

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Sländan 5

Inom Snäckviken i Södertälje

Dnr: 2015-02173-214

Upprättad 2016-04-25

Samrådshandling

Upprättad enligt PBL 2010:900

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Vad är kommunal planering | 3 |
| Planprocessen..... | 3 |
| Handlingar | 4 |
| Detaljplanens syfte och dess huvuddrag..... | 4 |
| Miljöpåverkan..... | 4 |
| Behovsbedömning..... | 4 |
| Förenlighet med 3 och 4 kap i miljöbalken | 5 |
| Förenlighet med 5 kap i miljöbalken | 5 |
| Riksintressen..... | 6 |
| Översiktsplan..... | 6 |
| Tidigare ställningstaganden..... | 8 |
| Nämnd..... | 8 |
| Beslut | 8 |
| Beslutsdatum..... | 8 |
| Förutsättningar för platsen och dess konsekvenser för planförslaget..... | 9 |
| Områdesbeskrivning och plandata | 9 |
| Natur, vegetation och kulturmiljö | 10 |
| Störningar och risker..... | 13 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 17 |
| Trafik och kommunikationer | 17 |
| Teknisk försörjning..... | 19 |
| Planerade förändringar och konsekvenser | 22 |
| Planförslaget | 22 |
| Bedömning av skuggeffekt | 26 |
| Bedömning risker..... | 27 |
| Bedömning av buller..... | 28 |
| Genomförande av planförslaget..... | 32 |
| Organisatoriska frågor | 32 |
| Ekonomiska frågor..... | 32 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 33 |
| Tekniska frågor | 34 |
| Medverkande tjänstemän..... | 35 |

Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och på lokal nivå genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att användas i framtiden. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

Den här detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse från och med 2015-01-01. Detaljplanen anses inte vara av stor betydelse då markanvändningen enligt gällande detaljplan inte ändras med planförslaget. Förslaget står inte heller i motsättning till kommunens översiktsplan eller länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen och anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Planförslaget medger däremot en byggnadshöjd som i relation till befintlig bebyggelse blir betydande i stadslandskapet. Planförslaget får därför anses vara av betydande intresse för allmänheten. Det här ärendet hanteras därför enligt utökad förfarande istället för standardförfarande.

Enligt reglerna för utökad förfarande ska ett samrådsskede och ett granskningsskede genomföras. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan och samrådstiden ska pågå i minst tre veckor.

Granskningsskedet ska föregås av en underrättelse om granskning och ett granskningsutlåtande ska tas fram inför detaljplanens antagande. Efter samrådsskedet är det möjligt att övergå till utökad förfarande om det anses nödvändigt. En samrådsredogörelse över de synpunkter som kommit in under samrådet ska sammanställas. Inför granskningen ska en underrättelse skickas ut och granskningstiden ska uppgå till minst tre veckor. Ett granskningsutlåtande över de synpunkter som kommit in ska sammanställas. Beslut om detaljplanens antagande ska göras av kommunfullmäktige då den anses vara av betydande intresse för allmänheten.

Utökad förfarande



Bild: Utökad förfarande, Boverket, www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken (2015-09-12)

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- PM Risker – Pyramiden 20 och Sländan 5, Södertälje
- Detaljerad riskanalys för kv Pyramiden 18 mfl, Brandskyddslaget (2013)
- Mark- och grundvattenutredning – Snäckviken, ÅF (2005)

Övrigt planeringsunderlag

- Konceptstudie för kvartersutveckling av Sländan 5, Sandell & Sandberg (2015)
- Solstudie, Sandell & Sandberg (2015)
- Ledningskarta

Detaljplanens syfte och dess huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en högre byggnad än vad den nu gällande detaljplanen medger. Föreslagen markanvändning är i huvudsak bostäder men tillåter även en viss del centrumverksamhet och kontor.

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt gällande lagkrav genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utförandet av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken.

Ställningstagande

Planförslaget omfattar en ändring av tillåten byggnadshöjd i relation till nu gällande detaljplan. Nu tillåten markanvändningen (bostäder och handel i bottenplan) förblir i princip densamma. Detaljplanen anses därför vara av begränsad karaktär och anses inte heller riskera att leda till betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med 3 och 4 kap i miljöbalken

I miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt.

Planområdets placering i Södertälje tätort, i nära anslutning till själva stadskärnan och direkt anslutning till det nya campusområdet i Snäckviken gör att samhällsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att utöka byggrätten inom den södra delen av Sländan 5.

Vidare ställer planförslaget krav på lämpliga skyddsåtgärder gällande risker och skyddsbestämmelser gällande bevarandevärdet av bygganden i den allra sydligast delen av planområdet, utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Området bedöms inte heller vara känsligt ur ekologisk synpunkt och anses inte heller ha något särskilt naturvärde.

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken (hushållning av mark och vatten).

Skyddsbestämmelser – risker

- Belysning ska anordnas så att den inte är bländande för sjötrafiken.
- Markföroreningar ska ha avhjälppts på de tomter som avses för känslig markanvändning innan startbesked får ges.

Skyddsbestämmelser – kulturmiljö

- Byggnaden får inte rivas. PBL 8:13-14 är tillämplig. Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnadens exteriör får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas.
- Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde.

Förenlighet med 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms riskera att överskridas på grund av genomförande av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljökvalitetsnormerna är bindande föreskrifter i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a)pyren.

I Södertälje överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna.

Planförslaget anses inte leda till någon utökad trafik vid dessa platser och anses ej leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Planförslaget anses ej leda till att miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Den del av kvarteret Sländan som planförslaget berör är delvis bullerutsatt. Vilket redovisas i det bullerkartläggning som genomfördes 2007 efter det att en hastighetsbegränsning till max 30 km/h införts på Storgaten. Bullerkartläggningen visar att delar av planområdet ligger inom en zon där trafikbullret uppgår till 55-60 dBA. Det bör även nämnas att den bullerutredning som togs fram vid planläggningen¹ av intilliggande fastigheten Lampan redovisade att biltrafiken i området huvudsakligen är koncentrerad till för- och eftermiddagar (arbetspendling). Under tiden 23-06 är trafiken närmast obefintlig.

Planförslaget föreskriver att centrumverksamhet eller kontor ska utgöra bottenplanet på byggnaden och för dessa verksamheter är bullerkraven lägre än för bostäder. Planförslaget ger också goda möjligheter att utforma de nedersta våningsplanerna av bostadsbebyggelsen (som därmed är mest bullerutsatt från vägtrafiken) som smålägenheter om max 35 kvm. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Därmed anses planförslaget följa riktlinjerna i förordningen om trafikbuller vid nya bostadsbyggnader.

Riksintressen

Planförslaget ligger ca 100 meter från Södertäljeleden som är ett riksintresse för sjöfarten. Föreslagen bebyggelse ligger ett kvarter in från vattnet och ligger inte i anslutning till farleden. Planens genomförande bedöms inte komma i konflikt med riksintresset.

Översiktsplan

Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige den 28 oktober 2013. Planområdet ligger inom Södertälje stadskärna och är en viktig del för att kunna knyta ihop stadsdelar med stärkta stråk men även att förstärka stadskärnan som tyngdpunkt vilket är ett utpekad mål i gällande översiktsplan². Detaljplanen leder till en förtätning i och med att en högre exploatering tillåts och området är en attraktiv plats för nya bostäder. Uppförande

¹ Detaljplan för kvarteret Lampan, del 2. 0181K-P1576 A

² Framtid Södertälje Översiktsplan 2013-2030, sid 32 och 33

av smålägenheter är också extra attraktivt i och med att ett nytt högskolecampus håller på att etableras. Studentbostäder ska enligt översiktsplanen ha en central lokalisering integrerad i staden och Södertäljes status som studentstad ska avspeglas i stadsmiljön³. Detaljplanens lokalisering och ändringen av byggnadshöjd gör det möjligt att uppnå dessa mål. Området har även god tillgång till kollektivtrafik samhällsservice och handel. Planförslaget anses därför ligga i linje med översiktsplanens ambitioner att förtäta tyngdpunkter, förstärka stråk och stadskärnan, erbjuda attraktivt och varierat bostadsutbud och stärka Södertälje som studentstad.

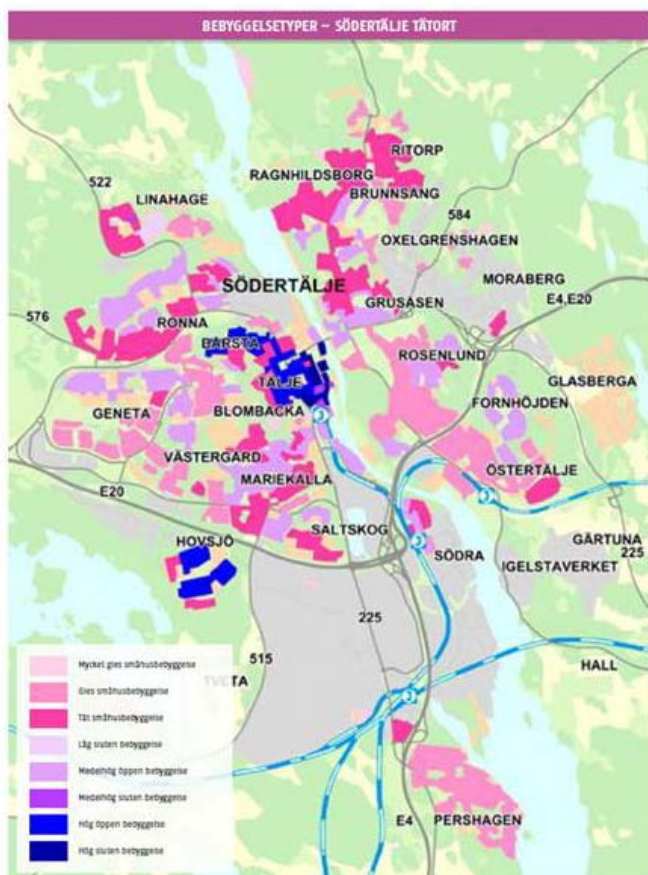


Bild: Karta över Södertälje tätort (tv) samt Södertälje stad som den definieras i Översiktsplan 2013-2030⁴.

³ Framtid Södertälje Översiktsplan 2013-2030, sid 66

⁴ Framtid Södertälje Översiktsplan 2013-2030, sid 28 och sid 35

Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut i ärendet

| Nämnd | Beslut | Beslutsdatum |
|----------------------|----------------------------|--------------|
| Stadsbyggnadsnämnden | Planuppdrag och plansamråd | 2015-08-25 |

Gällande detaljplan

För Sländan 5 gäller idag ”Detaljplan för del av Pyramiden 18, Kitteln 1 och Sländan 5”

(0181K-P1637C). Nu gällande detaljplan togs fram i samband med omvandlingen norra stadskärnan i och med att AstraZenecas forskningsverksamhet flyttade från Södertälje.

Markanvändningen som anges är bostäder med handel och kontor i bottenplan men till än lägre höjd på byggnader än det här planförslaget föreslår. Genomförandetiden för nu gällande detaljplan går ut 2023-06-27.

I den södra delen av fastigheten ligger en transformatorstation (teknisk anläggning) som kommer att ligga kvar enligt det här planförslaget. Byggnaden har ett kulturhistoriskt bevarandevärde.

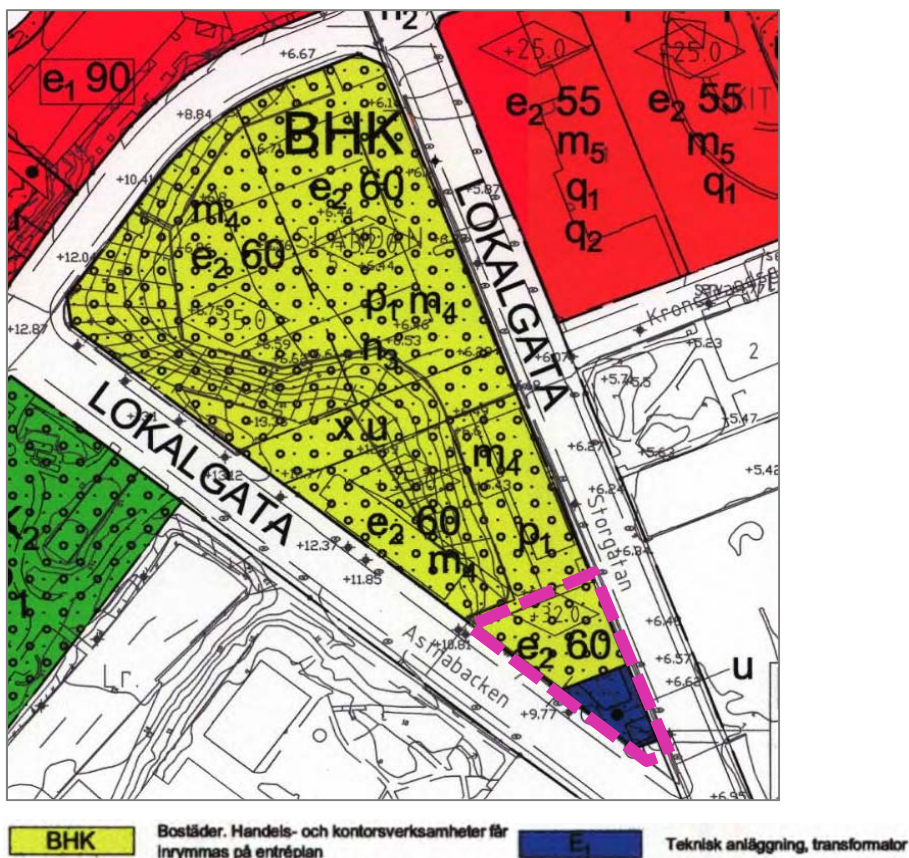


Bild: Utdrag ur nu gällande detaljplan (0181K-P1637C), plankarta. Planförslagets ungefärliga planområde markerat med streckad rosa linje

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av något strandskydd enligt länsstyrelsens äldre beslutskartor och inte heller enligt något nyare beslut om utvidgat strandskydd.

Cykelplan 2013

Utvecklingen av ett hållbart transportsystem innebär att biltrafikens andel av transportarbetet måste minska till fördel för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Planområdet ligger inom Södertälje stadskärna och möjligheterna att gå eller cykla är goda. Parallellt med det här planförslaget arbetar även kommunen med en förstudie för norra stadskärnan med syfte att ytterligare förstärka stråket mellan norra stadskärnan, stora torget och stationsområdet. Det gäller framförallt gång- och cykeltrafikanter.

Förutsättningar för platsen och dess konsekvenser för planförslaget

Områdesbeskrivning och plandata

Planområdet ligger i den norra delen av Södertälje stadskärna. Stadsdelen har idag flera viktiga målpunkter. AstraZeneca är den största näringslivsaktören i området med läkemedelsproduktion som verksamhet. I stadsdelen är även Telge koncernen etablerad och Södertäljes största besöksmål Tom Tits. Inom hela kvarteret Sländan 5 finns idag några enstaka byggnader, en större markparkering och en transformatorstation som är kulturskyddad. Användningen enligt gällande detaljplan är bostäder, kontor och handel.

Utvecklingen av norra stadskärnan pågår för fullt och ett antal nya etableringar och målpunkter planeras. Det nya campusområdet, en utvecklingspark för företag inom bland annat Life Science (Biovation Park) och ett centrum för samverkan (Science Park) mellan näringsliv, akademi och samhälle kommer att vara centrala målpunkter. Intill Sländan ligger också AstraZenecas tidigare huvudkontor som i ett pågående planarbete föreslås kunna omvandlas till hotell- och konferensverksamhet. Med syftet att kunna användas av både de befintliga stora aktörerna i kommunen (AstraZeneca och Scania) men även de nya näringslivetableringarna, campusområdet och andra aktörer i behov av hotell för besökare och konferensanläggning.

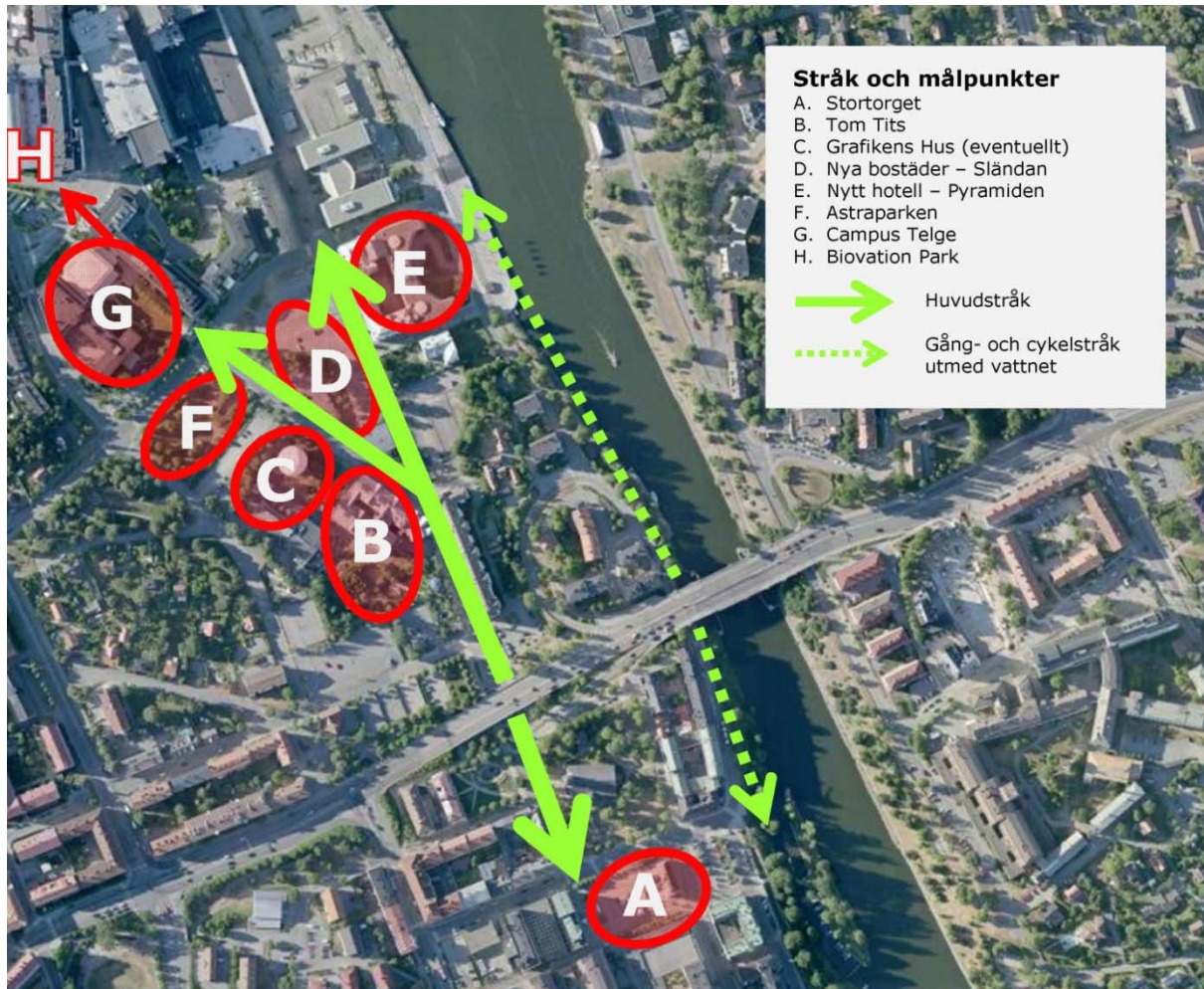


Bild: planerad framtida utveckling av stadsdelen Snäckviken

Markägoförhållanden

Hela kvarteret Sländan 5, som planområdet ligger inom, ägs av en privat fastighetsägare.

Natur, vegetation och kulturmiljö

Natur och vegetation

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

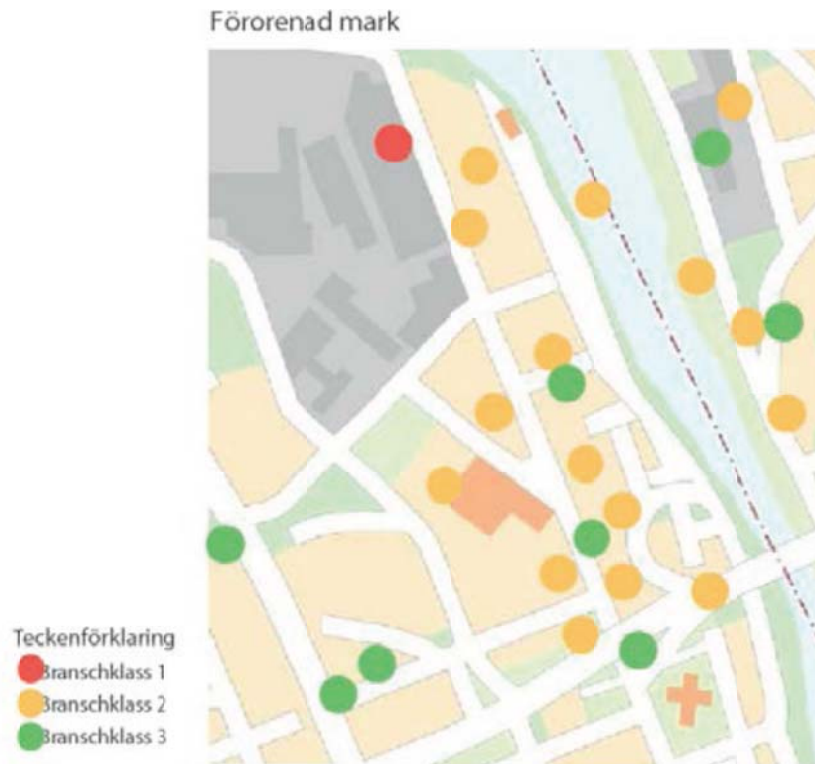
Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och är även delvis bebyggd sedan tidigare. Några grundläggningsproblem bedöms inte finnas.

Markföroreningar

En översiktlig kartering har gjorts av eventuella markföroreningar i den här stadsdelen och då även för fastigheten Sländan 5. Redodivisningen i branschklasser visar den potentiella risken för

att verksamhetstyper som ingår i riskklassen (enligt Naturvårdsverkets generella indelning) kan orsaka markföroreningar av mer eller mindre allvarlig grad. Inventeringen visar således den potentiella risken för förekomst av föroreningar. Markundersökning krävs för att avgöra 1.) om det finns föroreningar 2.) typ av föroreningar 3.) spridning inom området samt 4.) hur allvarliga dessa är.



Karta: Kommunens sammanställning över sannolikt förorenad mark i norra stadskärnan. Observera att kartan är schematisk och att prickarna redogör för förorenade områdens branschklasser och att de inte anger någon exakt placering av föroreningar.

ÅF har även tidigare (2005-03-04), på AstraZenecas uppdrag, upprättat ”Mark- och grundvattenutredning – Snäckviken”⁵. Inom Snäckvikenanläggningen har ett antal undersökningar och efterbehandlingar av mark genomförts genom åren. I de delar av rapporten som berör AstraZenecas tidigare markinnehav närmast centrum antas det att de ombyggnader som skett under åren har lett till att eventuella föroreningar antingen har späts ut eller förts bort vid borttagande av massor. Det har även utförts formell sanering inom dessa delar. Baserat på underlaget i rapporten bedöms att det kan förekomma föroreningar i grundvattnet och i marken men att dessa förväntas vara omrörda och sporadiskt förekommande. ÅF:s samlade riskbedömning av området är att det ska bedömas som riskklass 2-3 (stor-måttlig risk) men man

⁵ Mark- och grundvattenutredning – Snäckviken, ÅF (2005)

säger samtidigt att varken mark eller grundvatten utgör någon överhängande risk för människor eller miljö.

Befintlig bebyggelse inom planområdet gör att både provtagning och sanering inte är möjlig i dagsläget. En planbestämmelse har införts som reglerar att markföroreningar ska ha avhjälpes innan startbesked får ges.

Det primära ansvaret för föroreningar, enligt miljöbalken (MB), belastar verksamhetsutövaren. Med verksamhetsutövaren menas den som bedrivit eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till föroreningen. I rättspraxis har begreppet ansetts innebära den som har haft faktisk eller rättslig möjlighet att vidta nödvändiga skyddsåtgärder mm. Ansvarsfrågan kan dock vara svår att avgöra när det rör fastigheter som har haft flera olika ägare, om schaktarbeten har utförts och om andra verksamhetsutövare kan ha verkat i närheten och därmed påverkat området i fråga om utsläpp. Ansvarsfrågan avgörs dock ej i detaljplaner utan hanteras genom ansvarsutredningar och eventuellt rättsprocesser i det fall ansvarsfrågan är omtvistad.

Dagvatten och markavvattning

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och är till största delen redan bebyggd. Planförslaget anses inte leda till några betydande förändringar gällande dagvatten eller dagvattenhantering jämfört med dagsläget.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns en transformatorstation med ett bevarandevärde ur ett kulturmiljöperspektiv. Byggnaden uppfördes som transformatorstation på 1920-talet. Den har en klassicistisk stil med slätputsade ljusbruna fasader, kopparklätt falstak med förskjutna skarvar, markerade hörn med omvikta hörn, tandfris, en rusticerad sockel och en spegelindlad port. Den lilla byggnaden har i sin mycket välbevarade tidstypiska och omsorgsfullt utförda 1920-talsklassicistiska stil ett högt arkitektoniskt värde och har även en miljöskapande betydelse i anslutning till Tom Tits byggnader i kvarteret Separatorn.



Foto: Transformatorstation i södra delen av planområdet.

De delar av byggnaden som ska skyddas och inte får förvanskas är:

- Byggnadens exteriör med fasadindelning av rusticerad sockel, hörnmarkeringar, omvikta hörn, tandfris och koppartäckt falstak samt spegelport och trälucka på baksidan.

Skyddsbestämmelser har införts på plankartan. Dessa bestämmelser är likvärdiga de bestämmelser som finns i nu gällande detaljplan.

Det finns flera sätt att utforma den nya bostadsbyggnaden i samklang med transformatorstationen och med intressant arkitektonisk utformning. Ett exempel lär att den nya byggnaden utformas genom en avfasning över transformatorstationen.

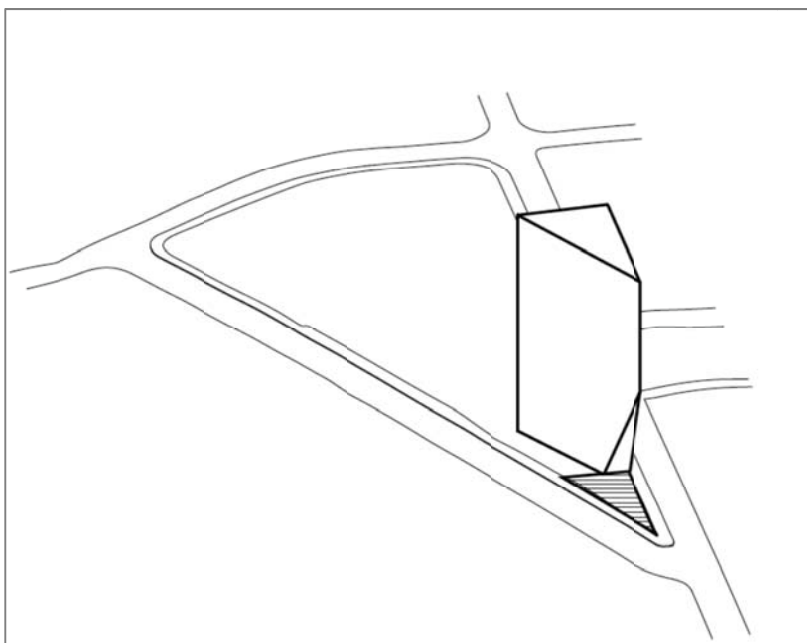


Bild: Exempel på hur den nya byggnaden kan utformas genom en avfasning kring transformatorstationen, ritat av Sandell & Sandberg, Konceptförslag kvartersutveckling Sländan 5, 2015-05-17

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Störningar och risker

Risker

Den nu gällande detaljplanen genomfördes i samband med att AstraZeneca ville minska sin verksamhet i norra stadskärnan i Södertälje. Detaljplanen omfattar ett stort område med användningar som bostäder, handel, kontor, forskning och laborieverksamhet, industri, skola, lättare vård mm. Kvarteret Sländan ligger i den södra delen av det tidigare planområdet

(se karta nedan). I samband med planarbetet genomfördes även en riskanalys⁶ för området. I riskanalysen studerades möjliga olyckshändelser från AstraZenecas verksamhet samt transporter med farligt gods på intilliggande transportleder.



Bild: Översiktlig karta över den nu gällande detaljplanens markanvändning samt kvarteret Sländans placering inom planområdet.

I tidigare genomförd riskanalys identifierades följande riskkällor i närområdet:

- Cistern för förvaring av brännbara vätskor och giftigt ämne inom AstraZenecas verksamhetsområde.
- Plats för lossning av brännbara vätskor och giftigt ämne vid AstraZenecas tankgård.
- Lokalgator med förekomst av transporter med farligt gods.
- Södertälje kanal med förekomst av transporter med farligt gods.

⁶ Brandskyddslaget. Detaljerad riskanalys för kv Pyramiden 18 mfl, Snäckviken i Södertälje – avseende transport och hantering av farligt gods. April 2013.

I och med att det nya planförslaget till viss del ändrar förutsättningarna (främst gällande höjden på föreslagen bebyggelse) har ett PM gällande risker tagits fram⁷. Syftet med detta PM har varit att bedöma om den ändrade bebyggelsen är lämplig med hänsyn till identifierade risker. Detta redovisas mer utförligt under rubriken ”Bedömning risker” under rubriken ”Planerade förändringar och konsekvenser” på sidan 27.

| Riskälla | Pyramiden 20 | Sländan 5 |
|--|--------------|-----------|
| Transportled för farligt gods | 330 m | 230 m |
| Lokal transportvägar | 180 m | 140 m |
| Tankgård (cisterner och lossningsplats) | 370 m | 340 m |
| Södertälje kanal | 50 m | 120 m |

Bild: Tabell över ungefärligt avstånd mellan aktuell fastigheten och identifierade riskällor.

Radon

Planområdet ligger inom ett eventuell högrisk område för radon. Radonmätning ska därför göras vid nybyggnation.

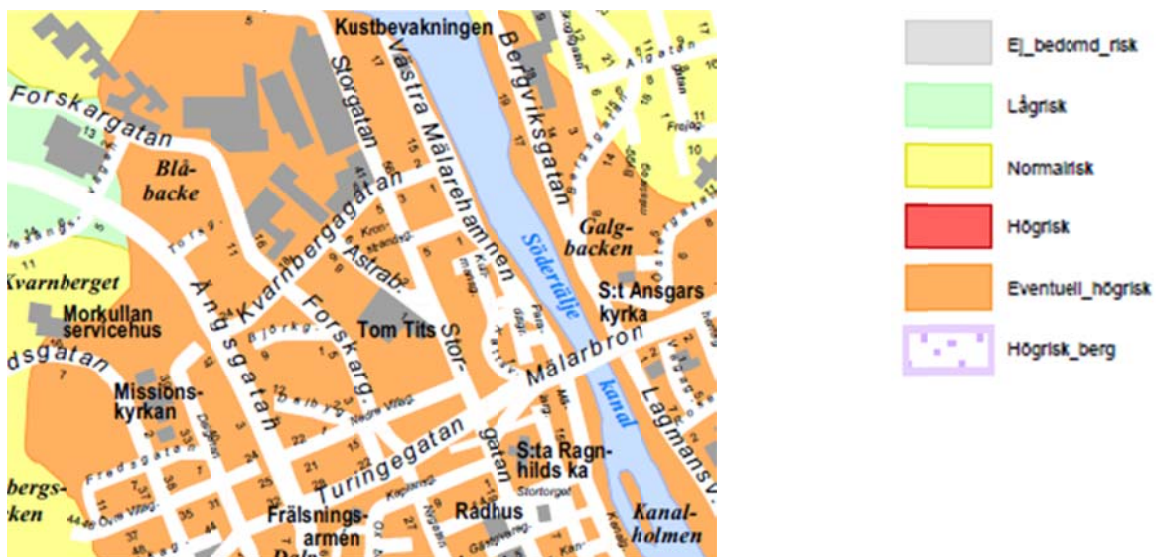


Bild: Kartering över riskområden för markradon, Markradonkarta 2010, Södertälje kommun

Risk för skred och höga vattenstånd

Det finns inga indikationer på att fastigheten ligger i en zon där risk för skred eller höga vattenstånd finns.

⁷ Brandskyddslaget. PM Risker – Pyramiden 20 och Sländan 5, Södertälje. 2015-12-11

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. Av den anledningen har regleringar införts på plankartan med syfte att reglera så att belysningspunkter inte ska verka bländande för sjöfarande eller påverkar funktionen för de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Flyghinderanalys

Enligt nationella riktlinjer ska en flyghinderanalys beställas av uppförare av planerat byggnadsverk högre än 20 meter (45 meter inom sammanhållen bebyggelse). Det ska ske i god tid innan planerat uppförande (Luftfartsförordningen SFS 2010:770). En flyghinderanalys är därför beställd för det här planförslaget och kommer att ingå som underlag till utställningshandlingarna.

Vid en flyghinderanalys görs en djupare analys av planerade byggnader och dess påverkan på hinderfrihetsytor, in- och utflygningsprocedurer, kommunikations- och navigationsutrustning mm. Resultatet av lokaliseringsbedömningen och flyghinderanalysen kommer att ge ett mer detaljerat bedömningsunderlag för berörda sakägare (Luftfartsverket, Forsvarsmakten samt eventuellt berörd flygplats).

Enligt luftfartslagen SFS (2010:500 6 kap 23§) ska en flyghinderanmälan skickas in före uppförande av ett högt objekt. Anmälan ska göras till Forsvarsmakten senast fyra veckor innan objektet når en höjd av 20 m (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) och därmed kan utgöra fara för flygsäkerheten. Hindermarkering ska ske i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter, TSFS 2010:155.

Buller

Fastigheten som planförslaget berör är delvis bullerutsatt. Vilket redovisas i det bullerkartläggning⁸ som genomfördes 2007 efter det att en hastighetsbegränsning till max 30 km/h införts på Storgatan. Bullerkartläggningen visar att delar av planområdet ligger inom en zon där trafikbullret uppgår till 55-60 dBA. Den bullerutredning som togs fram vid planläggningen av intilliggande fastigheten Lampan⁹ redovisade att biltrafiken i området huvudsakligen är koncentrerad till för- och eftermiddagar (arbetspendling). Under tiden 23-06 är trafiken närmast obefintlig.

Bedömning av buller i relation till planförslagets utformning beskrivs under rubriken "Bedömning buller" under rubriken "Planerade förändringar och konsekvenser" på sidan XX.

⁸ Acoustic Control för Södertälje kommun. *Bullerkartläggning av vägtrafik, Södertälje kommun. 2007-02-09*

⁹ Södertälje kommun. *Detaljplan för kvarteret Lampan, del 2. 0181K-P1576A*

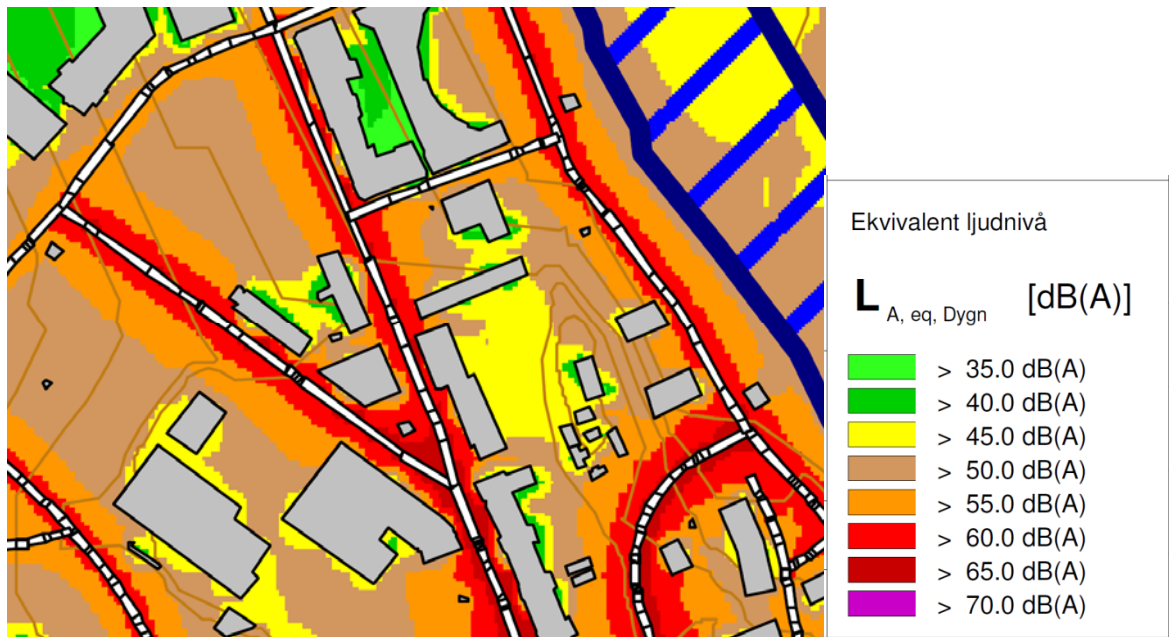


Bild: Utdrag ur bullerkartläggning (2007) som redovisar ekvivalenta nivåer för planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Södertälje stadskärna. Det finns god tillgång till offentlig och kommersiell service. Planförslaget möjliggör även för handel- och centrumverksamhet i vilket kommer att öka tillgången till service till de nya bostäderna och till resten av stadsdelen.

Skyddsrum

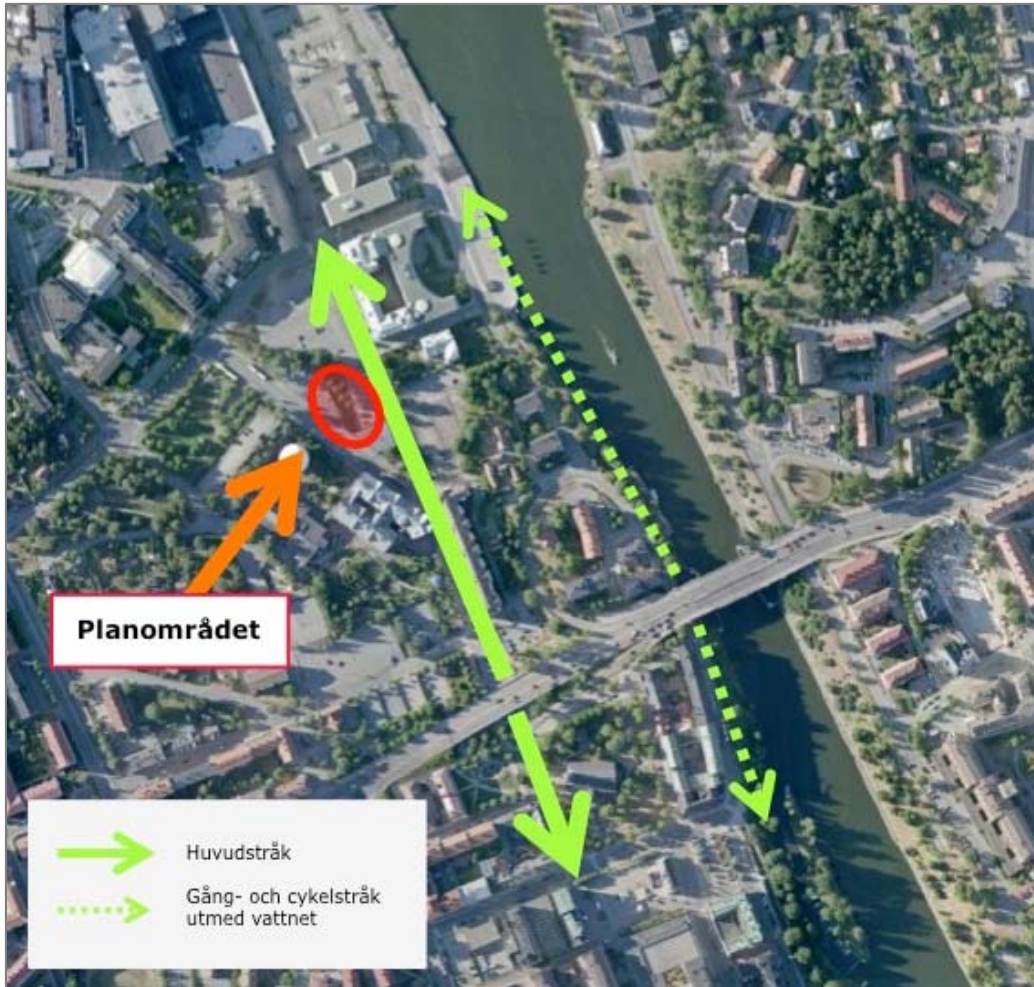
Ett antal skyddsrum finns upprättade i Snäckviken. Behovet för framtiden anses vara tillfredsställt inom hela stadsdelen.

Trafik och kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i norra stadskärnan är länkat till de andra delarna av Södertälje centrum, pendeltåg och bussterminal via framförallt Storgatan och Nygatan. Det finns även ett stråk som går utmed vattnet och kanalen.

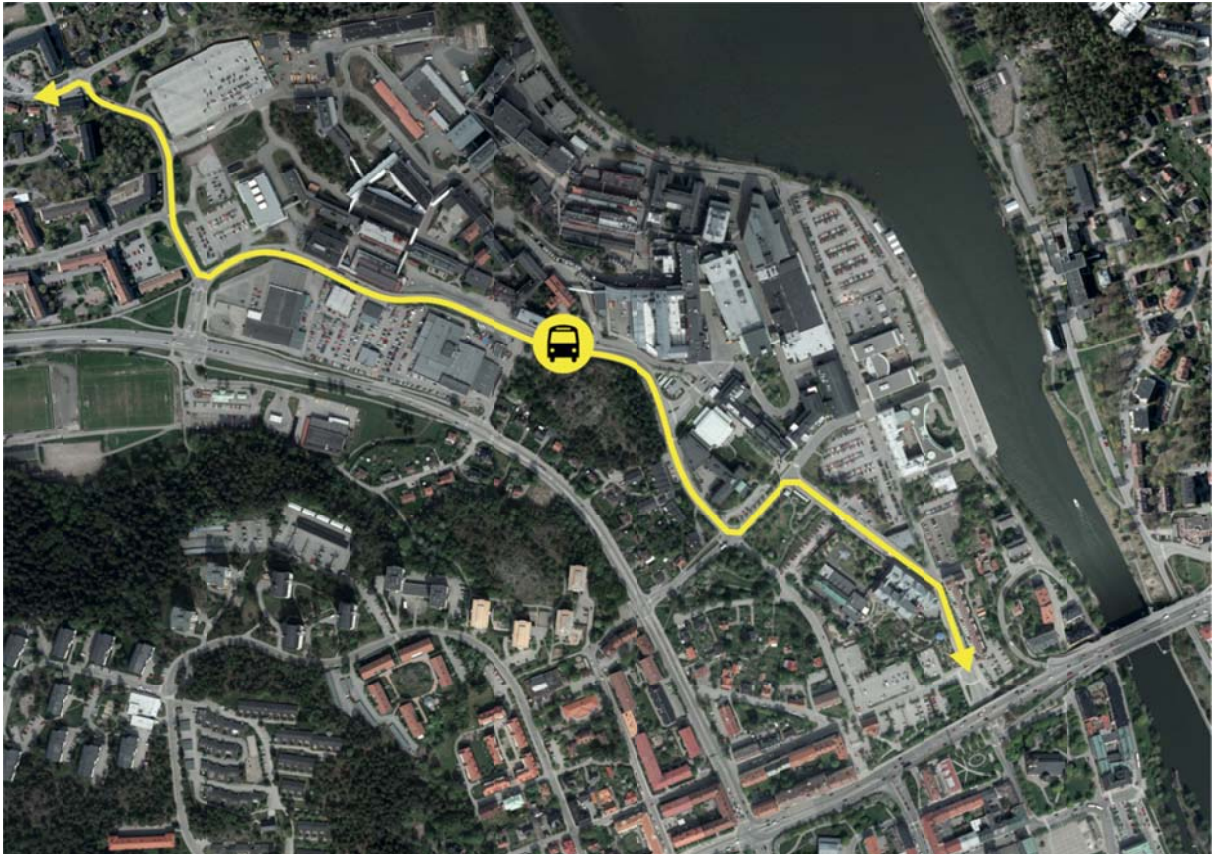
Parallellt med det här planuppdraget pågår även ett arbete inom Södertälje kommun med syfte att utreda hur gång- och cykelstråk mellan norra och södra stadskärnan kan göras bättre och mer attraktiva.



Karta: Förenklad bild över de gång- och cykelstråk som knyter samman Snäckviken med de andra delarna av stadskärnan.

Kollektivtrafik

Stadsdelen trafik försörjs idag av linje 754, 755, 780 och 787. Alla linjer utom linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Astrabacken. Linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Ängsgatan.



Karta: Förenklad bild över kollektivtrafiken i norra delen av Södertälje centrum och intill planområdet.

Vägtrafik

Större delen av biltrafiken i norra stadskärnan består idag av arbetspendlande personer till AstraZeneca och Telge samt besökare till Tom Tits. Hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Parkering, angöring och utfarter

Vid upprättandet av nu gällande detaljplan togs en parkeringsutredning fram för att tydliggöra parkeringsbehovet i hela norra. Utredningen visade att det var möjligt att lösa både stadsdelens parkeringsbehov för pendlare arbetskraft och tillkommande parkeringsbehov vid upprättande av nya bostäder inom stadsdelen. Inom kvarteret Sländan som helhet kan tillräckligt med parkeringsplatser skapas för både tänkt bebyggelse inom den norra delen av fastigheten och den södra delen av fastigheten som den här detaljplanen handlar om.

Teknisk försörjning

I den här delen av stadskärnan finns en omfattande infrastruktur för teknisk försörjning då AstraZeneca är lokaliserade här och har en lång historia i stadsdelen. AstraZeneca nuvarande verksamhet har egna system med påkoppling mot de allmänna näten. För att möjliggöra avstyckning och försäljning enligt den nu gällande detaljplanen träffades en överenskommelse mellan AstraZeneca och Telge Nät (kommunens infrastrukturbolag). Grundtanken i överenskommelsen är att frågor löses från fall till fall i och med att nya fastighetsbildningar

görs. Exempel på lösningar för att hantera och skydda befintliga ledningsstråk vid exploatering kan vara servitut, ledningsrätter eller genom nya anslutningar.

Dricksvatten och spillvatten

Det finns möjlighet att ansluta sig till befintliga spill- och vattenledningar.

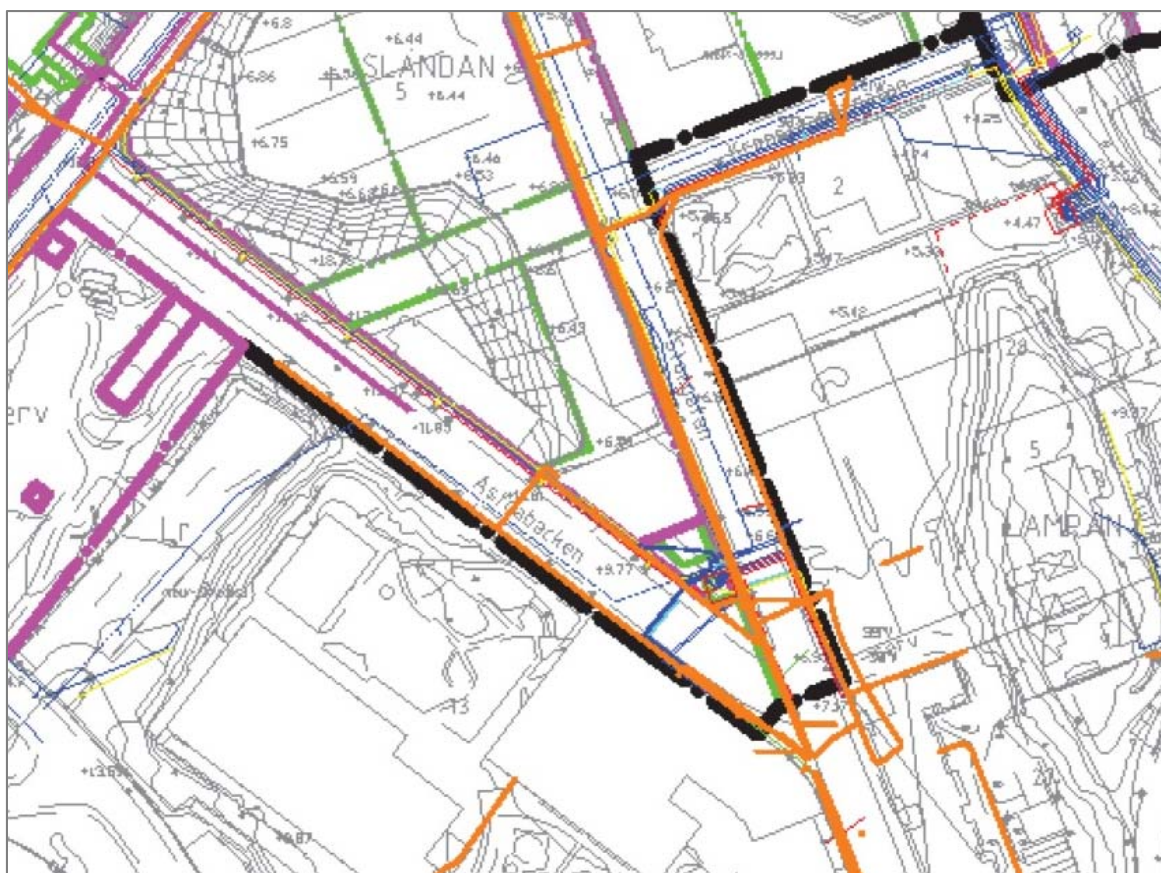
Dagvatten

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och har varit bebyggd sedan tidigare.

Planförslagets genomförande anses därmed inte leda till några signifikanta förändringar vad gäller flöden eller flödesvägar.

Befintliga ledningar

Placering av ledningar enligt den kartering som gjordes i samband med nu gällande detaljplan.



| | |
|---|---------------------------|
| ---S--- | Spillvattenledning i mark |
| ---V--- | Vattenledning i mark |
| ---D--- | Dagvattenledning i mark |
| ---E--- | Elledning i mark |
| ---F--- | Fjärrvärmeledning i mark |
| ---FK--- | Fjärrkyla i mark |
| ---B--- | Bredband |
| ---T--- | Teleledning i mark |
| Ledningarnas läge skall betraktas som osäkert | |

Karta: Befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Det finns möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenät.

Elförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta sig till elnät.

Stadsnät

Det finns möjlighet att ansluta sig till stadsnät.

Avfall och återvinning

Avfallshanteringen i kommunen sköts av Telge Återvinning. Vid uppförande av upphämningsplatser ska de riktlinjer som utfärdats av Telge Återvinning följas.

Planerade förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en högre byggnadskropp än vad den nu gällande detaljplanen tillåter. Förslagen markanvändning specificeras till att omfatta huvudsakligen bostäder. Detaljplanen tillåter även viss del centrumverksamhet och kontor. Byggnad med kulturhistoriskt värde skyddas. Fullt utbyggt skulle planförslaget kunna uppgå till ca 180 lägenheter. I bottenplan föreslås centrumverksamhet och/eller kontor för att skapa en aktiv fasad mot Storgatan.

Förslaget är en del av hela kvartersutvecklingen inom Sländan 5. Övriga delar av Sländan 5, som inte omfattas av planförslaget, prövas vid bygglov i enlighet med nu gällande detaljplan.

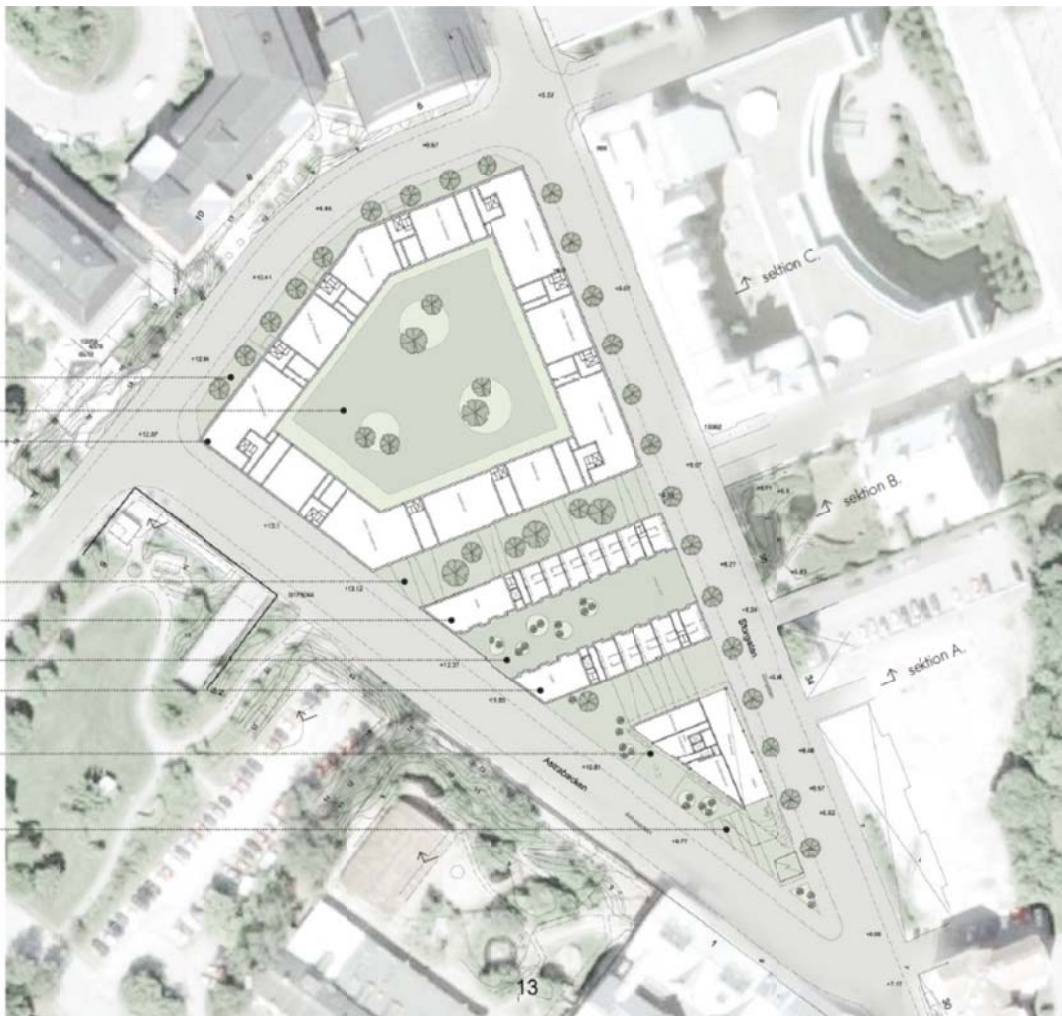


Bild: Illustration över hur hela kvarteret Sländan 5 skulle kunna se ut fullt (Sandell Sandberg, Konceptstudie för kvartersutveckling av Sländan 5, 2015-08-19)

Förslaget är en del av den utveckling som sker i norra stadskärnan med etablering Södertälje Science Park, nya bostäder och utveckling av stråket mellan södra och norra stadskärnan. Den nya höga byggnaden inom Sländan 5 kommer att skapa en visuell markör i stadsrummet och blir även en viktig målpunkt i sig genom de nya lägenheter som möjliggörs.

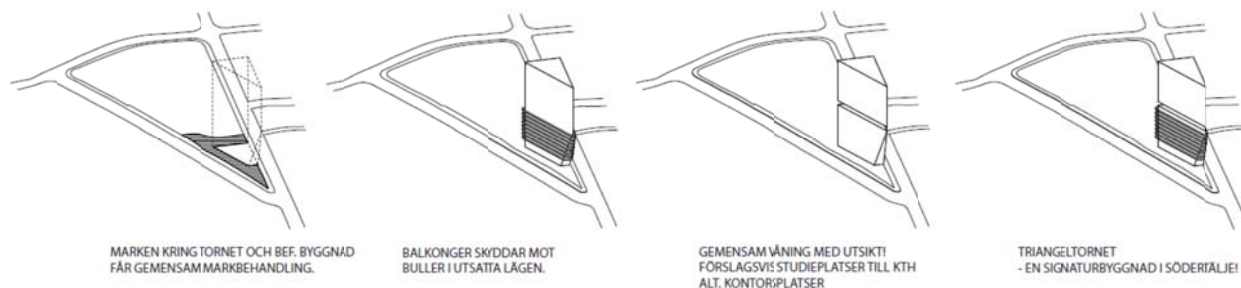


Bild: Översiktlig illustration över konceptet med en hög byggnad inom kvarteret Sländan 5 (Sandell Sandberg, Konceptstudie för kvartersutveckling av Sländan 5, 2015-08-19)

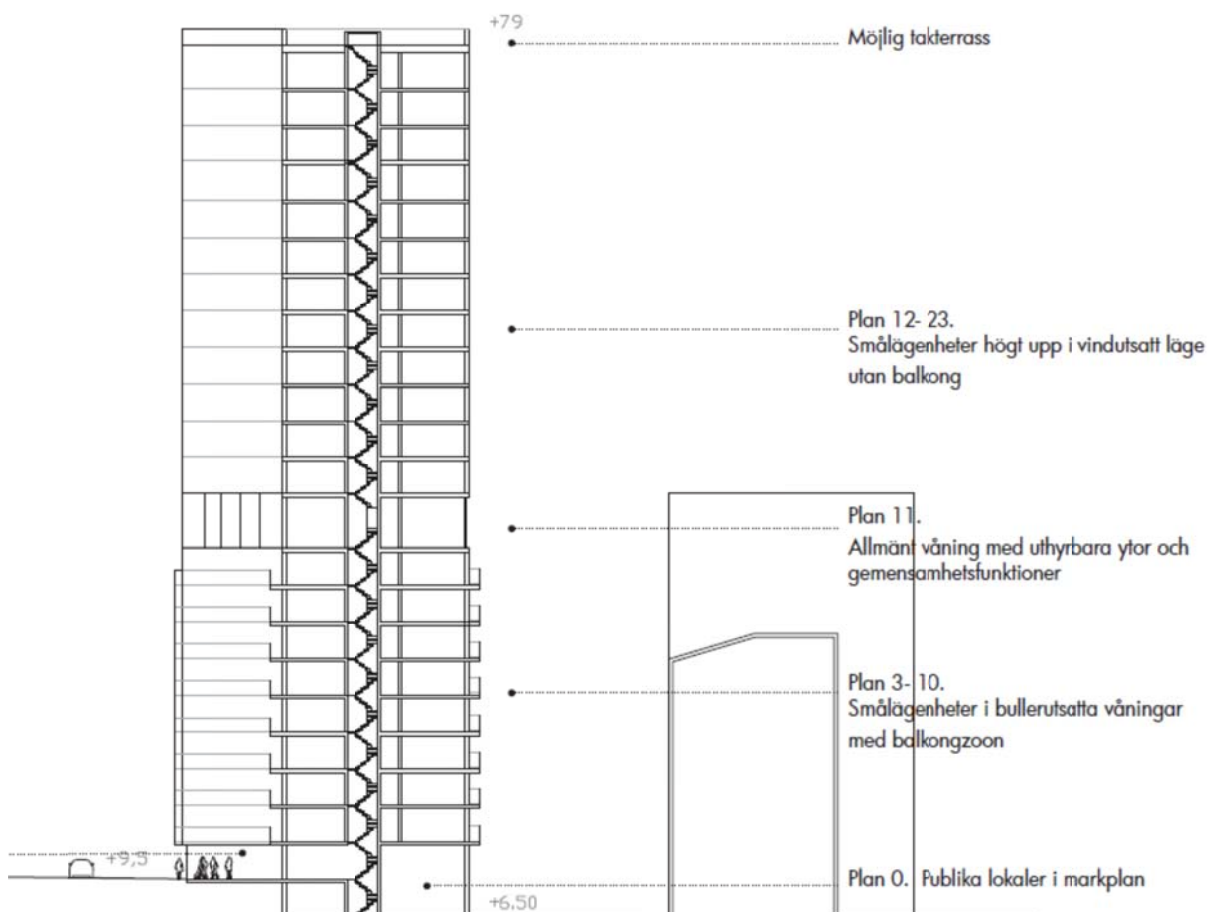


Bild: Illustration över hur planförslaget skulle kunna se ut fullt utbyggt samt relationen till intilliggande bebyggelse inom kvarteret Lampan (Sandell Sandberg, Konceptstudie för kvartersutveckling av Sländan 5, 2015-08-19)



Bild: Illustration över hur planförslaget skulle kunna se ut fullt utbyggt i relation till intilliggande bebyggelse inom kvarteret Lampan (Sandell Sandberg, Konceptstudie för kvartersutveckling av Sländan 5, 2015-08-19)



Bild: Illustration över hur planförslaget skulle kunna se ut fullt utbyggt i relation fortsatt utbyggnad inom kvarteret Sländan 5 (Sandell Sandberg, Konceptstudie för kvartersutveckling av Sländan 5, 2015-08-19)



Bild: Illustration över byggnaden som ett landmärke, sett från stortorget (Södertälje kommun, Stråket för norra stadskärnan. Januari 2016)



Bild: Illustration över hur planförslaget skulle kunna se ut fullt utbyggt med vy från Mälarbron (Sandell Sandberg, Konceptstudie för kvartersutveckling av Sländan 5, 2015-08-19)

Bedömning av skugg effekt

I och med att planförslaget tillåter en utökad byggrätt i höjded har en solstudie tagits fram för att undersöka graden av skugg effekt på kringliggande bebyggelse. Av studien framkommer att den utökade höjden på byggnaden ger viss skugg effekt på kvarteret Lampan, se illustrationer nedan.

Bedömningen är dock att en byggnad fullt utbyggd i enlighet med nuvarande detaljplan också hade gett en skugg effekt och att den ökning som sker i och med planförslaget inte är av sådant slag att det får anses olämpligt eller omotiverat i en stadsmiljö.

MIDSOMMARAFTON



08:00



10:00



12:00



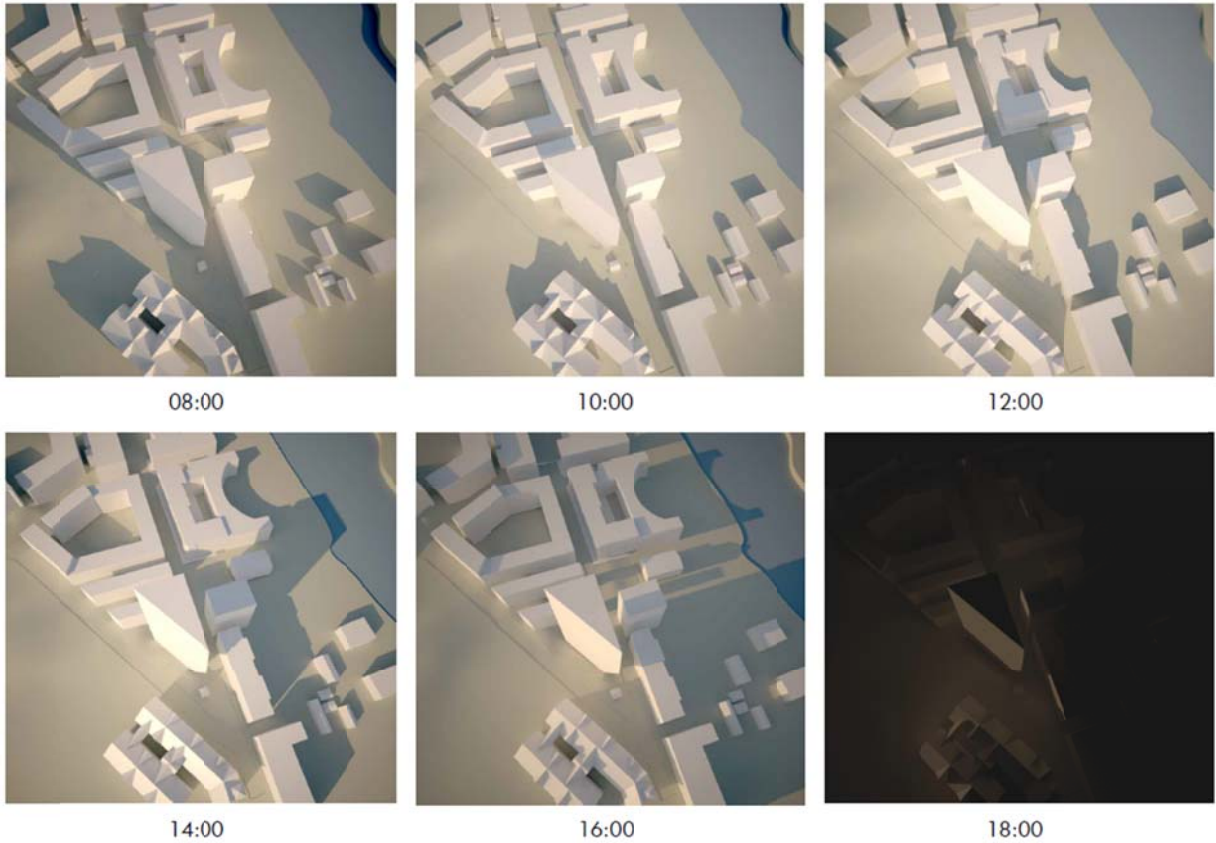
14:00



16:00



18:00

HÖST-/VÅRDAGJÄMNING**Bedömning risker**

Planförslaget innebär en utökad byggrätt på höjden. Fullt utnyttjad så kan byggnaden antas bli omkring 23 våningar hög (+85 möh). Markanvändningen planförslaget är i princip samma som i nu gällande detaljplan.

I tidigare genomförd riskanalys¹⁰ för nu gällande detaljplan identifierades följande riskkällor i närområdet:

- Cistern för förvaring av brännbara vätskor och giftigt ämne inom AstraZenecas verksamhetsområde.
- Plats för lossning av brännbara vätskor och giftigt ämne vid AstraZenecas tankgård.
- Lokalgator med förekomst av transporter med farligt gods.
- Södertälje kanal med förekomst av transporter med farligt gods.

Inga nyttillkomna riskkällor har identifierats som påverkar risksituationen för Sländan 5.

¹⁰ Brandskyddslaget. Detaljerad riskanalys för kv Pyramiden 18 mfl, Snäckviken i Södertälje – avseende transport och hantering av farligt gods. April 2013.

I tabell 1 redovisas avstånd mellan aktuella fastigheter och identifierade riskkällor.

| Riskkälla | Pyramiden 20 | Sländan 5 |
|--|--------------|-----------|
| Transportled för farligt gods | 330 m | 230 m |
| Lokal transportvägar | 180 m | 140 m |
| Tankgård (cisterner och lossningsplats) | 370 m | 340 m |
| Södertälje kanal | 50 m | 120 m |

Bild: Tabell över ungefärligt avstånd mellan aktuella fastigheten och identifierade riskkällor.

I den riskbedömning (PM för risker) som gjorts av Brandskyddslaget framkommer att "[d]en planerade förändringen jämfört med gällande detaljplan för Sländan 5 bedöms inte innebära att människor utsätts för större risker än med gällande detaljplan. Planerade verksamheter enligt studerat förslag bör därför kunna accepteras med hänsyn till identifierade risker."¹¹ Persontätheten inom Sländan 5 ökar visserligen i och med den utökade byggrätten i höjddled men fastigheten ligger tämligen tryggad i förhållande till riskkällorna.

Även om den övre delen av byggnaden sticker upp över omgivande bebyggelse och skyddas därför inte på samma sätt som de nedersta våningarna så är avståndet till omgivande riskkällor är dock stort, minst 120 meter. Några åtgärder bedöms därmed inte vara nödvändiga med hänsyn till identifierade risker. Risknivån inom området bedöms inte heller påverkas i någon större utsträckning till följd av den ändrade utformningen av byggnaden.

Bedömning av buller

Vid nybyggnation av bostäder gäller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats (om en sådan anordnas)
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats (om en sådan anordnas)

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 DBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Den del av kvarteret Sländan som planförslaget berör är delvis bullerutsatt. Vilket redovisas i det bullerkartläggning¹² som genomfördes 2007 efter det att en hastighetsbegränsning till max 30 km/h införts på Storgatan. Bullerkartläggningen visar att delar av planområdet ligger inom

¹¹ Brandskyddslaget. PM Risker – Pyramiden 20 och Sländan 5, Södertälje. 2015-12-11

¹² Acoustic Control för Södertälje kommun. Bullerkartläggning av vägtrafik, Södertälje kommun. 2007-02-09

en zon där trafikbullret uppgår till 55-60 dBA. Vidare bör även nämnas att den bullerutredning som togs fram vid planläggningen av intilliggande fastigheten Lampan¹³ redovisade att biltrafiken i området huvudsakligen är koncentrerad till för- och eftermiddagar (arbetspendling). Under tiden 23-06 är trafiken närmast obefintlig.

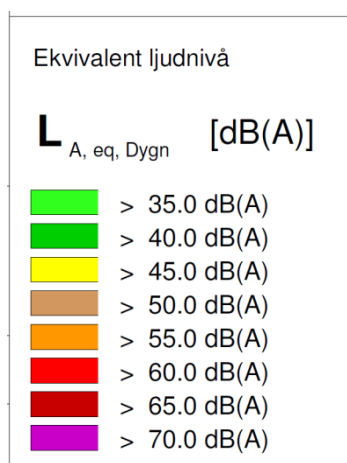
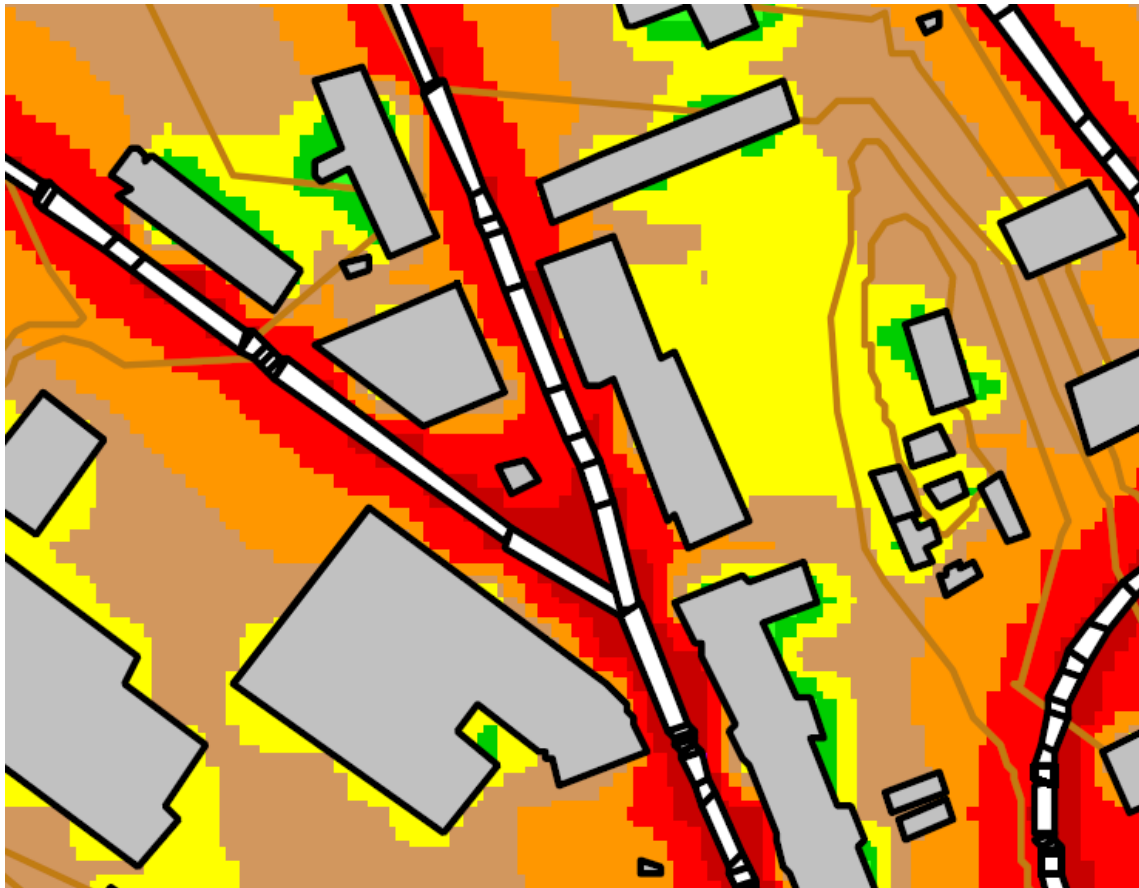


Bild: Utdrag ur bullerkartläggning (2007) som redovisar ekvivalenta nivåer för planområdet.

¹³ Södertälje kommun. Detaljplan för kvarteret Lampan, del 2. 0181K-P1576A

Planförslaget föreskriver att centrumverksamhet eller kontor ska utgöra bottenplanet på byggnaden och för dessa verksamheter är bullerkraven lägre än för bostäder. Planförslaget ger även goda möjligheter att utforma de nedre bostadsvåningsplanen med (som därmed är mest bullerutsatt från vägtrafiken) som smålägenheter om max 35 kvm. Därmed anses planförslaget kunna följa riktlinjerna i förordningen om trafikbuller vid nya bostadsbyggnader.

Exempel på hur smålägenheter kan utformas

Vid planläggning ska det framgå hur förslaget skulle kunna genomföras på ett sådant sätt att gällande riktlinjer för buller uppfylls. Nedan beskrivs hur byggnaden skulle kunna utformas med lokaler i de nedersta planen, balkonger som dämpar bullerpåverkan på de nedre bostadsplanen samt med en övervägande majoritet av smålägenheter under 35 kvm på de nedersta bostadsvåningsplanen.



Bild: Illustration över hur planförslaget skulle kunna inredas med lokaler i bottenplan (Sandell Sandberg, Konceptstudie för kvartersutveckling av Sländan 5, 2015-08-19)

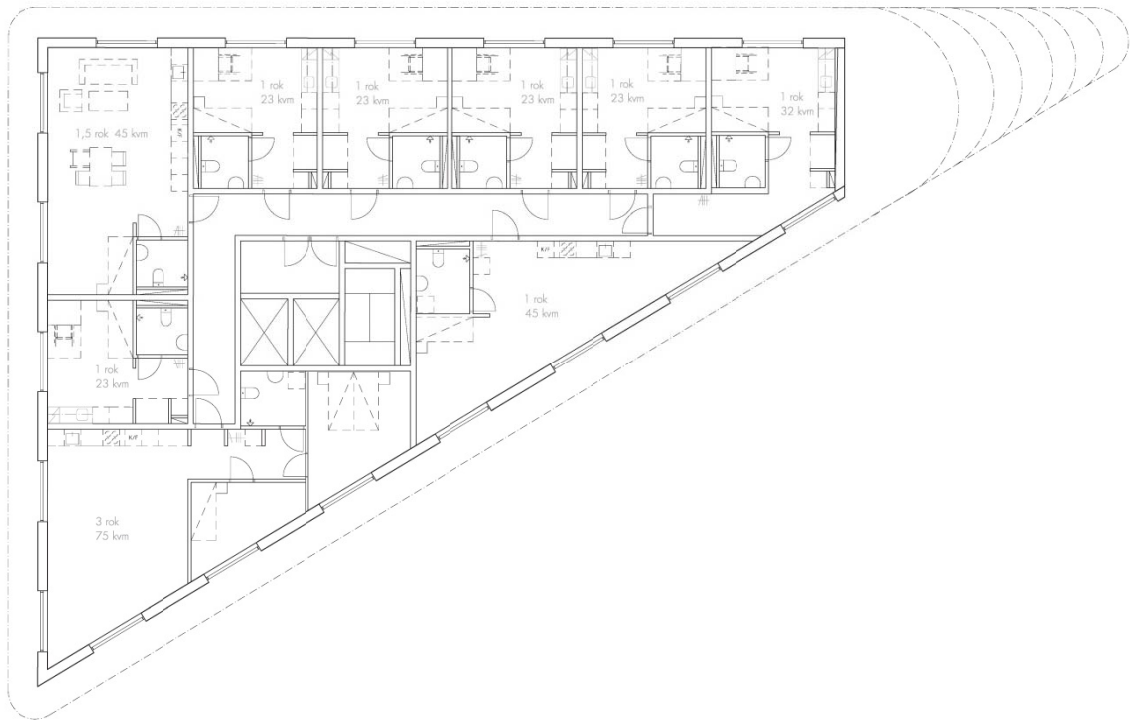


Bild: Illustration över hur de nedersta bostadsvåningsplanen med bostäder kan utformas med en kombination av små lägenheter och bullerdämpande utformning på de nedre våningsplanen.



Bild: Illustration över hur planförslaget med bullerdämpande utformning för de nedre våningsplanen (Sandell Sandberg, Konceptstudie för kvartersutveckling av Sländan 5, 2015-08-19)

Genomförande av planförslaget

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från och med det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen ska inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla. Men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Tidplan för upprättande av ny detaljplan

3:e kv 2015 Planuppdrag

2:a kv 2016 Samråd

3:e kv 2016 Granskning

4:e kv 2016 Antagande

Ansvarsfördelning

Detaljplan

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen. Kommunen ansvarar vidare för myndighetsutövning vid bygglov, byggnämnan och eventuell fastighetsbildning.

Avtal och andra relaterade dokument

Plankostnadsavtal finns mellan fastighetsägaren och kommunen.

Allmänna platser

Ingen allmän plats eller kommunal mark finns inom planområdet.

Kvarstersmark

Fastighetsägaren ansvarar för all utbyggnad och förvaltning av byggnader och anläggningar på kvarstersmark och för samtliga övriga åtgärder för projektets genomförande.

Ledningar och ledningsflytt

Eventuell flytt av ledningar görs i överenskommelse med respektive ledningsägare och fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplan samt eventuella tillhörande utredningsarbete bekostas av fastighetsägaren.

Kommunens ekonomiska ansvar

Kommunen har inget ekonomiskt ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägarens ekonomiska ansvar

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen och står för kostnaderna för genomförande av densamma. Fastighetsägaren ansvarar också för iordningställande av marken inklusive nödvändig sanering av eventuella markföroreningar. Fastighetsägaren ansvarar också för att utföra alla anslutningar till kommunens gator efter kommunal standard och ser till att ingen skada tillfogas kommunens anläggningar.

Gatukostnader

Uttag av gatukostnader är inte aktuellt inom denna detaljplan.

Inlösen och ersättningar

Ingen inlösen av mark krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden (befintliga)

Detaljplanen omfattar endast en fastighet, Sländan 5, som ägs av Acturum Real Estate AB.

Gemensamhetsanläggningar (befintliga)

Inom detaljplanen finns ett markområde som reserverats för gemensamhetsanläggning för kvarteret. Syftet är att säkerställa tillgång till det prickade området (g) för passage, entréer och liknande för både område A och B i det fall Sländan 5 delas upp i två fastigheter.

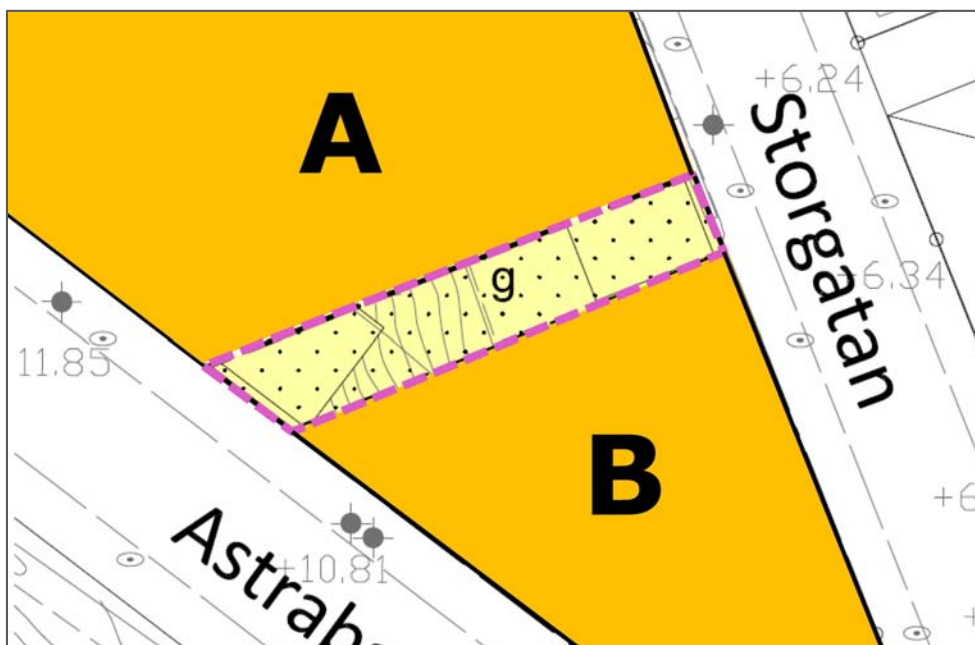


Bild: Illustration över hur gemensamhetsanläggning kan säkerställa att både område A och B får tillgång det prickade området (g). I det fall fastigheten Sländan delas upp i två fastigheter.

Servitut och ledningsrätter (befintliga)

Inga servitut eller ledningsrätter finns idag på Sländan 5.

Markåtkomst och fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell fastighetsbildning. Detaljplanen medger olika möjligheter för fastighetsbildning inklusive 3D-fastighetsbildning.

Nya rättigheter

Fastighetsägaren ska vid behov ansöka om bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Ledningsägaren ska vid behov ansöka om ledningsrätt medan fastighetsägaren bekostar eventuell förrättning.

Fastighetsplan

Det finns ingen gällande fastighetsplan eller tomtindelning inom planområdet.

Tillstånd enligt miljöbalken

Fastighetsägaren ansvarar för att söka de eventuella tillstånd som kan krävas.

Strandskydd

Planförslaget omfattas ej av strandskydd.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer för framtida bostäder eller lokaler utan det är upp till fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Kraftförsörjning

Anslutning till el-nät görs efter avtal med nätägaren.

Vatten och spillvatten

Allmänna vatten- och spillvattennätet är utbyggt i området och anslutning kan göras enligt gällande taxa eller annan överenskommelse med Telge Nät AB.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och anslutning kan göras efter avtal med Telge Nät AB.

Stadsnät

Stadsnät finns i området och avtal om anslutning kan tecknas med Telge Nät AB.

Avfallshantering

Utformning av kvarteret och placering av anläggning för avfall ska göras i samråd med Telge Återvinning AB.

Tekniska anläggningar

Den transformatorstation som finns inom planområdet, och som skyddas i detaljplanen på grund av dess kulturhistoriska värde, kommer att finnas kvar.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för att i största möjliga mån ta hand om dagvattnet inom den egna fastigheten. Bortförel av dagvatten till det allmänna nätet får inte göras utan överenskommelse med Telge Nät AB.

Geoteknik, förprojektering mm

Fastighetsägaren ansvarar för att genomföra de geotekniska undersökningar som krävs för utbyggnaden.

Parkering

Fastighetsägaren måste kunna visa att det går att tillgodose behovet av parkering för att få bygglov.

Medverkande tjänstemän

| | |
|----------------|-----------------------|
| Isak Ericsson | Planarkitekt |
| Elanor Holm | Planarkitekt |
| Malin Hultman | Exploateringsingenjör |
| Anders Eklind | Utredningsingenjör |
| Sargon Ablahad | Bygglovsarkitekt |

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Isak Ericsson

Planarkitekt

Andreas Klingström

Planchef