativa statusen i grundvattenförekomsten. Detta har säkerställts i plankartan.

En bädd kan ha en yta på ca 3 x 5 meter samt en nedsänkning på ca 0,15 meter och ett poröst lager på 0,5 meter med en porositet på ca 15 procent, då kan varje regnväxtbädd omhänderta en volym motsvarande ca 3-4 m³. Bäddarna kan också vara sammanhängande.



Illustration: Tengbom arkitekter/Kent Fridell

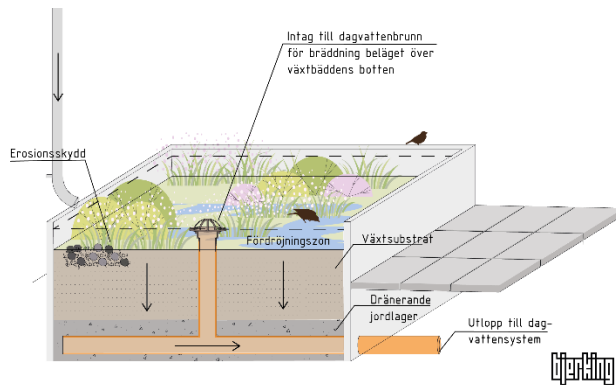
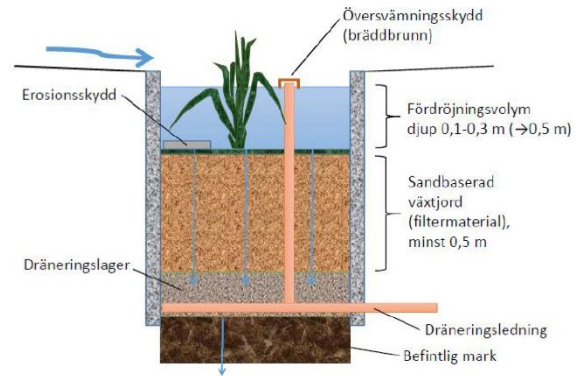


Bild 92: Exempel på utformning av nedsänkta regnbäddar

Genomsläpplig beläggning i Tullgränd

I Tullgränd, som periodvis kommer fungera som lastzon, föreslås genomsläpplig beläggning. För gränden beräknas den erforderliga fördröjningsvolymen vara 0,70 m³ / år, vilket den genomsläppliga beläggningen anpassas till.

Resultat

Av förslagna åtgärder förväntas följande procentuella reduktioner av föroreningar, som presenteras i tabell 7 dagvattenutredning daterad 2021-04-06.

Tabell 7. Generella reningseffekter i Gröna tak, Skelettjordar med träd, Regnväxtbäddar och Permeabel beläggning (StormTac databas uppdaterad 2020-04-03)

| Reningseffekt [%] | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|----|------|----|----|----|----|-----|----|------|-------|-----|--|
| P | N | Pb | Cu | Zn | Cd | Cr | Ni | Hg | SS | Olja | PAH16 | BaP | |
| Grönt tak* | | | | | | | | | | | | | |
| -220 | -120 | 65 | -100 | 20 | 20 | 25 | 35 | -35 | 90 | 0 | -332 | 0 | |
| Skelettjordar med träd | | | | | | | | | | | | | |
| 55 | 55 | 75 | 75 | 80 | 65 | 70 | 65 | 50 | 90 | 85 | 75 | 75 | |
| Regnväxtbäddar | | | | | | | | | | | | | |
| 65 | 40 | 80 | 65 | 85 | 85 | 55 | 75 | 80 | 80 | 70 | 85 | 85 | |
| Permeabel beläggning | | | | | | | | | | | | | |
| 65 | 75 | 70 | 75 | 95 | 70 | 70 | 65 | 45 | 90 | 85 | 75 | 75 | |

*De negativa procentsatserna innebär att en ökning av ämnet kan förväntas i stället för en reduktion.

Bild 93: Tabell som visar generella reningseffekter i gröna tak, skelettjord med träd, regnväxtbäddar och permeabel beläggning

Föreslagna åtgärder kommer att minska föroreningsbelastningen på recipienterna visar utförda beräkningar ovan. Den väsentligaste åtgärden är ändrad markanvändning från gata

och parkeringsplats till hotell/centrum och torg. Samtliga föreslagna dagvattenlösningar förbättrar dagvattensituationen inom planområdet.

Sammantaget bedöms detaljplanen, med föreslagen dagvattenhantering, minska föroreningsbelastningen. Det ger en positiv effekt för arbetet med att uppnå miljökvalitetsnormen för Igelstaviken samt bidrar till att inte äventyra möjligheten för den att nå god status, enligt utförda beräkningar.

Bestämmelser som berör dagvattenhantering inom kvartersmark och allmänmark samt höjdsättningar runt byggnaden har lagts in i plankartan:

- Dagvatten skall avledas bort från närliggande huskroppar.
- Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering och den erforderliga fördröjningsvolymen ska kunna omhändertas
- Skelettjord med träd ska finnas och den erforderliga fördröjningsvolymen ska kunna omhändertas
- Växttak skall anläggas. Minsta totalyta av växttak ska vara 500 kvm
- Ny marks höjd över angivet nollplan

3.13 Översvämningsrisk

Södertälje kommuns översvämningsanalyser 2010-07-07 visar att vattennivån i Maren kan komma att stiga upp till +1,8 meter i framtiden enligt IPCC:s beräknade 100-årsnivå för Östersjön. IPCC:s underlag inkluderar inte vågor eller vinduppstuvning och kommunen bedömer att vind- och våguppstuvning blir inte så stor inom planområdet då det ligger inne i viken.

Den planerade hotellbyggnaden är placerad inom område som riskerar att översvämmas. Dagvattenutredning som togs fram under planarbete visar att det är viktigt att ny planerad kajnivå på +2 meter realiseras.

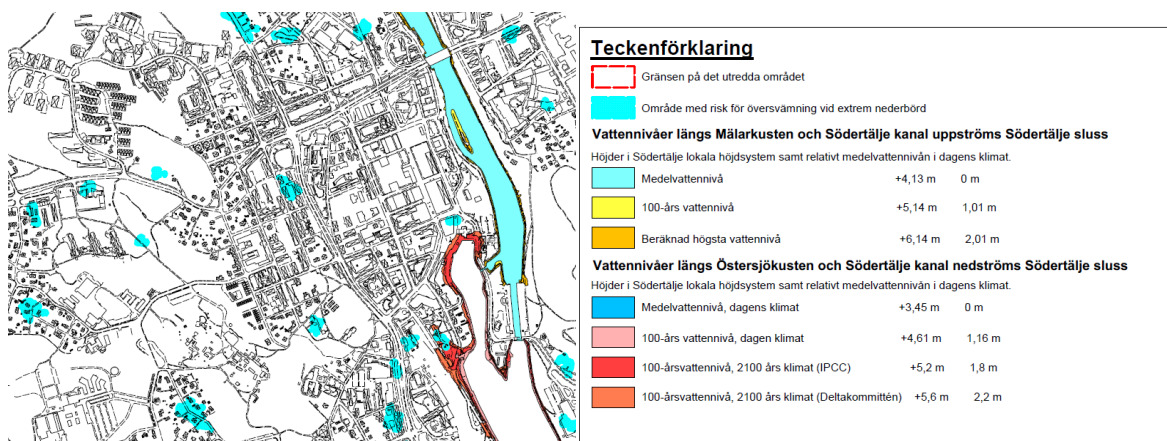


Bild 94: Översvämnning längs Södertälje kanal och i Södertälje tätort

| Östersjön | Södertälje lokala [m] | Relativt medelvattennivå i dagens klimat [m] |
|---|-----------------------|--|
| Dagens klimat | | |
| Medelvattennivå, MW | +3,45 | 0 |
| Högsta observerade vattennivå, HHW (1983-01-18) | +4,41 | 0,96 |
| 100-års vattennivå* | +4,61 | 1,16 |
| 2071-2100 års klimat*** | | |
| SMHI [4] baserat på IPCC (2007) | | |
| Medelvattennivå, MW | +3,8 | 0,4 |
| 100-årsvattennivå* | +5,2 | 1,8 |
| SMHI [5] baserat på Deltakommittén m.fl. (2008-2009) | | |
| Medelvattennivå, MW | +4,2 | 0,8 |
| 100-årsvattennivå* | +5,6 | 2,2 |

* 100-årsvattennivå har en statistisk återkomsttid på 100 år. Sannolikheten att den inträffar under en 100-årsperiod är 63 %.

** Beräknad högsta vattennivå beräknas utifrån en kombination av kritiska faktorer och har en återkomsttid på cirka 10 000 år. Sannolikheten att den inträffar under en 100-årsperiod är 1 %.

*** Värdena är kompenserade för landhöjningen, vilken uppgår till cirka 0,4 m fram till 2100.]

Bild 95: Tabell som visar medel- och högvattennivåer längs Södertälje kanal och Östersjökusten nedströms Södertälje sluss

Dimensionering av den nya kajen

Kajen kommer att dimensioneras för att det ska vara möjligt att i framtiden anpassa marknivåerna på och bakom kajen för eventuella framtida havsvattenståndsförändringar. Marknivåerna ska kunna justeras upp till nivån +2,7 närmast hotellet och upp till nivån +2,5 vid kajlinjen. Antagen marknivå vid dimensionering av kaj redovisas i figuren nedan.

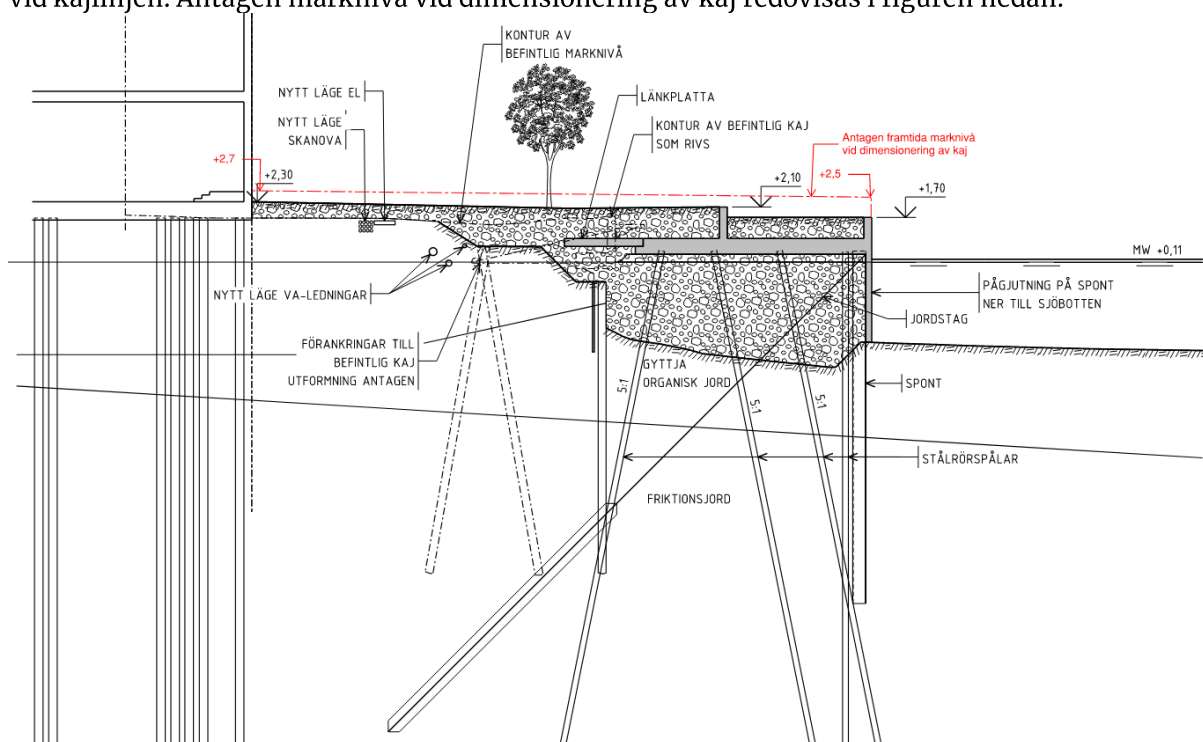


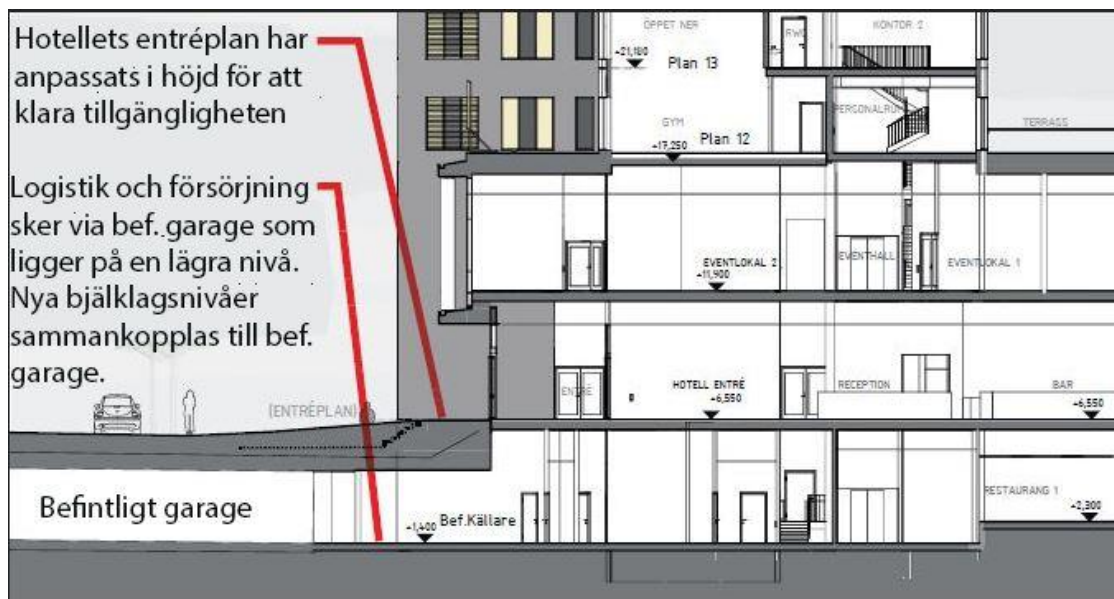
Bild 96: visar hur den nya kajen dimensioneras för att anpassa till eventuella framtida havsvattenståndsförändringar

Lokala förhållanden som kan påverka val av golvnivå inne i sockelvåningen mot Maren:

I planförslaget krävs en entré från söder för restaurangverksamheter kopplad till Marenplan och en huvudentré på högre höjdnivå från norr för hotellet samt eventlokalen kopplad till Ekdalsgatan/stadens marknivå. Logistik och försörjning till alla verksamheter inom den nya byggnaden kommer ske via det befintliga Kringlangaraget.

Det finns befintliga faktorer som kan påverka val av golvnivå inne i sockelvåningen mot Maren:

1. Den nya byggnadens bjälklagsnivåer sammankopplas till befintlig källarvåning/Kringlangaraget. Denna koppling är grunden till projektets logistik och försörjning. Det befintliga garaget ligger redan på + 1,40 m.
2. Restaurangvåning mot Maren har minskats till en minimal rumshöjd för att klara tillgänglighetsanpassningen till kajens planerade markhöjd och för att kunna få fungerande restaurangverksamheter samt en bowlinghall.
3. Färdiggolvshöjd för hotellets entréplan har noggrant anpassats för att klara tillgänglighetskraven för Hotellet mot Ekdalsgatan. Om golvnivån mot Maren höjs upp, måste hela hotellbyggnaden höjas för att kunna behålla en fungerande restaurangverksamhet. Detta kan leda till att det blir omöjligt att klara anpassning till det befintliga garaget samt tillgängligheten mellan hotellentré och Ekdalsgatan/stadens markhöjder.
4. Framför hotellbyggnaden borde marknivå mot Maren anpassa sig till närbebyggelse. Skillnader i marknivåer till närbebyggelse ska inte vara besvärliga på ett sätt som försvårar kommunens ambition att utforma Marenplan som en lättillgänglig samlings- och evenemangsplats.



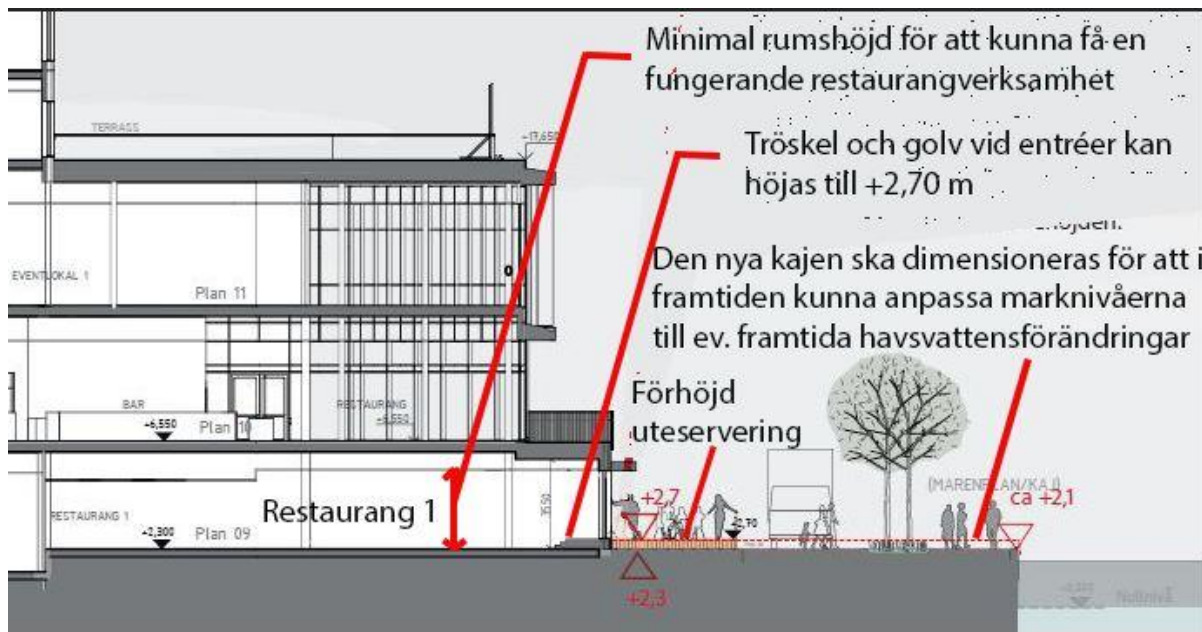


Bild 97: Sektion/del av sektion som visar lokala förhållande, anpassningen av den nya kajen och den nya byggnaden till stadens marknivåer samt Kringlans källarnivå som anpassas för översvämningsrisken i framtiden.



Bild 98: Vy från Ekdalsgatan mot Tullgränd som visar tillgänglighet till entréer av hotellet och eventlokalen från stadens marknivåer, Fojab

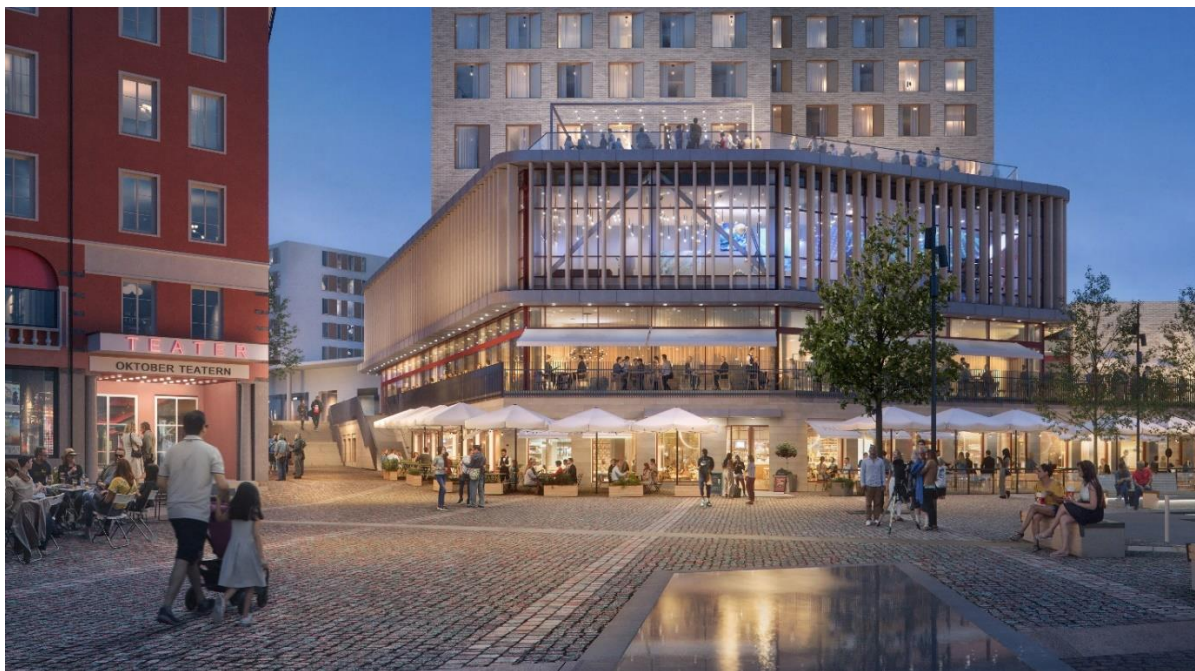


Bild 99: Bild från torget mot Tullgränd som visar nivåskillnaden mellan Marenplan och Ekdalsgatan samt husets anpassning till omgivningens nivåer, Fojab

Anpassningar och skyddsåtgärder

I planförslaget har man tagit hänsyn till skyddsåtgärder inom byggnaden för att kunna bemöta översvänningsrisker genom att höja del av marken utanför hotellet och entrédörrar.

Byggnaden förberedes i konstruktionen och fönsternas bröstningshöjd för att kunna anpassas till nya entréförhållande med en förhöjd uteservering och förhöjda entréer upp till nivå +2,70 m. Byggnadsdelen under denna nivå ska utföras vattentätt.

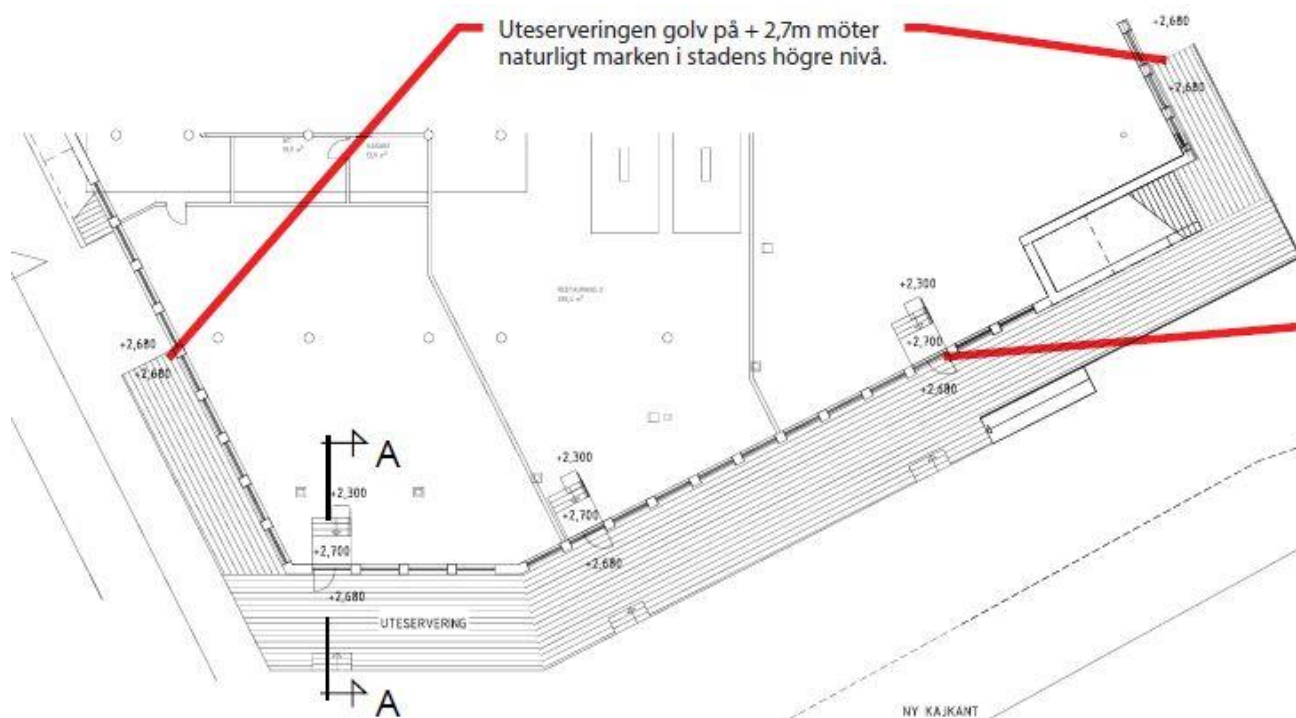


Bild 100: Anpassning till +2,70 m för framtida översvänningsrisker – plan och fasad

Uteserveringens golv kan höjas i framtiden upp till 2,70 m över nollplan. Entrépartier med

sockel är förberedda för att byggas om för en ny höjd på +2,7 m. Grunden och sockeln runt huset görs vattentät upp till +2,7 m. Restauranglokalen anpassas med trappa och handikapplift till den nya entréhöjden. Med utvändiga trappor och ramp ner till hamnnivå blir detta restaurangernas nya marknivå och besökare kan ta sig "torrskodda" runt huset.

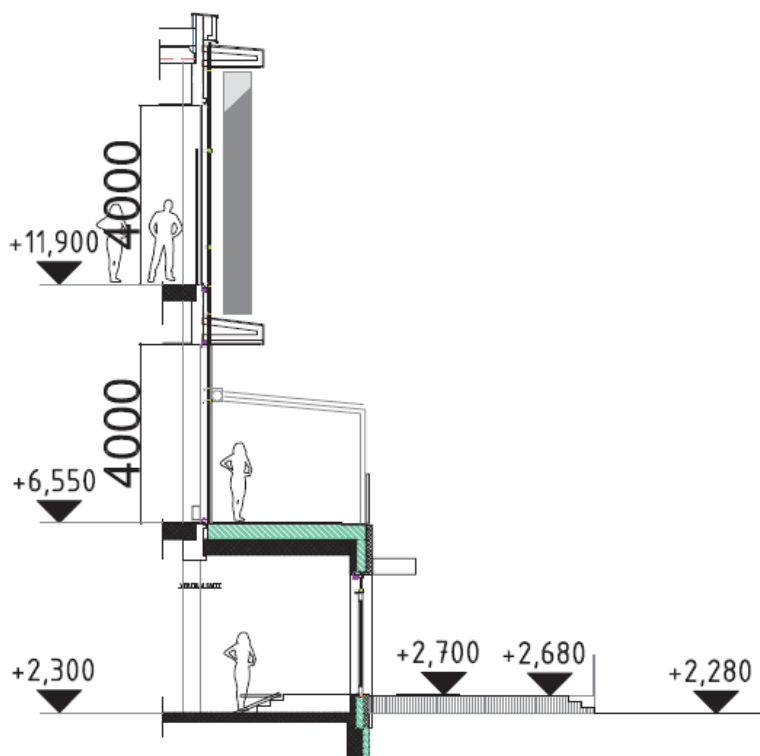


Bild 101: Anpassning till +2,70 m för framtida översvämningsrisker – sektion A-A



Bild 102: Bild tagen från sydost: uteserveringen kan byggas upp till en färdiggolvshöjd på +2,7 m, entrépartier med sockel byggs om för att anpassas till höjden +2,7 m. Bilden visar också hur uteserveringens golv kan ta upp nivåskillnaden mellan stadens högre nivå vid Ekdalsgatan och kajplatsen.

Bestämmelser i plankartan som hanterar översvämningsrisker:

- Den nya kajen ska dimensioneras för att i framtiden kunna anpassas till rådande vattennivåer
- Grundläggning och yttervägg upp till +2,70 meters höjd skall vara vattentät
- Bärande konstruktion i yttervägg ska anpassas så att tröskel för entrédörr kan höjas upp till +2,70 m över nollplan
- Underkant av fönster skall placeras på minst +2,70 meters höjd över nollplan
- Nödutgångar ska vara på minst +2,70 m över nollplan

3.14 Geoteknisk utredningar

Jordlagerförhållandena inom området präglas av Södertäljeåsen som passerar Södertälje i nord-sydlig riktning. Södertäljeåsen innehåller isälvsmaterial som består av friktionsmaterial med ytliga inslag av gyttja och silt. Två geotekniska undersökningar utfördes på del av fastigheten, Maren och på Marenplan. Undersökningarna visar att jorddjupen är stora och jordavlagringarna är mycket varierande inom området. Lager med sediment så som gyttja och silt har påträffats inom jorddjup ned till 7 m under markytan.

Jorden utgörs av fyllning bestående av grus och sand med inslag av silt och gyttja med en mäktighet av ca 2-5 m. Under fyllningen följer ett ca 2,0-3,0 m tjockt lager med sand- och grusinblandad gyttja som överlagrar friktionsjord. Friktionsjordens relativa fasthet är till större delen låg, dock förekommer vissa skikt där relativa fastheten är medelhög till hög. Sonderingsstopp vid hejarsondering har erhållits på nivån -39 till -50 m. Jb-sondering har vid 3 punkter fastställt berg på nivån -47 till -49 m.

Bottensedimenten i vattenområdet består till största delen av dy och finsand vars mäktighet bedöms uppgå till ca 4 m. Innanför kajerna på Marenplan har sättningar observerats och i dagsläget är tillåten trafiklast bakom kajerna begränsad. Inspektion av befintliga kajer med tillhörande provgropar har utförts för att fastställa befintliga kajers utformning och tillstånd. Tillståndsbedömningen visar att befintliga kajer inte har erforderlig bärförmåga och behöver ersättas med nya kajer. Översiktliga stabilitetsberäkningar visar att tillfredställande stabilitet erhålls för vattennära markytor under förutsättning att nya kajer uppförs. Inom området ska en ny kaj samt ett hotell med 15 våningar uppföras. Såväl kaj som byggnad föreslås grundläggas med pålar.

Risikanalyt

Södertälje kommun har tagits fram en riskanalys efter samrådet gällande vibrationsalstrande arbeten. Då området till stor del består av sand, grus, silt och gyttja finns anledning att misstänka markrörelser under byggtid. För att minimera skador på närliggande fastigheter samt markytor bör löpande mätningar utföras i form av sättningskontroller på närliggande fastigheter.

Inför pålningsarbetena ska inklinometerrör monteras för att minimera risken för marksättningar, detta gäller även om kajenläggning utförs före hotellfastighet. Placering av inklinometerrör fastställs i samråd med utsedd geotekniker.

kontrollprogram

I riskanalysen föreslås ett förslag till kontrollprogram. Pålning, spontning, packning, rivning och schaktning skall utföras så att omgivningspåverkan minimeras. Uppmätta vibrationsvärden ska kontinuerligt kontrolleras mot angivna riktvärden. Vid överskridande av riktvärde skall avvikelserapport upprättas med förslag till åtgärd för att de givna riktvärdena fortsättningsvis ska kunna hållas. Klagomål, skador på omgivningen och liknande skall noteras och omgående meddelas till beställaren.

I analysen påpekades byggnader som bör synas in och utvändigt före- och efter vibrationsalstrande arbete utförs. Samtliga byggnader innehållandes rökkanaler som berörs av syneförrättning skall provtryckas före samt efter vibrationsalstrande arbetena.

Vibrationsmätning bör utföras under pågående vibrationsalstrande arbeten med kontinuerligt registrerande toppvärdesmätare (mm/s), enligt Svensk Standard SS 02 52 11.

Det maximalt angivna vibrationsriktvärdet, vid pålnings-, rivnings-, schaktnings-, spontning- och packningsarbeten är inte avståndsberoende.

Vibrationsmätning bör vid pålning, spontning, packning, rivning och schaktning utföras på, i olika riktningar, närmast liggande byggnader och anläggningar belägna inom cirka 50 meter från arbetsplats.

Entreprenören ska förvissa sig om att vibrationsmätare är monterade innan vibrationsalstrande arbete får påbörjas.

Vid risk för lågfrekventa vibrationer orsakade av tung trafik t.ex. lastbil, buss, maskiner bör s.k. komfortmätning utföras innan och under pågående arbeten enligt SS 460 48 61.

Innan markarbetena påbörjas bör företag och boende i kringområdet informeras om arbetena.

Stabilitetsberäkningar

En PM/Geoteknisk för del av Inre Maren har tagits fram efter samrådet för att redovisa rådande geotekniska förhållanden, stabilitetssituationen i området samt ge rekommendationer avseende planerade nya kajer.

Resultat från stabilitetsberäkningarna visar att stabiliteten för befintlig kaj styrs av kajens konstruktion. Glidytorerna är förhållandevis små och ligger nära kajkonstruktionen. Vid en försiktig uppskattning av träpålarnas stabilitetshöjande bidrag visar beräkningarna en avsevärt förbättrad stabilitet om än inte tillfredställande. Utredningen visar att befintlig kaj inte uppfyller dagens krav på stabilitet men att tillståndet inte är akut.

Innan ny kaj uppförs bör belastning på kajplan begränsas. Beräkningsmässigt kan trafiklast 20 kPa användas fram till 10 m från kajkant förutom i norr där avståndet beräkningsmässigt är 13 m. Med tanke på att den beräknade säkerhetsfaktorn med stor sannolikhet är för lågt värderad bör det vara möjligt att minska avståndet om ett kontrollprogram för rörelser upprättas och efterlevs.

Beräkningarna visar också att ny kaj kan byggas under förutsättning att bakåtförankrad spont installeras tillräckligt långt ner i underliggande friktionsjord. Beräkningarna visar också att krav måste ställas i byggskedet så att spont installeras, bakåtförankras och fylls emot innan ytterligare åtgärder vidtas. Ett alternativ med muddring och utläggning av stödbank innan installation av spont är inte möjligt.

Risk för skred och erosion

Ett PM togs fram efter granskningen för att ytterligare tydliggöra frågor om risk för skred och erosion samt framtida klimat.

Platsspecifik bedömning av risk för skred och erosion

Utförd geoteknisk utredning konstaterar att befintliga kajen inte uppfyller dagens krav på stabilitet. Nya kajer krävs för att uppfylla stabilitetskrav. Risken för skred bedöms inte akut men åtgärder för att minska belastning på kajplan bör vidtas till dess att ny kaj byggs. [2] kapitel 8.2. Det finns inget direkt samband mellan utförandet av ny kaj och centrumanläggning/hotell. Det går att bygga ny kaj först men det går även att bygga hotellet innan ny kaj utförs. Utförd geoteknisk utredning visar att det är fullt genomförbart att dimensionera och bygga kajer som uppfyller dagens krav på stabilitet.

Kommunens bedömning är att det är möjligt att dimensionera och bygga en kaj som uppfyller såväl dagens krav som de krav som ett framtida förändrat klimat kan komma att ställa avseende stabilitet.

Stigande vattennivå

Kontrollberäkning avseende stabilitet för ny kaj med en framtida förhöjd vattennivå har genomförts, [2] kapitel 7.1.6. Beräkningarna visar att ny kaj kan utföras även med en högre framtida vattennivå i Inre Maren. Generellt har en ökande vattennivå en positiv inverkan på stabiliteten. Stigande vattennivåer innebär även risk för en framtida vattennivå som ligger över dagens nivå på kajplanet.

Ny kaj förbereds för att kunna hantera en höjning av marken bakom kajen till nivå +2,7.

Ökad nederbörd, erosion

Inom planområdet utgörs anslutningen mellan land och vatten av kajkonstruktion. Påverkan på kajens stabilitet från erosion bedöms vara begränsad.

Det är inte uteslutet att ökad nederbörd och möjligen en högre vattennivå kan ge ett ökat eller förändrat flöde i Inre Maren. Ett ökat flöde kan erodera de ytliga lösa sedimentlager som finns på botten. Ett ökat vattendjup nära kajen påverkar stabiliteten negativt vilket kommer att beaktas vid dimensionering av ny kaj.

Högre temperaturer

Ökad framtida temperatur förväntas ge en mindre köldmängd och därmed mindre snö, is och tjäldjup. När det gäller tjäldjupet är det osäkert eftersom mindre snötäcke möjligen kan ge ett ökat tjäldjup. Antalet nollgenomgångar kan möjligen också öka men mest sannolikt att minska. Stabiliteten i området bedöms inte påverkas av en temperaturökning.

Befintlig kaj

Dagens kajkonstruktion har i det närmaste nått sin livslängd och behöver ersättas med en ny. Stabiliteten för befintlig kaj bedöms inte heller uppfylla dagens krav.

Innan ny kaj byggs är tillåten belastning närmast bakom kajerna begränsad till max 3,5 ton enligt rådande belastningsrestriktioner.

Bestämmelser i plankartan som berör grundläggning:

- Grundläggning och markarbeten skall utföras på ett sätt som inte äventyrar stabiliteten. Kontrollmätningar avseende jordrörelser och portryck skall utföras vid pålningsarbeten. Provpålning ska utföras för att bedöma pålbarheten i jorden samt för bedömning av omgivningspåverkan på befintliga byggnader och anläggningar. Provpålning ska utföras för de pålningsmetoder som bedöms vara aktuella. Vald pålningsmetod ska beakta möjlighet till framtida grundläggningar.
- Samtliga berörda byggnader ska besiktas innan vibrationsalstrande verksamhet påbörjar.
- Samtliga berörda byggnader innehållandes rökkanaler som berörs av syneförrättning skall provtryckas före samt efter vibrationsalstrande arbetena.
- Byggnaden ska utföras radonsäker.

Bestämmelser i plankartan som berör skydd i allmän mark:

- I byggskede av den nya kajen ska spont installeras, bakåtförankras ner i underliggande friktionsjord och fyllas emot innan ytterligare åtgärder vidtas.
- Stabiliserande markåtgärder ska genomföras. Säkerhetsfaktorn för markstabilitet ska uppnå erforderliga riktvärden under bygg- och driftskedet enligt gällande regelverk.

3.15 Hälsa och säkerhet

En bestämmelse om att säkerställa hantering av radon är inlagd i plankartan.

3.15.1 Bullerutredning

En bullerutredning utfördes för detaljplanen. Enligt utförd utredning är bedömningen att det är möjligt att uppfylla en god ljudmiljö inomhus för lokalerna och hotellet. Sammantagna bullret från väg (år 2040) och färjetrafik (2075) högst LAeq24h 60-65dBA på fasad och maxnivåer uppemot 80-83dBA(biltrafik) och < 65dBA färjetrafik(år 2075). Trafikbullret domineras av vägbullret. Bedömningen är att det är möjligt att uppfylla uppsatta krav inomhus med adekvat yttervägg och glaspartier. Kontrollmätning av ljudnivån för fläktar som kan påverka planen, utfördes och den visar att ljudnivå från en fläkt i grannfastighet överstiger ljudnivå upp till 78dBA. Bedömningen är att åtgärder för att reducera ljudnivån ska utföras, vilket ska hanteras i exploateringsavtal.

Bullerutredning har uppdaterats om risk för buller- och vibrationsstörningar från ledfarten.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd gäller för bostadsrum i permanentbostäder och fritidsrum. Fartyg kan alstra lågfrekventbuller så man bör beakta folkhälsomyndighetens riktlinjer inomhus för gästrum. Dessa riktvärden gäller dock kontinuerligt ljud exempelvis ljud från fläktar, värmepumpar, fartyg vid kaj och kan inte direkt applicerbara på rörliga ljudkällor. Enligt utförda beräkningar uppgår det sammantagna bullret från väg och färjetrafik till högst LAeq24h 60-65dBA på fasad och maxnivåer uppemot 80-83dBA. Det gäller för trafik 2040 och färjetrafik 2075. Trafikbullret på fasad domineras av vägbullret.

Enligt utförda beräkningar i Structor WSP Mälarprojektet Buller och vibrationer, rapport nummer 2012-022.r02 2014-01-31, kommer ljudnivån från färjetrafiken understiga en maxnivå på 65dBA på hotellets fasad år 2075. Enligt rapporten kommer det passera 6 fartyg per dygn (nuläge och 2075 huvudalternativ) vilket medför att med största sannolikhet kommer ej ljudklass C enligt SS25268:2007 överskridas i hotellrummen på grund av att kravet gäller nattetid och förutsätter fem händelser under en timme.

Trots detta kan enstaka fartygspassager alstra hörbart lågfrekvent buller inomhus.

Stadigvarande buller från slussen kan förekomma vid slussning som enligt Mälarprojektet tar normalt 5-10min. Med tanke på avståndet mellan slussen och byggnaden, > 120m, är bedömningen att Folkhälsomyndighetens riktlinjer uppfylls inomhus i hotellrummen vid slussning. Det stöds av Rapport "Ramböll Landsortsfarleden Bullerutredning för driftskedet 2018-07-06". Där framkommer det att 100m från farleden överskrids ej

Folkhälsomyndighetens riktlinjer och det gäller sommarstugor med låg ljudreduktion i aktuella frekvenser. Hotellet utförs med en tungfasad och treglasfönster vilket ger ett bättre skydd mot lågfrekvent buller.

Bygganden placeras på lera och pålning sker ner till berg cirka 40m. Farleden i driftskede bedöms ej medföra kännbara vibrationer eller stomljud i byggnaden. Det stöds av att det ej tas upp som en risk i "Structor WSP Mälarprojektet Buller och vibrationer, rapport nummer 2012-022.r02 2014-01-31".

I anläggningsskede av Södertälje kanal är byggnaden placerad utanför området med risk för vibrationer, sättningar eller stomljud.

Det finns ej några större ljudkällor (tex KMK eller motsvarande) i närheten som påverkar Tellus 5. Uppmätt bakgrunds-nivån generellt under nattmätningen 45-50dBA i området.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det är möjligt att uppfylla en god ljudmiljö inomhus för den nya hotellbyggnaden.

3.15.2 Miljöteknisk markundersökning

Den befintliga byggnaden med den befintliga infarten till Kringlangaraget från Marenplan kommer rivas när det pågående byggandet av den nya infarten (tunnel under Köpmansgatan) är klart, se bild nr. 89.

En miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet samt i och kring Maren. Dessa undersökningar visar att förorenings-spridning från uppströms riskobjekt (kemtältar och drivmedelstationer) inom Marenplan har en mycket liten inverkan på planområdet.

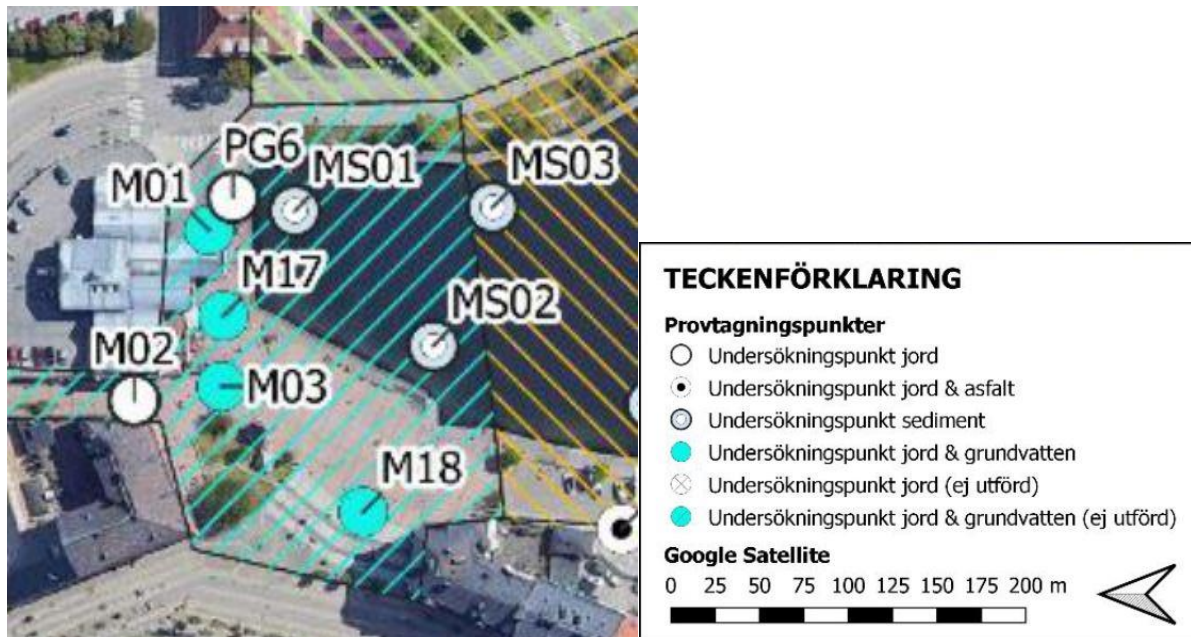


Bild 103: Bild som visar provpunkter inom planområdet. Punkterna är relativt tätt placerade strax söder om Kringlangaraget.

Kvartersmark och Marenplan

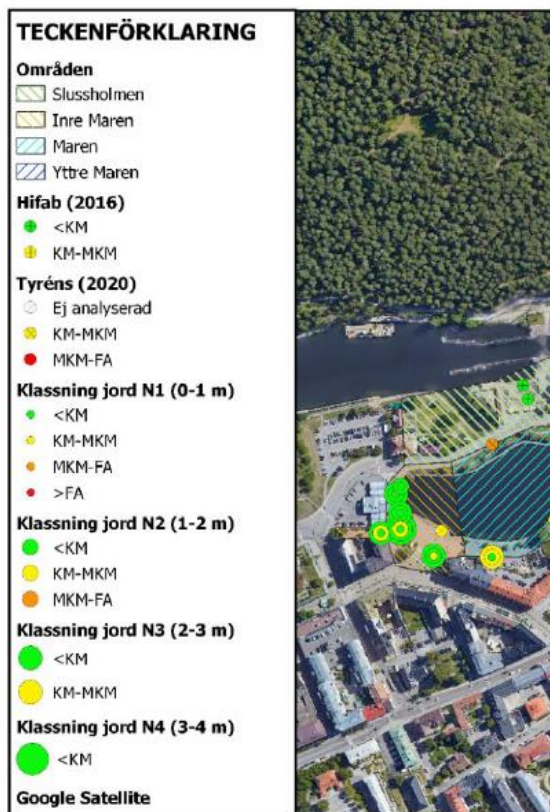
Sammanfattning av undersökningar

Laboratorieanalyser av jord visar att uppmätta metallhalter är generellt låga, ställvis i nivå med KM eller oftast lägre än KM. Från prover tagna inom planområdet visade inga analyser på halter över MKM. Av 16 provpunkter finns 6 inom planområdet (M01, M02, M03, M04, M17 och M18). Totalt analyserades 55 jordprover varav halter strax över KM uppmättes i 13 analyser i 4 av provpunkterna inom planområdet. I övriga prover var halterna lägre än KM. Halter mellan KM och MKM avseende bly påvisades i fyllningsmaterial mellan 1–2 m.u.my. i M02 och M03, (se bilden ovan). I samma prov från M02 uppmättes även förhöjda halter av tunga PAH i nivå mellan KM och MKM. I punkt M18 påvisades halter av bly, kvicksilver och koppar samtliga strax över KM. Uppmätta halter av BTEX och PCB var under laboratoriets rapporteringsgräns. Enligt undersökningen förefaller jorden inom Marenplan vara relativt oförorenad.

En ny markmiljöundersökning under befintliga byggnaden gjordes efter samrådet för att kunna bedöma förorenings-situation och vilka platsspecifika åtgärder som eventuellt krävs för att marken ska bli lämplig för ändamålet. I denna undersökning användes 5 provpunkter där hål borrades genom byggnadens bottenplatta och porgas provtogs. Det fanns i alla gasprover låga halter av klorerade lösningsmedel uppmätta, ej överstigande respektive referenskoncentrationer. De mest troliga källorna till detta är antingen påverkan från de mattor och golvlim som borrades igenom och där delar kan ha fallit ner i borrhålet och gas kan

ha dragits från hålrum i mattan. Tätningen av bentonitlera kan ha varit mer effektiv mot rumsluft än mot källor längre ned i borrhålet. Det andra alternativet är att föroreningar följt med grundvatten strömmar från verksamheter i Södertälje tätort och sedan avgått i gasfas och ansamlats under bottenplattan. I en punkt uppmättes en halt med Alifater C10-C12 och det är i den del av bygganden där den tidigare bensinstationen varit belägen. Den uppmätta halten understeg dock referenskoncentrationen. Det indikerar dock att det antingen finns en förorening i den underliggande jorden, eller att den analyserade luften kommer från övergivna delar av bensinstationer, vilka kan ha gjutits över vid ombyggnaden till restaurang. Detta kan tex vara den gamla smörjgropen, eller i kontakt med denna. Tyngre kolkedjor som C16-C35 avgår normalt i mindre omfattning till gasfas och kan förklara varför endast den lättare fraktionen påträffats. I två punkter uppmättes halter av bensen överstigande referenskoncentrationen. Källan till denna bensenförorening är okänd. Dessa punkter är på den östra sidan så de borde vara mindre påverkade av Södertälje än punkterna på den västra sidan. Ingen av de nu uppmätta halterna påverkar inomhusluften i byggnaden. Speciellt i de stora delar av byggnaden som är garage med allt vad det innebär av avgaser etc. Undersökningen indikerar att det kan finnas föroreningar av lättflyktiga ämnen under bottenplattan. De halter som uppmätts är dock förhållandevis låga så det kan indikera att mängden förorening under de delar av bygganden som nu skall rivas inte är betydande.

PM Markmiljöundersökning har reviderats efter granskningen för att ytterligare tydliggöra resultat av undersökningen inom kvarteretsmarken. Jord och grundvatten kontrollerades i 4 provpunkter. Även denna undersökning visade att inga halter överstiger MKM. En analys av jord visade på arsenik och i två analyser visade PAH-H, alla strax över KM. Endast en analys av grundvatten påvisar halt av PAH-H (21B04), men under SPIs riktvärde för våtmarker. Halterna bedöms inte föranleda några ytterligare åtgärder.



Figur 6. Halter i jord jämfört med KM, MKM och FA.

Bild 104: Haltar i jord jämfört med KM, MKM och FA

Grundvatten

Uppmätta halter av metaller i grundvatten är måttliga i samtliga grundvattenrör förutom i M18, (se bilden ovan) där uppmätt halt avseende arsenik är hög (SGU, 2013:01). Grundvattnet i samtliga rör förutom M18 är måttligt påverkat av PAH, uppmätta halter av PAH-L, PAH-M och PAH-H är dock väl under samtliga av SPI's riktvärden. PFOS och PFOA har uppmätts i samtliga rör, dock väl under SIG:s preliminära riktvärde för PFOS. I M18 är halterna högst. När man jämför summan av PFAS 11 med det preliminära riktvärdet överskrider det preliminära riktvärdet för skydd av grundvatten i en provtagningspunkt. Halter av PCB, alifater, aromater och BTEX är under laboratoriets rapporteringsgränser i samtliga rör. I M03, M07 och M18 analyserades grundvattnet även avseende klorerade lösningsmedel p.g.a. närheten till kemtvättar, samtliga parametrar var under laboratoriets rapporteringsgränser.

Sammantaget är halterna generellt låga men visar att området i stort är påverkat av PAH samt PFOS och PFOA härrörande ur de historiska aktiviteterna samt den urbana markanvändningen i området.

Bedömning och ställningstaganden

Kommunen anser att föroreningssituationen är tillräckligt utredd för att detaljplanen ska kunna anses lämplig för sitt ändamål. Av genomförda utredningar framgår det att det inte föreligger någon risk för människors hälsa om planen genomförs.

I den översiktliga miljötekniska undersökningen (Bjerking, 2020) konstaterades att uppmätta halter i jord generellt var låga inom Marenplan. Halterna var generellt lägre eller i nivå med KM. Provtagningar av grundvatten visade att föroreningsspridning från uppströms riskobjekt (kemtvättar och drivmedelstationer) ej föreligger. Från porgasmätningen under byggnadens bottenplatta (Bjerking, 2021) gavs indikationer på låga förekomster av föroreningar under den befintliga byggnaden. Bensenhalter i porluften uppmättes över hälsobaserat riktvärde, som är framtaget för halter i inomhusluft. Den uppmätta porluftshalten motsvarar en halt i inomhusluft som är tusenfalt lägre p.g.a. utspädning, dvs långt under hälsoriktvärdet. Utspädningen beror på att betongen är en mycket tät barriär vilken släpper igenom ringa mängder porluft jämfört med annan lufttillförsel i ventilationssystemen. Därför bedöms inte uppmätt halt utgöra en hälsorisk. Vidare är utförda undersökningar av jord inom planområdet tillfyllest avseende att bedöma hälso- och miljörisker, givet att planerad markanvändning motsvarar MKM.

Inga avhjälpande åtgärder bedöms behöva vidtas, dock ska ett kontrollprogram för miljö kopplat till grundvatten tas fram. Detta ska vara aktivt före och under byggfasen för att övervaka om halterna förändras.

Det är oklart om grundvattentransport och flöden kommer att ändras under den kommande exploateringen. Fastigheten ligger på en grundvattenförekomst och därför är det extra motiverat att ha kontroll på eventuell spridning av föroreningar kopplat till planerade byggarbeten, vilket också avses genomföras. Dessutom gav porgasmätningen (Bjerking, 2021) indikationer på viss förekomst av flyktiga ämnen som eventuellt kan detekteras i grundvattnet.

En jämförelse mellan halter i grundvatten och halter i sediment i Maren visar på stora skillnader. Kemiska ämnen och halter som finns i sedimenten återfinns inte i grundvattnet. Sammantaget tyder detta på att grundvattenströmmen följer terrängen och går mot Maren inte tvärtom. Tack vare strömningsriktningen tillsammans med naturligt renande jordarten (Isälvsmaterial) och låga föroreningshalter i mark och grundvatten, bedömer kommunen att

spridningen via grundvatten är mycket liten och att grundvattenförekomsten därför inte riskerar att förorenas av denna detaljplan. I stället bedöms genomförandet och den ändrade markanvändningen bidra till att minska risken för att äventyra möjligheten för vattenförekomsten att bibehålla god status.

Markanvändning och föroreningsituationen

Användningen av platsen som hotell och torg bedöms kräva markförhållanden motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM), eftersom platsen varken ska användas till stadigvarande boende eller odling. Alla jord- och grundvattenprover visar på halter under MKM, många även under KM. Ur föroreningssynpunkt anser kommunen att marken är lämplig för planens ändamål. Att sanera till halter motsvarande känslig markanvändning (KM) bedöms inte rimligt med tanke på platsens läge, markens användning och de naturliga markförhållandena.

Avgränsning av föroreningar

Det finns inget ytterligare behov att avgränsa föroreningar i mark och grundvatten, då uppmätta halter understiger riktvärdet för den planerade markanvändningen. Föroreningar som finns i sedimenten i Maren kommer att avgränsas genom nya kajens spont som i sig kommer att utgöra en tydlig barriär, se nedan.

Möjlighet till förbättring av status för vattenförekomsten Igelstaviken

Marenplan ligger i ett sen länge nyttjat område för olika verksamheter som var och en bidrar med olika föroreningar till mark och vatten, inte minst Södertälje kanal. Marken i närområdet består av till största delen permeabla jordarter så som sand, silt och grus samt en del gyttja. Grundvattenströmmen genom närområdet följer terrängen från högre partier till lägre som Marenplan. Vattnet når så småningom Maren och blandas vidare ut mot vattenförekomsten Igelstaviken. Genomförda undersökningar visar att markföroreningar från Marenplan inte utgör en betydande del av påverkan av varken Maren eller Igelstaviken. Övervägande delen av föroreningskällor finns utanför planområdet.

Föreslagna åtgärder inom planområdet bedöms bidra till att minska risken för att äventyra möjligheten för vattenförekomsten Igelstaviken att uppnå god kemisk respektive ekologisk status. Vår rådighet i detta fall begränsas av planområdets gränser.

Föreslagna rekommendationer

Ur masshanteringssyfte rekommenderas kontrollprogram med provtagning av överskottsmassor under entreprenadskedet. Kommunen anser att det är en skälig hantering av risken för olägenhet, utifrån de resultatet av undersökningar av jord och grundvatten. De uppmätta flyktiga ämnena i porluften motiverar jordprovtagning för kontroll och eventuella åtgärder av dessa föroreningar när befintlig bottenplatta ska avlägsnas i Kringlangaraget. Att göra dessa undersökningar innan garaget rivs står inte i rimlig proportion till risken för olägenhet för människors hälsa och miljön.

Kommunen anser att planen bedöms lämplig för sitt ändamål för uppförande av hotell med tillhörande verksamheter.

Sediment i Maren

Sammanfattning av undersökningar

Sedimenten i Maren är kraftigt förorenade. Av Resultat-PM Sedimentundersökningar, Maren, daterad 2021-12-03 framgår det att undersökningen har gjorts genom att prover tagits ut på flera nivåer i 24 punkter. 77 prover har analyserats för metaller, 51 för TOC, 11 för PAH och

oljekolväten, 10 avseende PCB och 7 för tennorganiska föreningar.

Resultaten visar att sedimenten är kraftigt förorenade av framför allt kvicksilver men även av koppar, zink, PAH och TBT ned till ett djup av ungefär 80 cm under sedimentens överyta varefter halterna sjunker. Av dessa finns de mesta föroreningarna i sedimenten utanför detaljplanen. Uppmätta halter av kvicksilver förefaller vara högst sydväst om utloppen av det ytvatten som leds från Södertälje kanal till Maren via kulvertledningen i norr samt nedströms kanalen centralt i viken. Jämförelse av uppmätta halter med riktvärden visar att bottenfaunan och bottenfloran med största sannolikhet redan påverkats negativt vilket är samstämmigt med de slutsatser från tidigare undersökningar av sediment i Södertälje kanal och Maren.

Halten av bly överstiger MKN i 2 av totalt 6 prover (33 %) och CCME PEL i 3 av 6 prover. Halten av kvicksilver och zink överskrider CCME PEL i samtliga prover. Samtliga uppmätta halter av kvicksilver (6/6 prover) och PCB (3/3 prover) är kraftigt förhöjda och placeras i klass 5.2 enligt NV 4914. Vidare placeras samtliga uppmätta halter av koppar och zink (6/6 prover) bedömningsklass 5.1 enligt NV 4914. Sedimenten är även förorenade avseende organiska miljögifter. Sedimentföroreningarna har sannolikt påverkat den bentiska floran och faunan negativt och utgör sannolikt en risk organismer för högre upp i näringskedjan.

Föroreningskällan Snäckviken

EWOS drev ett pappersbruk mellan åren 1940–1960 i Snäckviken lokaliserat ca 2 km uppströms i Södertälje kanal. Verksamheten har förorenat sedimenten i kanalen kraftigt, främst avseende kvicksilver. Arealen av förorenade sediment i Södertälje kanal inklusive Maren har uppskattats till omkring 170 – 180 hektar, i rapporter från IVL 2005 och WSP 2014. Undersökningar av fisk och sediment i Snäckviken visade på flera klart förhöjda värden. Provfiske har visat att halter av kvicksilver i unga abborrar ökade med en faktor 4 då muddring utfördes i Snäckviken (IVL, 2005). I 3 av 3 analyserade prover noterades förhöjda halter av tunga alifater och enligt laboratoriets analys härrör dessa ur motorolja. I samma prover överskreds MKN avseende PAH (antracen).

Transport av föroreningar

Förorenade sediment av bl.a. kvicksilver har spridits nedströms då passerande fartyg orsakat resuspension av sedimenten samt då muddring i kanalen utförts för att bibehålla farledsdjupet. Föroreningarna från Snäckviken bedöms ha transporterats till Maren dels genom södra inloppet, men också från kanalen via två kulvertar mellan Maren och kanalen. Att vatten via kulvertarna fört med sig bland annat kvicksilver framgår tydligt av analyserade sedimentprover. Klart förhöjda halter har uppmätts i sedimenten kring omsättningskulverten mynning strax norr om Marens mittpunkt, samt vid kulverten som mynnar vid Marenplan.

I en punkt i Maren (MS01) analyserades avseende tributyltenn (TBT), uppmätta halter överskred MKN. Uppmätta halter av PCB överskred CCME ISQG i samtliga prover och placeras i bedömningsklass 5.2 enligt NV 4914, uppmätta halter av PAH är inom spannet för bedömningsklass 5.1. Uppmätta halter av kvicksilver i sedimenten bedöms ursprungligen härröra ur spridning via resuspension av sedimenten i Snäckviken.

I jämförelse med undersökningar sediment och fisk i Snäckviken visar genomförda undersökningar av Maren att föroreningssituationen i sediment ej har ett samband med markanvändningen inom Marenplan.

Källan till föroreningarna i Maren härrör i huvudsak från före detta pappersbruket i Snäckviken och från hamnaktivitet och båttrafik i vattnet inom Maren och även sannolikt utanför i

kanalen. I vattnet vid Marenplan föreligger det dock ingen akut hälsorisk för människor associerat till föroreningarna i sedimenten eftersom vattnet ej utgör badvatten och djupet är så pass stort att eventuella badare ej kommer i direkt kontakt med sedimenten.

Avgränsning av förorenade sediment

Före genomförandet av detaljplanen utgör sedimenten en mindre del av totala föroreningsmängden inom Södertälje kanal, som beskrivs ovan. Så länge anaeroba (syrefria) förhållanden råder kommer pH i sedimenten fortsatt ligga över 7 och således vara harmlösa vad gäller utlakning, vilket gäller i nuläget. Det framgår av s.k. laktest som visar att sedimenten ej är lakningsbenägna avseende metaller. Det innebär att så länge sedimenten är orörda och inte utsätts för syre råder ingen betydande spridningsrisk av föroreningar. En tydlig avgränsning av förorenade sediment i inre Maren kommer att ske genom den nya kajens spont. Kajen med spontanen kommer att utgöra en tydlig barriär mellan föroreningarna i Maren och området under kajen inom planområdet, då spontanen kommer att utgöra planens yttre gräns mot Maren. Barriäreffekten uppnås genom att spontanen är så pass tät så att inga massor kan transporteras från ena sidan till den andra, däremot kan vatten i begränsad mängd diffundera genom den.

Kommunen anser att föroreningssituationen är tillräckligt utredd för att minimera risken för människors hälsa och risk för spridning av föroreningar i miljön, inom detaljplanens vattenområde.

3.15.3 Planerade åtgärder utifrån sedimentundersökningar av Maren

Förutsättningar för åtgärdsansvar

Nu aktuella detaljplanen ska uppfylla lämpligheten enligt 2 kap. PBL för sitt ändamål. Detta ansvar begränsas av detaljplanen geografiska gränser, där rådighet finns. Utifrån genomförda undersökningar utgör de förorenade sedimenten inom detaljplanen ca 0,02 - 0,025 % eller ca 420 m², som avses att muddras. Därför bör eventuella muddringsarbeten kopplat till exploateringen inom Maren inte betraktas som en åtgärd ur miljösynpunkt, d.v.s. ett saneringsarbete. Miljönyttan kopplat till en sanering inom muddringsområdet skulle vara väldigt liten sett till helheten.

Planerade åtgärder

Ett PM Genomförandebeskrivning för planerade åtgärder togs fram efter granskningen för att säkerställa markens stabilitet samt kapsla in förorenade bottensediment som av geotekniska skäl inte kan muddras.

Färdig markyta planeras till ca +1,7 m längs nya kajlinjen och upptill ca + 2,3 m vid hotellet och på Marenplan. Kajen kommer att dimensioneras för att det ska vara möjligt att höja marknivån med ca 0,5 m som en anpassning till framtida havsvattenståndsförändringar.

Inom planerat muddringsområde har en förklassificering av sedimenten utförts ned till ca 1,0 m djup, se kapitel 10 i PM Sedimentundersökningar Maren, Bjerking 2021-12-03.

Sedimenten uppvisar generellt höga halter av kvicksilver med föroreningshalter som motsvarar klass 5 enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder respektive farligt avfall (FA) enligt Avfall Sveriges gränsvärde.

Markförstärkning

Arbetena inom vatten- och markområdet planeras i huvudsak utföras enligt nedan.

1. Förberedande ledningsomläggning av befintliga ledningar
2. Utförande av hotellbyggnad
3. Utförande av kaj

4. Omläggning av VA-ledningar i Marenplan och Slussgatan
5. Utförande av marköverbyggnad på Marenplan och Slussgatan

Utförande av hotellbyggnad

Hotellbyggnaden kan utföras före eller efter att ny kaj är byggd. Om hotellbyggnaden utförs innan den nya kajen är byggd gäller rådande belastningsrestriktioner närmast bakom kajerna enligt *kapitel 8.2 i PM Geoteknik Inre Maren, Sweco 2021-10-08*.

Innan arbetena med byggnaden kan påbörjas erfordras omläggning av befintliga ledningar som påverkas av grundläggningen för den nya byggnaden.

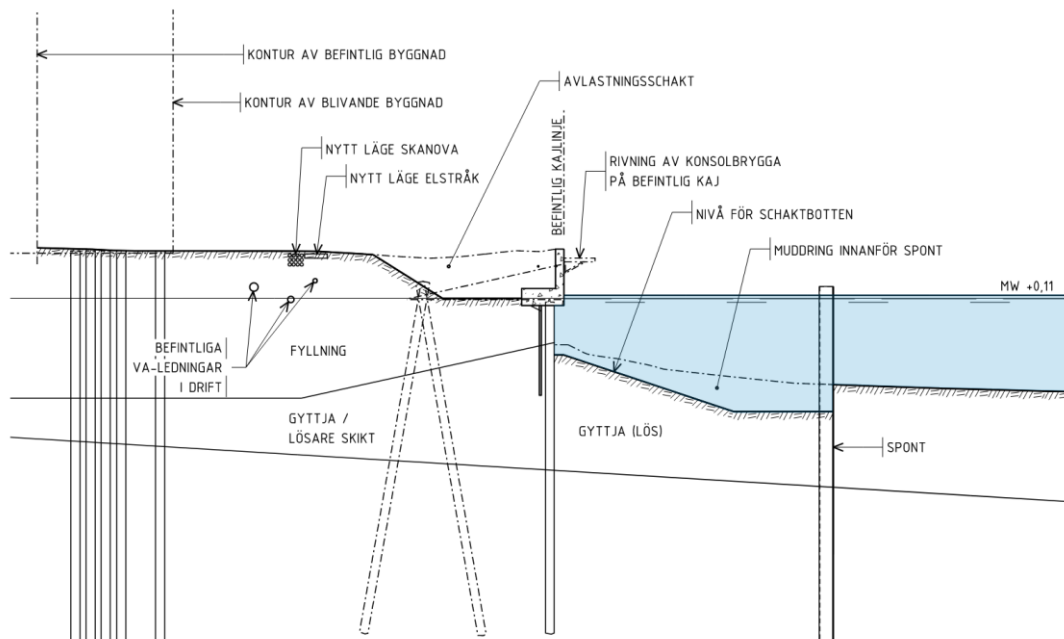
Utförande av kajer

De nya kajerna kommer att säkerställa att marken har erforderlig stabilitet enligt *kapitel 8.3 i PM Geoteknik Inre Maren, Sweco 2021-10-08*.

Förslag till arbetsordning för utförande av nya kajer vid Norra Marenplan redovisas nedan samt i bilaga 1 (förslagsritningar).

- Skede 1 - Muddring

Ett avlastningsschakt utförs ca 7 m innanför befintlig kajlinje ned till nivån $\pm 0,0$. En spont installeras ca 10 m utanför befintlig kajlinje tvärs över viken. Under muddrings- och fyllningsarbetena fungerar sponten som en skyddsåtgärd för att minimera spridning av sediment. Muddringsdjupet bedöms variera mellan ca 0,5 m närmast kajen och upp till ca 1,0 m närmast sponten. Ställvis kan muddringen uppgå till ca 1,5 m. Se *figur 1 och ritning K21*.



Figur 1. Norra Marenplan - Muddring

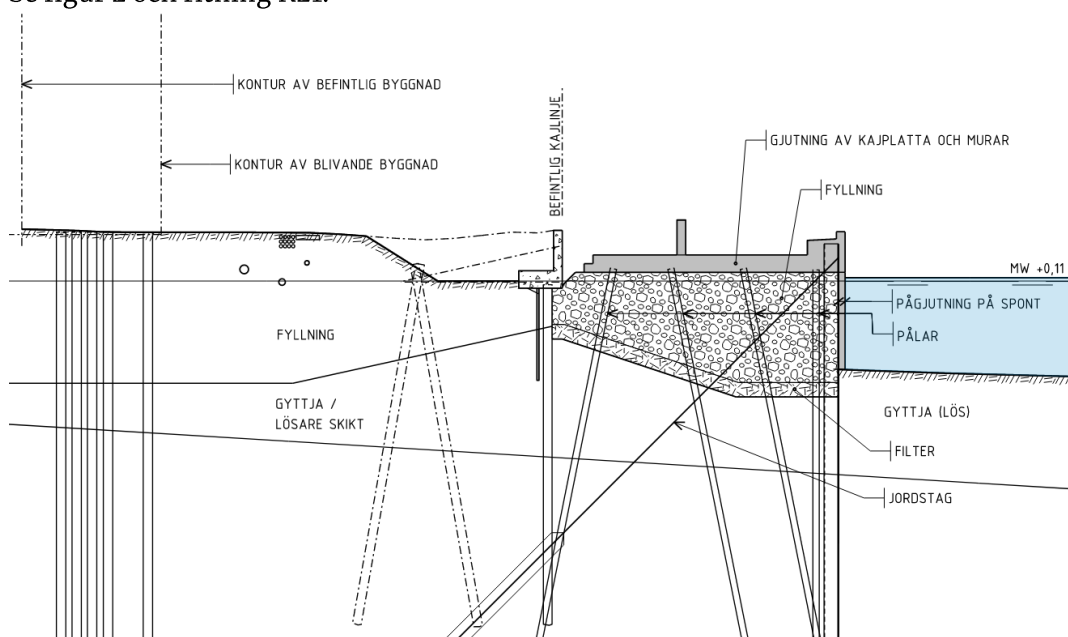
Förorenade sediment planerar att muddras ned till antagen muddringsnivå. Antagen muddringsnivå har valts för att inte påverka den befintliga kajens stabilitet under byggskedet. Stabilitetsberäkningar visar att med antagna nivåer för avlastningsschakt och muddring har kajen erforderlig stabilitet under byggskedet.

Muddring av sediment och utläggning av filter kommer att utföras etappvis med grävmaskin från ponton. Muddermassorna planerar att transporteras med pråm och lastbil till godkänd deponi.

Ett kontrollprogram ska upprättas för uppföljning av muddringsarbetet under byggskedet. Syftet är att kontrollera om några rörelser sker i befintlig kaj samt följa upp utförd muddring utifrån antagen muddringsplan. Om stora rörelser uppstår i befintlig kaj ska muddringen avbrytas och stödfyllning läggas ut utanför kajen för att öka stabiliteten.

- Skede 2 – Ny kaj

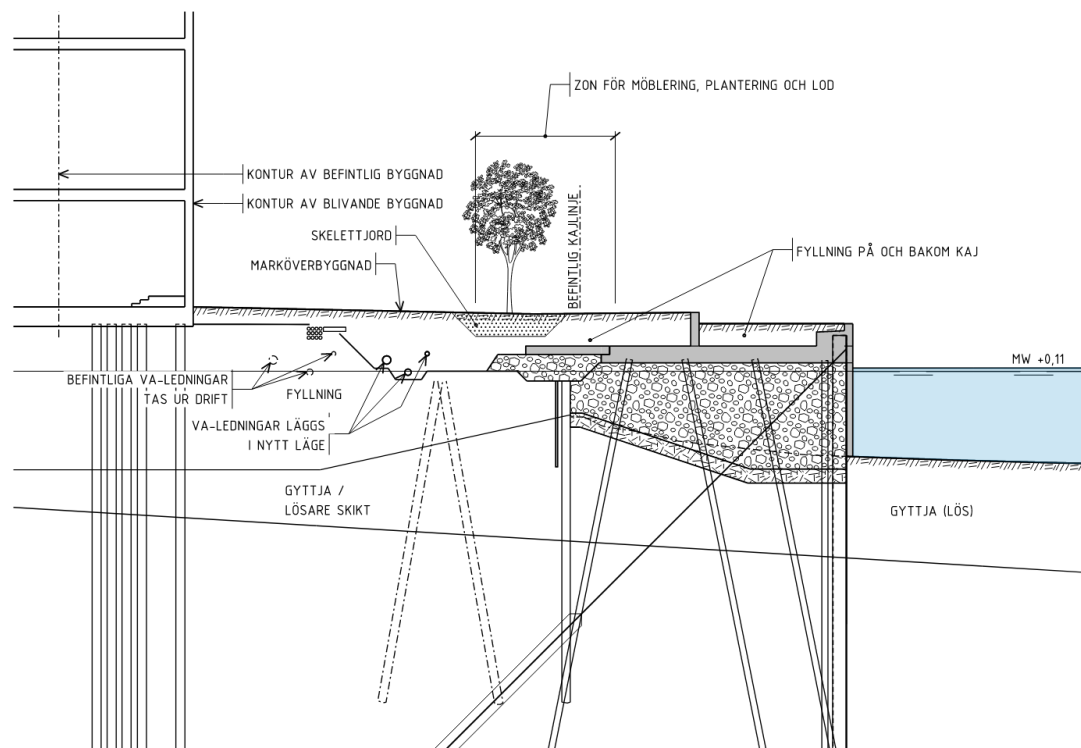
Jordstag installeras, fyllning läggs ut innanför sponten och avslutningsvis utförs provdragning av jordstag. Dessa arbeten utförs med arbetsmaskiner på pontoner. Pålning utförs med arbetsmaskiner stående på fyllningen och därefter gjuts kajdäcket. Se figur 2 och ritning K21.



Figur 2. Norra Marenplan - Ny kaj

- Skede 3 och 4 - Marköverbyggnad

Befintlig kaj rivs så att en länkplatta kan installeras innanför den nya kajen. I detta skede kan nya VA-ledningar installeras i erforderlig omfattning. Därefter kan fyllning på kajen och marköverbyggnad utföras. Se figur 3 och ritning K22.



Figur 3. Norra Marenplan - Marköverbyggnad

Anmälan vattenverksamhet

Allt arbete i vattnet kommer anmälas till länsstyrelsen som vattenverksamhet där det behövs enligt Miljöbalken kap 11.

Bedömningar och ställningstaganden

Omhändertagande av förorenat sediment kommer att ske i sådan omfattning att de inte bedöms utgöra en risk för människors hälsa, bland annat genom muddring. Muddring av förorenade sediment kommer att utföras till schaktnivåer som är acceptabla utifrån de geotekniska förutsättningarna och den befintliga kajens totalstabilitet. Muddermassorna kommer att tas bort och hanteras som farligt avfall (FA). Förorenade sediment som av stabilitetsskäl inte kan muddras kommer att kapslas in genom att de täcks med filter av sand och grus som överlagras av fyllning av bergkross innanför en tät spont. Spridningsrisken för föroreningar som kvarstår innanför sponten minimeras genom kajens konstruktion. Därmed bedöms riskerna för människors hälsa och för miljön minimeras inom planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms minska föroreningarna i sedimenten inom Maren och därmed bidra till en förbättring av Igelstavikens förutsättningar för att nå god status, om än ett litet bidrag.

Kommunen anser att föreslagna åtgärder i vattenområdet inom planområdet bidrar till att detaljplanen är lämplig för sitt ändamål.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljöförvaltningen i Södertälje kommun, i enlighet med upplysningsskyldigheten i Miljöbalken kap. 10 § 11. Tillsynsmyndigheten ska även ta del av undersökningen. Muddermassor klassade som klass 4 eller klass 5 enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder bör omhändertas på land.

Markarbeten får inte påbörjas innan beslut mottagits alternativt att sex veckor passerat utan återkoppling från miljöförvaltningen. Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks vid framtida markarbeten ska miljöförvaltningen informeras omgående.

Utanför planområdet

Åtgärder i Maren för att omhänderta föroreningar i sediment utanför planområdet, som behövs för att förebygga, hindra eller motverka skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller för miljön, behöver hanteras i annan ordning genom tillsyn och åtgärder enligt miljöbalkens 10 kap.

3.14.3 Luftkvalité

För PM10 finns två normvärden definierade i förordningen om miljökvalitetsnormer (SFS 2010:477) till skydd för människors hälsa. Normen för årsmedelvärden är 40 µg/m³ och för dygnsmedelvärden 50 µg/m³. Dygnsnormen får inte överskridas fler än 35 dygn under ett kalenderår. Både mätningar och modellberäkningar visar att dygnsnormen är svårast att klara. Det högsta dygnsmedelvärdet längs Ekdalsgatan efter utbyggnaden av hotellet är i nedre delen av intervallet 30–35 µg/m³ och normvärdet för dygnsmedelvärden 50 µg/m³ klaras. Hotellbyggnadens påverkan på luftomsättningen i gaturummet innebär ca 8 µg/m³ högre PM10-halt längs Ekdalsgatan jämfört med i nollalternativet.

För kvävedioxid, NO₂, finns tre normvärden definierade i förordningen om miljökvalitetsnormer (SFS 2010:477) till skydd för människors hälsa. Normen för årsmedelvärden är 40 µg/m³, normen för dygnsmedelvärden 60 µg/m³ och för timmedelvärden 90 µg/m³. Dygnsnormen får inte överskridas fler än 7 dygn och tim-normen inte fler än 175 timmar under ett kalenderår. Både mätningar och modellberäkningar visar att dygnsnormen är svårast att klara. Det högsta dygnsmedelvärdet längs Ekdalsgatan efter utbyggnaden av hotellet är i övre delen av intervallet 24–30 µg/m³ och normvärdet för dygnsmedelvärden 60 µg/m³ klaras. Hotellbyggnadens påverkan på luftomsättningen i gaturummet innebär ca 14 µg/m³ högre NO₂-halt längs Ekdalsgatan jämfört med i nollalternativet.

I en hamnutredning utförd av SLB-analys år 2014 [22] redovisas fartygstrafikens utsläpp och haltbidrag vid ett antal hamnområden i regionen där bl.a. slussområdet i Södertälje ingår. Hamnutredningen visar att haltbidraget från sjöfarten på Södertälje kanal har liten påverkan på totalhalterna i området för det planerade hotellet, 0,5–1 µg/m³ som årsmedelvärde.

3.14.4 Flyghinder

Swedavia Bromma- och Skavsta flygplatser kontaktades om synpunkter på det nya planförslaget. Båda anser att Södertälje stadskärna ligger utanför deras influensområden avseende flygbuller, flyghinder och de har därmed inte något att erinra mot detaljplanen för del av Tellus 5 och del av Tälje 1:1.

3.14.5 Ljusstörningar

Byggnaden på Tellus 5 är placerad en bit ifrån och vinkelställt riktad i förhållande till farleden vilket uppfattas gynnsamt för att undvika speglingar mot farleden. En reflexstudie togs fram för att studera reflexpåverkan av byggnadsfasader på farleden under ett helt år, se bifogad reflexstudie i planhandlingar. Inga träd och tänkta nya byggnader i omgivningen har tagits med i studien, vilket ytterligare kommer minska de visuella delarna av fasaderna som studerats. Studien visar att reflexerna i fönster i fasaden uppkommer antingen som en kort spegling i fönster nära ett hörn av fasaden eller reflexer som vandrar över fönsteröppningarna i fasadens mitt under ca 30 minuter. Dessa reflexer/speglingar uppkommer vid enstaka tillfällen under året. De uppkomna reflexer som studien visar, bör innebära att en båt i farleden får reflekterat ljus snett in från sidan under en kort tid vid få tillfällen under året när den rör sig längs farleden. Studien visar att gestaltning av den nya hotellbyggnaden har marginal påverkan på sjötrafiken.

Krav på att reflexrisker från byggnadsfasader ska minimeras och att fasadbelysning samt arbetsbelysning under anläggningsfasen inte ska blända sjöfarande är säkerställda i plankartan.

Bestämmelse i plankartan om ljusstörningar:

- Belysningen på byggnaden och under byggskede får inte skapa olägenhet för sjötrafiken. Risker för störande reflexer i glasytor ska beaktas och minimeras.

4. Genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan och genomförande

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommun ansvarar för utbyggnad av allmän mark.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av samtlig kvartersmark inom planområdet samt den framtida förvaltningen och skötseln av kvartersmarken. Fastighetsägaren ansvarar även för att dels träffa de avtal och överenskommelser, dels söka de lov och tillstånd som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för att genomföra detaljplanen. Bygglov söks hos kommunens bygglovsavdelning. Detta ansvarar fastighetsägaren för. Fastighetsägaren bekostar den ledningsomläggning som är nödvändig för utbyggnaden inom Tellus 5. Eventuella saneringskostnader inom Tellus 5 regleras i befintligt avtal mellan fastighetsägaren och Telge Fastigheter.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna. Avtalet ska vara undertecknat och godkänt av behörig politisk instans innan detaljplanen antas.

Genomförandavtal ska upprättas dels mellan kommunen och Telge Nät och dels mellan kommunen och Skanova.

4.2 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren och Södertälje kommun har slutit plankostnadsavtal vilket styr hur kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras.

Fastighetsfrågor

Fastighetsbildning

Mark inom fastigheten Tellus 5 som är planlagd som allmän plats TORG och GATA överförs till kommunens fastighet Tälje 1:1 genom fastighetsreglering. Befintligt parkeringsgarage under Ekdalsgatan i anslutning till Köpmangatan kvarstår efter fastighetsreglering som ett tredimensionellt fastighetsutrymme tillhörande Tellus 5.

Mark inom kommunens fastighet Tälje 1:1 som är planlagd som kvartersmark för centrumändamål överförs till fastigheten Tellus 5 genom fastighetsreglering.

Överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och ägaren till Tellus 5 i samband med exploateringsavtal. Förrättningskostnader för fastighetsreglering betalas av ägaren till Tellus 5 enligt överenskommelsen.

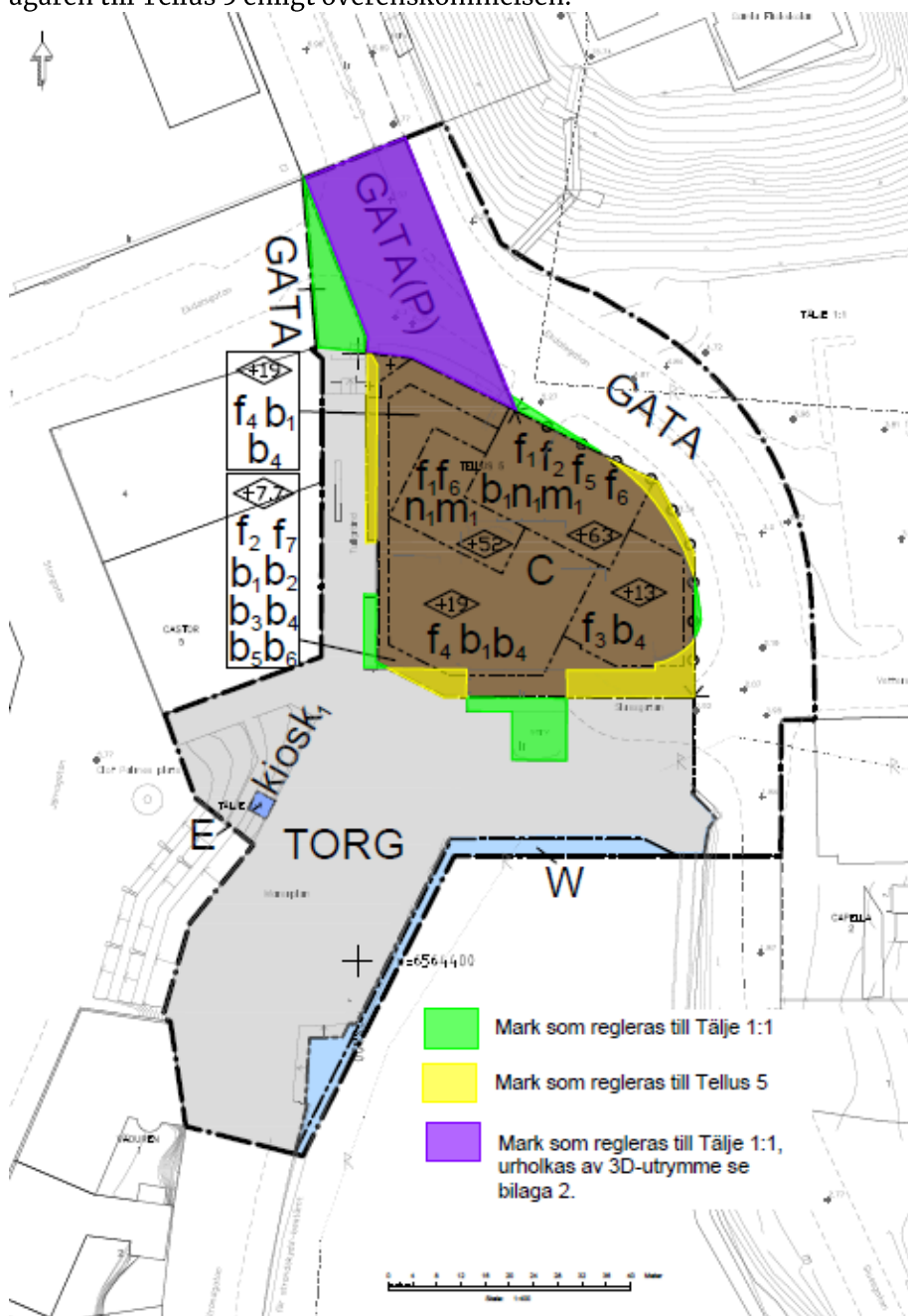


Bild 105: Ytor som ska regleras om mellan Tellus 5 och Tälje 1:1

Befintliga rättigheter

Ledningsrätt för starkström till förmån för Telge Nät. Aktnr: 0181K-5/1996.

Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Telge Nät. Aktnr: 0181K-5/1996.

Ledningsrätt för tele till förmån för Telia. Aktnr: 0181K-5/1996.

Ledningsrätt för fjärrkyla. Aktnr: 0181K-99/2004.

Officialservitut för väg belastar Tellus 5 till förmån för Tälje 1:1. Aktnr: 0181K-5/1996.

Avtalsservitut för elledning. Aktnr: D201800150050:1.1

Avtalsservitut för fjärrvärmeledning. Aktnr: D201800150052:1.1

I det fall genomförandet av detaljplanen innebär att befintliga rättigheter påverkas ska detta hanteras i samråd med berörd ledningsägare. Telge Nätets ledningar inom allmän plats omfattas av befintligt markavtal mellan kommunen och Telge Nät.

Nya rättigheter

I samband med fastighetsregleringen ska det bildas ett servitut för dagvattenbrunnar och dagvattenledningar inom 3D-utrymmet till förmån för Tälje 1:1 samt ett servitut för grundläggning av garaget till förmån för Tellus 5. 3D-fastighetsutrymme för befintligt garage kommer bildas enligt principsektion som finns i plankartan.

Ett avtalsservitut till förmån för kommunens fastighet Tälje 1:1 som säkerställer allmänhetens åtkomst av terrassen behöver tecknas.

4.3 Teknisk försörjning

Ledningar

Telge Nät äger och ansvarar för kommunens ledningsnät, där ingår bestående av el, VA, spillvatten, fjärrkyla, och fjärrvärme. Skanova har ledningar för bredband inom planområdet. Avtal om anslutning kan tecknas med Telge Nät AB och andra berörd ledningsägare inom planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för VA. VA-nätet är utbyggt i området. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas i bygglovskedet.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området.

Kraftförsörjning och teknisk anläggning

Erforderlig kapacitet saknas i befintligt elnät. En ny transformatorstation krävs för att kunna betjäna den bebyggelse som planen beskriver. Enligt förslag från Telge Nät placeras denna i första hand inom Tälje 1:1 (se bild nedan) och i andra hand inom planens E-område .

Säkerhetskrav och åtgärder ska beaktas i bygglovskedet.



Bild 106: Förslag på nätstationsplacering

Avfall/Återvinning

Sophantering sker från garaget i samråd med Telge Återvinning AB.

Tf. Planchef
Christina Svartsjö

Planarkitekt
Raad Al Khafagy