
Granskningsutlåtande

Dnr: SBN-2017-01281 Upprättad: 2022-05-16

Reviderad: 2022-05-20

Detaljplan för Mariekälla

1:26 m.fl.

Inom Mariekälla i Södertälje kommun



Innehållsförteckning

Inledning	2
Tidigare Beslut i ärendet	2
Hur granskningen bedrivits	2
Inkomna yttranden	2
Ändringar efter granskning	3
Synpunkter inkomna efter granskningstiden	3
Inkomna synpunkter	4
1. Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser	4
Länsstyrelsen	4
Södertörns brandförsvarsförbund.....	5
Trafikverket	5
Trafikförvaltningen Region Stockholm	5
Kulturhistoriska föreningen.....	6
2. Kommunala nämnder och förvaltningar	8
Kultur- och fritidsnämnden	8
Miljönämnden	13
Omsorgsnämnden	13
Äldreomsorgsnämnden	14
Lantmäterimyndigheten.....	15
Telge nät och Telge återvinning	16
Telge Fastigheter	16
3. Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet	18
Boende i närområdet	18
4. Övriga medborgare	19
Namninsamling	20
Hotellverksamhet	21
Alternativa verksamheter	24
Kulturmiljö.....	26
Påverkan närområde	30
Volymhantering	33
Estetik	34
Trafikfrågor	37
Störningar och risker	41
Planhandlingar	42
Planprocessen.....	44
Arkitektur i Södertälje.....	48
Ställningstagande/Sammanfattning	49

Inledning

Tidigare Beslut i ärendet

Nämnd	Beslut om	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag	2018-01-23 §10
	Samråd	2020-11-17 §212
	Samrådsredogörelse	2021-10-05 §218
	Granskning	2021-12-16 §271

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2018-01-23 §10 att ge samhällsbyggnadskontoret uppdraget att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Mariekälla 1:26 och 2020-11-17 §212 beslutade nämnden att sända ut detaljplanen på samråd samt att godkänna samhällsbyggnadskontorets bedömning att planen inte innefattar en betydande miljöpåverkan. Under samrådet inkom totalt 298 yttranden, vilka redovisades och bemöttes i en samrådsredogörelse som stadsbyggnadsnämnden godkände 2021-10-15. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2021-12-16 granskningshandlingarna för detaljplanen och beslöt att skicka ut planen på granskning.

Hur granskningen bedrivits

Detaljplanen har under tiden 2022-01-10 till 2022-02-06 varit utsänd för granskning. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré och på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om granskningstillfället via post eller e-post. En kungörelse publicerades i Länsstidningen 10 januari 2022.

Totalt har samhällsbyggnadskontoret under granskningstiden erhållit 131 yttranden, vilka redovisas i granskningsutlåtandet. I granskningsutlåtandet redovisas synpunkter som rör planens utformning, utförande och konsekvenser i en sammanfattad form med kommentarer om hur synpunkterna hanteras av kontoret. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden

Yttranden UTAN synpunkter	Yttranden MED synpunkter
Södertörns brandförsvarsförbund	Boende i närområdet
Region Stockholm trafikförvaltningen	Kultur- och fritidsnämnden
Trafikverket	Kulturhistoriska föreningen
Miljönämnden	Lantmäterimyndigheten
	Länsstyrelsen
	Omsorgsnämnden
	Telge fastigheter
	Telge nät och Telge återvinning
	Vårda Södertälje
	Äldreomsorgsnämnden
	Övriga medborgare

Ändringar efter granskning

Planbeskrivningen kompletteras med detaljer angående främst grundvatten, miljökvalitetsnormer, konsekvenser för djurhållning och förhållandet till friluftsmuseet. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om taklutning, förgårdsmark, färgsättning av dörrar och fönster, ändrad lovplikt, inglasning samt placering av restaurangverksamhet och publika funktioner kopplade till verksamheten.

Synpunkter inkomna efter granskningstiden

Yttranden som inkom efter granskningstiden var avslutad:

- Länsstyrelsen
- Kultur- och fritidsnämnden
- Omsorgsnämnden
- Äldreomsorgsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret har beslutat att besvara yttrandena från samtliga ovanstående i detta granskningsutlåtande trots att dessa inkommit efter att svarstiden gått ut.

Inkomna synpunkter

1. Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ att planförslagets utformning riskerar att miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs och bedömer att frågor rörande MKN för ytvatten- och grundvattenförekomster kvarstår efter samråd.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget riskerar att bidra till att grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje, belägen öster om planområdet, framöver inte uppnår en god kvantitativ status. I planhandlingarna har kommunen föreslagit renande och infiltrerande dagvattenlösningar och säkerställt en yta för infiltration. Men genom att samtidigt dränera anläggningarna till det kommunala dagvattennätet förhindras tillrinning till grundvattenförekomsten. Länsstyrelsen påtalar att kommunen behöver klargöra att genomförandet av detaljplanen inte bidrar till en försämring av grundvattenförekomstens kvantitativa status.

Recipienten för det ytvatten som avrinner från planområdet är vattenförekomsten Igelstaviken, vilken har måttlig ekologisk status. Kommunen redogör för beräkningar som visar att mängderna av samtliga föroreningar kommer att minska eller vara oförändrade efter genomförandet av planen med föreslagen dagvattenhantering. I bedömningen undantar kommunen vissa ämnen då ökningen av dessa bedöms som liten och kan inte antas medföra någon betydande negativ påverkan på recipienten. Tvärtom menar kommunen att ”Exploateringen ses därav komma ha en positiv påverkan för föroreningsituationen gällande dagvatten.”

Kommunen behöver klargöra att genomförandet av detaljplanen inte påverkar möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för Igelstaviken, särskilt med avseende på den beräknade ökningen av fosfor.

Yttrande inkom: 2022-02-23

Kommentar:

Planerad exploatering samt ökad nederbörd till följd av klimatförändringar kommer leda till att dagvattenflödet inom planområdet ökar. Dagvatten måste därför fördröjas och renas och den erforderliga fördröjningsvolymen har beräknats till 9 m³ för ett 10-årsregn och 19 m³ för ett 30-årsregn. Genom att fördröja dessa volymer motsvarar det dagens beräknade flöden, det vill säga motsvarande mängd som om platsen varken exploaterades eller utsattes för klimatförändringarnas större nederbörds mängder. Det innebär i förlängningen att de hårdgjorda ytorna som tillkommer inte bidrar till varken ökade eller minskade mängder till grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje. Därför bedöms detaljplanen inte påverka förekomstens kvantitativa status.

Planområdets bidrag till Igelstaviken bedöms bli mycket litet, främst på grund av dess lilla andel av avrinningsområdet. Reningen av dagvatten inom planområdet har goda förutsättningar efter exploatering. Dels så bedöms reningsbehovet mindre då det i huvudsak handlar om takdagvatten, som i sig betraktas som rent. Föreslagen reningsteknik tillsammans med fördröjning gör att föroreningsmängderna, alternativt koncentrationen, av samtliga ämnen minskar eller är oförändrade efter exploatering, enligt beräkning i StormTac. Föroreningskoncentrationen (mikrogram/liter) har visat att samtliga ämnen minskar med exploateringen. Samma ämnen beräknat som mängder (kg/år)

visar på en minskning av föroreningarna vid exploatering, dock undantagen fosfor som beräknas öka med 30 gram/år, krom och nickel som vardera bedöms öka med 1 gram/år. Dessa värden bedöms vara inom felmarginalen för beräkningarna och mycket små i sammanhanget.

Varken fosfor, krom eller nickel från planområdet bedöms kunna ha någon inverkan på Igelstavikens möjligheter att uppnå god status eller nå dess MKN. En starkt bidragande orsak är avståndet till ytvatten, samt den retention och fastläggning som sker på vägen till recipienten samt omblandningen i vattenmassorna.

I sin helhet bedöms framtida mängder, efter rening, som så små att exploateringen inte anses bidra till någon negativ påverkan på recipientens möjlighet att uppnå MKN eller god status. Exploateringen ses därav komma ha en positiv påverkan för föroreningssituationen gällande dagvatten, främst tack vare att nederbördsförändringar tas omhand.

Ovanstående har förtydligats i planbeskrivningen.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inget att erinra på presenterat förslag.

Däremot framförs det att planbeskrivningen behöver kompletteras och förtydligas. Texten om att hotellet skall ha två av varandra oberoende trapphus bör kompletteras med att det *minst* bör finnas två av varandra oberoende utrymningstrapp hus. Även texten i samma stycke bör kompletteras med att vägen fram till hotellet bör ha en fri höjd om *minst* 4 m.

Yttrande inkom: 2022-01-14

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet. Planbeskrivningen har förtydligats enligt Södertörns brandförsvarsförbunds yttrande.

Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Yttrande inkom: 2022-01-13

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Trafikförvaltningen Region Stockholm

Region Stockholm har inga synpunkter på planförslaget.

Yttrande inkom: 2022-02-02

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Kulturhistoriska föreningen

Den kulturhistoriska föreningen i Södertälje ställer sig negativ till planförslaget och menar att byggandet av ett hotell eller annan större byggnad är en mycket dålig idé. Föreningen påpekar att illustrationerna i planen är ritade i perspektiv som ger en felaktig bild av verkligheten och som undviker övrig bebyggelse. I yttrandet finns ett perspektiv som föreningen tagit fram från en annan vinkel där kvarnen inte syns. Det påpekas även att det inte finns några bilar i illustrationerna trots att bilar kommer komma nära kvarnen.

Kulturhistoriska föreningen menar att planförslagets nuvarande utformning strider mot planens syfte. Kulturhistoriska föreningen menar att den föreslagna bebyggelsen i sin volym och gestaltning inte bygger vidare på områdets särpräglade karaktär. Sannolikheten att hotellet blir en mötesplats anses osannolikt och föreningen efterfrågar att få ta del av en marknadsundersökning som förutsätts ha gjorts. Även trafiksituationen vid vändplanen motsäger planens syfte.

Yttrandet tar upp tidigare ställningstaganden och beskriver att planen inte följer grönplanen då utsikten kommer att skymmas helt från Promenadparken och Staden. Enda platsen utan skymd sikt är yttersta delen av Camitzka trädgården. Inte heller översiktsplanen följs då en byggnad av den storleken aldrig kan ansluta till den övriga bebyggelsen och planförslaget beskrivs som en arkitektonisk pastisch, som inte hör hemma i museimiljön.

Den fria sikten mot museet och att utsiktsplatsen/kvarnen bildar en enhet i dagsläget är något som ses som positivt, men som kommer gå förlorat i och med planförslaget. Föreningen ser möjligheter till en frilagd tomt med framtida placering av kompletterande samlingar av hus, värda att bevara. I planförslaget kommer kvarnen att vara helt skymd från samtliga håll, utom från delar av Råbygården, Lilltorpet, och yttersta delen av Camitzka trädgården.

Kulturhistoriska Föreningen noterar att det finns ett antal invändningar i planen som betraktas som tillräckliga för att konstatera det direkt olämpliga med ett hotellbygge på platsen eftersom det kommer påverka hela området runt byggnaden. Den ganska massiva byggnaden ligger för nära kvarnen, som äts upp av hotellkomplexet. Dessutom ligger hotellet i anslutning till landsbygdsdelen av museet där det inte hör hemma. Störningsrisken genom allergener m.m. föreslås kräva inskränkningar i djurhållningen som i dagsläget är beläget några fåtal meter från hotellet. I hotellets vänsterkant tillkommer lastkaj och 2 handikapp P-platser, som inkräktar på gångväg från Badparken. Avståndet till kvarnen från parkeringen blir cirka 5 meter.

Enligt yttrandet är föreningen förvånade att inte större delar av konsekvensutredningen lyfts in i planbeskrivningen. De håller inte heller med kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljöpåverkan, som de menar är en bisarr slutsats.

Kulturhistoriska föreningen instämmer i att Södertälje behöver utvecklas och att besöksnäringen med hotell är en viktig del. Torekällberget med sin fantastiska utsikt är en mycket attraktiv plats och föreningen har därför tagit fram ett förslag med en alternativ placering i Kvarnbackens början och upp mot Torekällberget där det ligger ett outnyttjat skogsområde. Hotellet får utsikten och konflikter i trafiksituationen löses och djuren påverkas ej. Kvarnen behåller sin storhet och den fria sikten finns kvar. Tomten fylls igen och bevaras för museets framtid om ett markbyte sker mellan fastighetsägarna.



Alternativ placering av hotellet föreslagen av Kulturhistoriska föreningen

Yttrande inkom: 2022-02-06

Kommentar:

Se **kommentar 13** på sidan 12

Kommentar 1: De illustrationer som är med i planhandlingarna är framtagna av det arkitektkontor som ritat förslaget i syfte att illustrera byggnaden och dess arkitektoniska kvaliteter och är därför valda ur vinklar visar upp byggnaden som mest. I planhandlingarna finns även en illustration från centrala stråket med syfte att se hur hotellet upplevs när man rör sig genom "staden" på museet.

Kommentar 2: Beslut om planbesked har under hela processen varit utgångspunkt i arbetet. En kulturmiljöutredning har tagits fram som föreslår gestaltungsprinciper som har legat till grund för gestaltningen av det planerade hotellet. Utformningen har anpassats utifrån den särpräglade kulturmiljö som finns på platsen i flera hänseenden. För att anpassa detaljplanen så mycket som möjligt till kulturmiljön har ett flertal bestämmelser för att minska upplevelsen av volymen samt styra utformningen satts i plankartan. De styr en uppbrutenhet i volymen, takets utformning, fasad- och takmaterial, uppglasning samt färgsättning. Detaljplanen medger en variation i nockhöjd samt att byggnadsvolymen ska vara visuellt uppdelad. För att säkerställa att ny bebyggelse anpassas efter kulturmiljön har följande bestämmelse satts i plankartan: "Området utgör en särskilt värdefull miljö enligt PBL 8 kap. 13§. Ny byggnad ska anpassas och samspela med den omgivande kulturmiljön. Gestaltning av ny byggnad ska genom material och detaljer, fasaduppbyggnad och takform uppnå hög arkitektonisk kvalitet."

Kommentar 3: Fastighetsägaren beviljades planbesked från stadsbyggnadsnämnden utifrån att förslaget kommer vara ett positivt inslag för Torekällberget samt gynna besöksnäringen i Södertälje. Med ett hotell intill friluftsmuseet väntas fler människor upptäcka denna säregna plats i Södertälje. Genom att erbjuda hotellrum med hög kvalitet på attraktiva platser ökar sannolikheten att turister och besökare till de större företagen väljer att komma till och övernatta i Södertälje istället för exempelvis Stockholm och med detta vistas och spendera sina fria stunder i Södertälje. Detta är något som förväntas gynna besöksnäringen i kommunen och för Torekällberget.

Kommentar 4: Det är fastighetsägaren som har gjort en marknadsundersökning och har inte några skyldigheter att offentliggöra sina analyser. Stadsbyggnadskontorets uppgift är att studera lämpligheten hos planområdet, inte hur marknaden ser ut. För att få del av undersökningen hänvisar kommunen till fastighetsägaren.

Kommentar 5: Detaljplanen medger även restaurangverksamhet och i enlighet med uppdaterad plankartan ska en restaurang finnas på plan 1 och/eller plan 0. Publika funktioner kopplade till verksamheten ska också finnas på plan 0 för att stärka den publika kopplingen till promenadstråket vid utsiktsplatsen. Det finns tankar på att utöka planerad restaurangverksamhet jämfört med granskningsförslaget, hur stor restaurangen ska vara styrs dock inte av detaljplanen. Restaurangen kan användas av alla, inte endast hotellbesökare, och kommer därför bidra till en ny mötesplats i Södertälje. Vändplanen har dimensionerats så att samtliga nödvändiga funktioner ryms.

Grönplanen beskriver utsiktsberget och att den bör bevakas vid förtätning så att ny bebyggelse inte hindrar utblickar. Utsiktsplatsen kommer att finnas kvar och rustas upp, utblickarna kommer inte att påverkas av detaljplanen. Utblickar från själva friluftsmuseet skulle blockeras även om en byggnad enligt underliggande detaljplan uppförs. Detaljplanen följer därför grönplanen. Detaljplanen är lokaliserad inom ett prioriterat utvecklingsområde i översiktsplanen. Då hänsyn tagits till omgivningens särdrag och kulturmiljö (se ovan) följer detaljplanen översiktsplanen.

Kommentar 6: Flera åtgärder har under planarbetet tagits för att kvarnen ska fortsätta vara en symbolbyggnad för friluftsmuseet och ett landmärke i staden. Framtagen konsekvensbedömning beskriver att en ny volym invid kvarnen innebär viss påverkan på kvarnen. Genom planen och förslagets utformning bevaras kvarnens särställning i miljön och i stadsbilden även om denna i viss mån minskas då en ny volym tonar upp sig invid symbolbyggnaden. En siktlinjeanalys som tagits fram och presenteras i planbeskrivningen visar att kvarnen inte kommer att få skydd sikt från utpekade viktiga punkter.

Kommentar 7: Entrétorget ska utformas för att bevara en visuell koppling mot utsiktsplatsen samt en fysisk koppling till gångstråket. Utemiljön ska utformas så att det ska kännas naturligt att röra sig över parkeringsplatserna när de inte nyttjas, inga bilar står parkerade, enligt gestaltningsprogrammet. När parkeringsplatserna nyttjas kommer det fortfarande gå att röra sig längst gångstråket som kommer få en ny sträckning. Hur detta ska lösas kommer utredas vid projektering av hotellbyggnaden och utemiljön runt planområdet i senare skede.

Den konsekvensbedömning som har tagits fram har, liksom samtliga framtagna utredningar, sammanfattats i planbeskrivningen. Den fullständiga utredningen finns att tillgå för den som vill läsa hela rapporten och finns tillgänglig på kommunens hemsida. Utredningen är även diarieförd i ärendet med ärendenummer SBN-2017-01281-356. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan eftersom gällande detaljplan medger en stor volym utan några begränsningar i utformning samt anpassning till kulturmiljön. Konsekvensen av detaljplanen bedöms inte vara betydande. Denna bedömning har även godkänts av stadsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret tackar för förslaget på alternativ placering. Det ligger dock inte inom ramen av uppdraget att varken hitta en annan placering för den hotellverksamhet som ska uppföras i del av fastigheten Mariekälla 1:26 eller att studera alternativa verksamheter på fastigheten. Inget intresse har heller visats gällande markbyte och/eller försäljning under planarbetet. Föreslagen yta ligger dessutom i ett skogsområde med konstaterade höga naturvärden och stora höjdskillnader

2. Kommunala nämnder och förvaltningar

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden har lämnat synpunkter både ur ett verksamhetsperspektiv från Torekällbergets friluftsmuseum och utifrån kulturmiljö där en extern kompetens tagit fram underlag för yttrandet.

Kulturmiljö

Kulturmiljön bedöms som lämplig för den nya byggnaden eftersom det tidigare funnits ett värdshus på tomten.

Tillkommande bebyggelse behöver uppvisa stor hänsyn och anpassning till de höga kulturhistoriska värdena. Föreslagen byggnad med kringtytor bedöms inte tillmötesgå detta i flera avseenden. Kulturmiljöutredningens gestaltungsprinciper anger bland annat att den nya byggnaden bör placeras indragen så att förgårdsmarken med planterade träd som kantar det centrala stråket mot öster kan fortsätta även framför den nya byggnaden. Denna princip är mycket viktig; dels för att minska den tillkommande byggnadens dominans längs det centrala stråket, dels för att visa på dess inordning i befintligt planmönster där förgårdsmark inramar husraderna. Samtidigt bildar förgårdsmarken ett grönt samband med "Landet". Som påpekas i konsekvensbedömningen har detta gröna samband en viktig pedagogisk poäng i att det visar på den förindustriella stadens närhet till landsbygden. Hotellbyggnadens föreslagna placering bedöms innebära att denna närhet blir otydligare genom det anspråk byggnaden gör volymmässigt och arkitektoniskt på tomten. Konsekvenser för grönskans och planmönstrets kulturvärden bedöms bli måttligt-stora negativa.

Kulturmiljöutredningen anger vidare att den nya byggnadens fasader mot museiområdet "ska förhålla sig till områdets karaktärsdrag". I detta avseende bedöms förslaget sakna ett tydligt förhållningssätt till prägeln av lågskaliga 1-2-plansbyggnader med raka, obrutna takfotslinjer och sadeltak med traditionell taklutning. Den föreslagna byggnadens våningsantal på 2 våningar + en kraftig takvåning, liksom byggnadens utbredning på tomten, innebär att en ny byggnadsvolym introduceras i området som inte har funnits på platsen tidigare, och som med största sannolikhet kommer framstå som dominant i den i övrigt småskaliga bebyggelsestrukturen.

Kulturmiljöutredningen anger att en "uppbrotten volym med flera olika stora volymer och olika typer av takfall" kan uppföras på platsen. Formuleringen är avsedd att ge hotellbyggnaden en mindre visuell dominans i stadsrummet, vilket är positivt. Dock uppfattas inte föreslagen byggnad vara gestaltad i flera volymer med olika höjd, utan snarare i en samlad rektangulär volym med gavelmotiv som bryter igenom takfotslinjen. Sammantaget anknyter byggnadens volymhantering och formspråk snarare till sekelskiftets uppåtsträvande stenstadsbebyggelse än till 1800-talets förindustriella stadsmiljö. Konsekvenser för den småskaliga 1800-talsstadens karaktär bedöms som måttliga-stora negativa.

Det är mycket viktigt att den nya byggnaden signalerar museiverksamhetens inriktning; den förindustriella staden och landsbygden under 1800-talet. I nuläget bedöms den föreslagna byggnaden med kringtytor anknyta till snarare sekelskiftets stilar och storskaligare bebyggelse.

Konsekvenserna för entréns betydelse för friluftsområdet bedöms bli marginellt negativa genom förslagets arkitektoniska utformning och relativa storskalighet på platsen jämfört med övrig 1800-talsbebyggelse.

Även om Camitzka trädgården och stadsparken återspeglar 1800-talets andra hälft och stadens badortsepok är friluftsområdet som helhetsmiljö främst uppbyggt kring berättelsen om den förindustriella staden och landsbygden fram till 1800-talets mitt, en berättelse som kännetecknas av närheten och sambanden mellan staden och landsbygden. En ny byggnad på denna yta, på gränsen mellan Stad och Land, är därmed bäst ägnad att förmedla och knyta ihop den berättelsen.

Sammantaget bedöms det behövas ändringar i förslaget som mildrar skadan på miljöns värden. Byggnaden bör placeras med indragen placering vilket ger plats till en förgård som utformas sammanhängande med befintlig förgårdsmark längs det centrala stråket mot öster. Vidare bör anknytningen till temat för friluftsområdet, i detta fall den förindustriella 1800-talsstaden, förmedlas på ett tydligare sätt. I enlighet med detta bör hotellbyggnaden utformas med raka, obrutna

takfotslinjer. Maximalt två våningar och traditionell taklutning mot det centrala stråket och stadsparken föreslås för att bibehålla stråkets småskaliga 1800-talskaraktär i större utsträckning. Istället för en samlad rektangulär volym bör ett uttryck med volymer i olika höjd studeras, dock inte högre än befintligt förslag i anslutning till kvarnbyggnaden för att inte påverka symbolbyggnadens roll som landmärke. Vidare är det viktigt att studera hur exempelvis utemiljön kring hotellbyggnaden kan gestaltas för att stärka entrén till Torekällberget och de historiska berättelser som området ska förmedla.

Verksamhet

Museet ser positivt på att hitta samarbete med en den entreprenör som kommer att bedriva hotellverksamheten. Förhoppningen är att finna samarbetsformer som gynnar både museet och hotellet. Museet ser också positivt på att fler verksamheter finns i anslutning till området.

Museet har tidigare föreslagit synpunkter på samrådsförslaget och hur detta påverkar området och verksamheten. Dessa synpunkter kvarstår till stor del.

Kring Torekällberget finns ett skalskydd av stängsel och grindar med ett kamerasystem. Museets huvudsakliga synpunkt är att utformningen av hotellbyggnaden behöver utföras på ett sådant sätt att det inte riskerar att komma i konflikt med upprätthållandet av skalskyddet. Det innebär att det inte är möjligt med direktförbindelser från hotellbyggnaden ut i museianläggningen.

Tillgången på parkeringsplatser är avgörande för att Torekällberget ska kunna utvecklas som besöksmål. Att parkeringen på Mariekälla 1:25 är full under flera tillfällen fångas inte upp i den parkeringsutredning som utförts. Tillgången till parkeringsplatser för Torekällbergets besökare behöver säkerställas.

Att hagarna närmast Kvarnbacken inte längre kommer att kunna användas för hästar, enligt förslag i framtagna utredning, innebär en påtaglig inskränkning på museets möjligheter att ha kvar hästarna. Djuren behöver med vissa mellanrum byta hage för att undgå parasitmitta. Det är endast hagen i anslutning till Kvarnbacken som tål belastning av stora djur under längre tid. Denna hage är således nödvändig för flexibiliteten för att klara av museets ko- och hästhållning. Hotellverksamheten kommer att medföra att hästarna sannolikt behöver tas bort från Torekällberget. Skulle det finnas en lösning att ha kvar hästarna så begränsas möjligheten till publika aktiviteter som ponnyridning och häst- och vagn på de centrala stråken i anslutning till hotellet.

Korna kan behöva tas bort från museiområdet under byggskedet eftersom hagen närmast Kvarnbacken är den enda som tål tryck från kor under en längre tid. Även bockarna behöver troligen tas bort under byggskedet eftersom hagen vid Kvarnbacken behövs för att skilja getter och bockar åt under delar av året. Det innebär att det inte blir några killingar under byggskedet. Djuren kan utsättas för stress på grund av buller under byggtiden, vilket påverkar möjligheten till ponnyridning och klappning av djur.

Invid kvarnen föreslås parkeringsplatser och en utvidgad vändplan. Parkeringen innebär en risk för besökare och miljön blir svårare att använda ur pedagogisk synvinkel. Det är önskvärt att placeringen av parkeringsplatserna studeras vidare. Det, för den kulturhistoriska berättelsen, nödvändiga mellanrummet av sparad natur kring kvarnen minskas i och med förslaget och kvarnen hamnar i en mer stadsmässig miljö. Vid uppförande av en hotellbyggnad behöver mötet mellan de olika miljöerna noggrant gestaltas och förtydligas med hjälp av en landskapsarkitekt med kulturhistorisk kompetens.

För att minska trafiksäkerhetsrisken för besökare är det önskvärt att den föreslagna byggnaden dras tillbaka något för att till skapa en öppen förgårdsmark för att anpassas efter områdets karaktär. Den föreslagna entrén/utgången direkt från hotellet ut i gatan är olämplig av trafiksäkerhetsmässiga skäl.

Vid parkering utgör backrörelsen från den föreslagna parkeringsplatsen söder om hotellbyggnaden en stor risk för både gående och fordon som kommer via Kvarngrinden varför den parkeringsplatsen bör tas bort.

Camitzka trädgården ligger inom Torekällbergets skalskydd och en byggnad på Mariekälla 1:26 kan därför inte ha en direktanslutning till trädgården. Upplevelsen av den privata karaktären som den rekonstruerade Camitzka trädgården ska förmedla påverkas påtagligt av den stora volymen som hotellbyggnaden utgör. Det vore önskvärt att bearbeta fasaden ännu mer för att bryta ner den visuellt i förhållande till trädgårdens småskalighet och organiska former. Lövkojan som ligger i trädgårdens norra hörn är inte med på illustrationerna. Här måste studeras vidare att tillräckligt avstånd finns mellan byggnadskropparna.

Det är bra att gestaltungsförslagets ambition säkerställs i utformningsbestämmelser på plankartan. Under f5 anges att kulör på fönsteromfattningar ska kontrastera mot fasadkulören vilken dock inte är i enlighet med illustrationerna och vilket inte heller tycks vara den arkitektoniska tanken och bör därför ändras.

Yttrande inkom: 2022-03-21

Kommentar:

Kulturmiljö

*Se **kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 7** på sidan 8*

Kommentar 8: Planförslaget har bearbetats för att skapa en planterad förgårdsmark mot det centrala stråket som en anpassning av kulturmiljön och befintlig struktur i området. Detta för att kopplingen mellan staden och landet ska påverkas mindre. Förgårdsmarken varierar i bredd från 1,1 till 1,5 meter, detta har säkrats genom att pricka marken samt införa planbestämmelsen n_2 som anger att planterad förgårdsmark sak finnas. Innanför den planterade förgårdsmarken planeras en öppen arkad med överhängande balkonger. Planbestämmelse p_1 som tidigare medgav att förgårdsmark får ersättas av öppen veranda/arkad har tagits bort. Bestämmelsen har ersatts med planbestämmelse e_3 som medger att endast öppen veranda, arkad och/eller sammanbyggda balkonger får finnas. Planbeskrivningen och gestaltungsprogram har uppdaterats utifrån dessa förutsättningar.

Kommentar 9: Taket har bearbetats för att gå mot en mer traditionell takutformning genom en flackare taklutning. I granskningsförslaget upplevdes taket som en vertikal yta och ett extra våningsplan. Taklutningen har därför ökat för att ge taket ett mindre dominerade uttryck. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som reglerar att taklutning max får vara 70 grader.

Kommentar 10: Förslaget tar avstamp i att bygga vidare på berättelsen på Torekällberget om 1800-talets Södertälje genom att hämta inspiration från badortsepoken - en del från Södertäljes 1800-tals historia som inte finns hos friluftsmuseet idag och som mer representerar den volym som hotellverksamheten kräver. Även de närmast omkringliggande miljöerna, Camitzka trädgården och promenadparken, är miljöer som speglar badortsepoken.

Det är ett aktivt val att byggnaden består utav en symmetrisk huvudvolym som bryts upp med hjälp av gavelmotiv, takkupor och mindre utskjutande delar. Detta för att skapa en tydlig helhetsbild och en mer lågmäld arkitektur samtidigt som volymens skala bryts ner. Volymen är uppbruten och det finns planbestämmelse i plankartan att byggnaden ska vara visuellt uppdelad. Detta sker dock i planförslaget på ett mer subtilt sätt än att dela upp byggnaden i olika volymer. Förslag där byggnaden har delats upp i olika stora volymer har prövats i samrådsskedet, vilket därefter bedömdes inte vara rätt tillvägagångssätt för planförslaget. Istället för att bibehålla olika stora volymer sänktes byggnaden med en våning och drogs in från fastighetsgräns för att göra hela byggnaden mindre dominerande. Detta innebär att stora ytor för rum försvann och för att få en funktionell

hotellverksamhet finns det inte utrymme att sänka vissa byggnadsdelar ytterligare. Byggnaden är redan två våningar mot centrala stråket, så som yttrandet efterfrågar.

Verksamhet

Samhällsbyggnadskontoret tycker det är glädjande att kultur och fritidsnämnden ser positivt på ett samarbete med kommande hotellverksamhet och hoppas att de två verksamheterna hittar en god samverkan sinsemellan.

Kommentar 11: Friluftsmuseet ska fortsättningsvis kunna ha sitt skalskydd och ska kunna stänga museiområdet för besökare när så önskas. Detaljplanen styr inte hur detta skalskydd ska se ut eller placeras. Detaljplanen styr inte heller var dörrar får placeras i byggnaden, utan detta är något som studeras vidare i bygglovsskedet. I det planförslag som redovisas i planhandlingarna finns endast en entré mot friluftsmuseet, vilket är vid den platsbildning som skapas vid Camitzka trädgården. Detta innebär också att entrén direkt till centrala stråket tagits bort och det blir inga direktkopplingar till Camitzka trädgården. Om en dörr placeras här och skalskyddet går i fasadliv behöver tekniska lösningar studeras för att kunna upprätthålla skalskyddet. Utformningen av hotellbyggnaden och driften utav hotellet behöver utföras på ett sådant sätt att det inte riskerar att komma i konflikt med upprätthållandet av skalskyddet. Torekällbergs friluftsmuseums avgör skalskyddets utförande och eventuella ändringar bekostas av exploatören. Detta har förtydligats i planbeskrivning och exploateringsavtal.

Kommentar 12: Den trafikutredning som har gjorts har utrett nyttjandegraden av befintlig parkering och menar att det endast under några få dagar som parkeringsplatserna inte kommer att räcka för de båda verksamheterna. En förutsättning för planens genomförande är att parkeringsfrågan måste lösas på adekvat sätt i närområdet och att lösningen inte får påverka upplevelsen av Torekällbergets friluftsmuseum för dess besökare eller friluftsmuseets verksamhet negativt. Fastighetsägaren för Mariekälla 1:26 har skrivit ett intentionsavtal med Telge Fastigheter som är ägare av fastigheten Mariekälla 1:25 om utnyttjandet av parkeringsplatsen. Denna parkering är en allmän parkering som vem som helst kan utnyttja och tillhör inte friluftsmuseet i dagsläget.

Kommentar 13: Hotellverksamheten kommer inte att innebära inskränkningar av djurhållningen på friluftsmuseet. De åtgärder som tagits upp i kartläggningen av detaljplanens effekter på djurhållningen är endast förslag på förmildrande åtgärder, t.ex. att hästar inte bör hållas i hagen närmast hotellet eller att häst och vagn inte bör använda centrala stråket. Hästallergener kan spridas långa sträckor, men eftersom detaljplanen medger hotell vilket är en tillfällig vistelse innebär det även att de störningar som hotellgäster kan besväras av också är tillfälliga. Enligt Folkhälsomyndigheten bör en störning ha en viss varaktighet för att anses vara en olägenhet för människors hälsa. Antingen bör störningen pågå under en sammanhängande tid eller så ska den vara återkommande. Hotellgäster är i området tillfälligt och hotellgäster som besväras av allergener kommer troligtvis inte på återbesök. Enligt Miljökontoret på Södertälje kommun, som kommer vara de som utreder eventuella klagomål, betraktas tillfälliga störningar sällan som olägenheter enligt Miljöbalken. Därmed bedöms risken för att friluftsmuseets verksamhet skulle påverkas av klagomål på djurhållningen från hotellgästerna vara låg. Ovanstående gäller även allergiska reaktioner vid hotellvistelse på grund av närheten till hästhållning. Det innebär att detaljplanen inte innebär att krav på åtgärder kommer ställas på friluftsmuseets djurhållning och att djuren inte kommer behöva flyttas. Att köra häst och vagn är något som dessutom går under allemansrätten och kommer kunna fortsätta som vanligt. Detta har förtydligats i planbeskrivningen och i exploateringsavtalet.

Kommentar 14: Vid byggnation kommer störningar att ske som kan komma att påverka djuren. Dessa störningar kommer uppkomma oavsett exploatering enligt underliggande detaljplan eller enligt ny detaljplan. Hur byggnationen kommer att ske har inte utretts under detaljplaneskedet utan ska studeras i kommande skeden. Vid byggnation ska så stor hänsyn till befintlig verksamhet och djuren

tas som möjligt. I framtagen kartläggning av detaljplanens djurhållning finns förslag på förmildrande åtgärder. Enligt exploateringsavtalet skall samtliga extrakostnader som byggnationen orsakar Torekällbergets friluftsmuseum bekostas av exploatören. Exploatörens ekonomiska åtaganden gäller i synnerhet kostnader som uppkommer för att skydda djuren. För att mildra effekterna av de tillfälligt högre ljudnivåerna i samband med byggnationen skall ett flertal åtgärder sättas in enligt exploateringsavtalet. Åtgärderna bygger till stor del på god och kontinuerlig kommunikation mellan djurskötare och byggarbetare. Exempel på åtgärder är bullerskydd, nya stängsel, kostnader för vatten till djur i tillfällig hage, vindskydd i tillfällig hage, flyttning av djur och kostnader för att hyra in djur på en tillfällig plats. Särskild hänsyn skall tas under perioder med lamning, killning, kalvning osv, samt när djur ska betäckas. Exploatören ansvarar för kontinuerlig bullermätning under byggperioden. Ljudabsorberande material monteras på byggstängsel för att dämpa ljudet från byggnationen.

Kommentar 15: Enligt BBR 3.122 ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler. Enligt framtagen trafikutredning (Tyréns 2021-11-25) behövs 2–3 parkeringsplatser för rörelsehindrade. Det finns dock begränsade möjligheter att inom Mariekälla 1:26 tillskapa tillräckligt antal parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) och samtidigt tillskapa den yta som hotellverksamheten kräver. Det finns även begränsat utrymme vid entrétorget med vändplanen utanför fastigheten Mariekälla 1:26 för att tillskapa RHP utan att göra intrång i naturen och utsiktsplatsen. Med anledning av detta har inte parkeringsplatserna flyttats eller tagits bort.

Vid projektering av utemiljö i kommande skede ska projekteringen ske med kulturhistorisk kompetens. Detta har förtydligats i planbeskrivning och i exploateringsavtal.

Lövkojan har mätts in och lagts till i situationsplanen.

Planbestämmelse gällande material och kulörer för dörrar fönster har ändrats till ”fönster och dörrar ska uppföras i trä målade i en kontrasterande kulör mot fasadkulören”.

Miljönämnden

Miljökontoret bedömer att de synpunkter som framförts vid samrådet för detaljplanen har beaktats.

Yttrande inkom: 2022-02-02

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Mariekälla 1:26 m.fl. inom Mariekälla i Södertälje, under förutsättningen att synpunkter att säkerställa behov av tillgänglighet för äldre och personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga beaktas.

Omsorgsnämnden ser kvarstående risker avseende tillgänglighet och användbarhet för äldre och personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i form av:

- Lutningen i Kvarnbacken som är ca 12% mot Boverkets rekommenderade 8,3%
- Lutning på ramper om 1:12 som brantast, utrustat med avåkningsskydd och kontrastmarkering
- 5% tillgängliga parkeringar maximalt 25 meter från entrén
- Kontrastmarkeringar inom hela området
- Angöringsplats för färdtjänst och rullstolstaxi vid vändplan

Planläggningen behöver beakta att en publik tillgång till planområdets omgivning säkerställs och vill i sammanhanget särskilt lyfta vikten av tillgänglighet och användbarhet. Nämnden vill även markera vikten av att tillgänglig evakuering från planområdet säkerställs vid sjuk- eller olycksfall samt vid utrymning.

Yttrande inkom: 2022-02-16

Kommentar:

Kommentar 16: Kvarnbacken är huvudvägen till hotellet och har branta lutningar. Att tillgängliggöra och/eller bredda Kvarnbacken kommer innebära ingrepp i närmiljön runt backen som består av friluftsmuseets hagar och en uppvuxen skogsriddå med konstaterade höga naturvärden. Med anledning av detta anser samhällsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt. Kvarnbacken kommer behålla sin nuvarande utsträckning.

Kommentar 17: Allmänhetens tillgång till området kommer inte försämrats. Det befintliga promenadstråket kommer finnas kvar och likaså utsiktsplatsen som även kommer rustas upp. Dessa platser ligger utanför detaljplaneområdet och tillgängligheten till dessa kommer inte att påverkas negativt av detaljplanen. Även vändplanen kommer att rustas upp. Tre tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser planeras inom 25 meter från hotellets entré och en angöringsficka planeras vid vändplanen. Detta innebär att detaljplaneområdet kommer att vara tillgängligt enligt de regler och riktlinjer som finns. Byggnaden i sig kommer även följa krav gällande tillgänglighet eftersom detta är en förutsättning för att erhålla bygglov. Parkeringsplatserna kommer att tillhöra hotellverksamheten, men allmänheten kan använda vändplanen och angöringsfickan även utan ärenden till hotellet. Det kommer även vara möjligt att röra sig tillgängligt via hotellet för att nå utsiktsplatsen, vilket inte är möjligt idag. Besökare till friluftsmuseet kan använda sig av museets huvudentré som medger en högre tillgänglighet genom flackare lutningar.

Kommentar 18: Framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses via Kvarnbacken. Vändplanen invid hotellet har dimensionerats för att uppnå de krav som räddningstjänsten har. Funktioner vid vändplanen placeras så räddningstjänst kommer förbi och kan nå friluftsmuseet utan hinder.

Äldreomsorgsnämnden

Äldreomsorgsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Mariekälla 1:26 m.fl. inom Mariekälla i Södertälje, under förutsättningen att synpunkter att säkerställa behov av tillgänglighet för äldre och personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga beaktas.

Omsorgsnämnden ser kvarstående risker avseende tillgänglighet och användbarhet för äldre och personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i form av:

- Lutningen i Kvarnbacken som är ca 12% mot Boverkets rekommenderade 8,3%
- Lutning på ramper om 1:12 som brantast, utrustat med avåkningskydd och kontrastmarkering
- 5% tillgängliga parkeringar maximalt 25 meter från entrén
- Kontrastmarkeringar inom hela området
- Angöringsplats för färdtjänst och rullstolstaxi vid vändplan

Planläggningen behöver beakta att en publik tillgång till planområdets omgivning säkerställs och vill i sammanhanget särskilt lyfta vikten av tillgänglighet och användbarhet. Nämnden vill även markera vikten av att tillgänglig evakuering från planområdet säkerställs vid sjuk- eller olycksfall samt vid utrymning.

Äldreomsorgsnämnden förstår planområdets naturliga förutsättningar och begränsningar till att tillgänglighetsanpassa tomten. Ställningstagandet är att detaljplanen trots svåra naturförutsättningar behöver möjliggöras för äldre och personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga att besöka platsen och dess närområde. Det är av vikt att skapa förutsättningar för mångfald, inkludering och delaktighet i tillskapandet av en ny mötesplats för kommunens invånare.

Yttrande inkom: 2022-02-25

Kommentar:

Se kommentar 16, 17 och 18 på sidan 14

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har synpunkter där planen måste förbättras enligt nedan.

Grundkarta behöver uppdateras med information om hur den är upprättad då detta saknas.

Planbestämmelserna p1 och p2 bör förtydligas till att ange om man menar byggnadsdelens bredd eller djup. Hänvisningen under p2 till sektion 1.0 bör också ses över om denna är nödvändig då sektionen inte redovisar den utskjutande byggnadsdelen.

Ledningsrätter behöver studeras vidare. I plankartan behöver u-område upprättas om nuvarande ledningsrätt ska vara kvar. I planbeskrivningen (s.49) framgår att frågan gällande ledningsrätt kommer att utredas senare, men frågan borde vara utredd redan i samband med granskning. Om ingen bestämmelse i planen anges finns det risk att ledningsrätten kan upphävas då den strider mot detaljplan.

Planbeskrivningen behöver förtydligas gällande huvudmannaskap. Det bör ses över hur man benämner och hänvisar till "gällande detaljplan" då missförstånd kan uppstå efter planens antagande.

Fastighetsfrågor och fastighetsindelning behöver förtydligas i planbeskrivningen. Det bör nämnas att ansökan om lantmäteriförrättning avseende omprövning av gemensamhetsanläggningen görs hos Lantmäterimyndigheten. Den strukturella meningsbyggnaden bör också ses över för att förtydliga förrättningsprocessen.

Yttrande inkom: 2022-01-27

Kommentar:

Grundkartan har uppdaterats och information om hur den är upprättad har lagts till.

Placeringsbestämmelsen syftar till de utskjutande byggnadsdelarnas bredd, detta har förtydligats i plankartan. Hänvisningen till sektion 1.0 syftar till hur man läser de olika våningarna och är därför kvar.

Det finns ledningsrätter inom planområdet, dessa är däremot inte utnyttjade och det finns inga befintliga ledningar inom planområdet. Ledningsrätterna kommer där för att tas bort. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Fastighetsfrågor och fastighetsindelning har förtydligats i planbeskrivningen enligt lantmäteriets yttrande.

Telge nät och Telge återvinning

Telge Nät anser att deras yttrade 2021-01-08 gällande ledningsrätt för fjärrvärmeledning har tagits hänsyn till inför granskning. Det finns fjärrvärmeledningar i allmän mark nära fastighetsgränsen som måste skyddas vid schakt, sprängning, spontning eller liknande aktiviteter. För anslutning till fjärrvärmenätet kontaktas Telge Nätets marknadsavdelning i god tid.

Stadsnät har fiber i framkant av fastighetsområdet. Därav finns det möjlighet att titta på fiber till fastigheten om så önskas. Detta bör även beaktas vid eventuell byggnation.

Telge nät har inga ytterligare synpunkter gällande vatten och avlopp, utan påpekar att remissvaret från samrådet är fortfarande aktuellt. Under samrådet lyftes att förtydligande gällande dagvattenutredningen i planbeskrivningen behövs när det kommer till VA plan, rekommendationer från Svenskt Vatten samt skyfallshantering.

Telge återvinning ser det som positivt att en vändplats säkrats som är anpassats för en sopbil. Dock påpekar Telge återvinning problematiken med att avfallshantering och lastkaj placeras ihop och styrker inte föreslagen avfallshantering. Sopkärlden behöver befinna sig på markplan samt att ytan behöver vara hårdgjord och plan. Ytan behöver också vara tillgänglig för sophämtning, om denna blockas av andra fordon kommer sophämtning att utebli.

Telge återvinning förespråkar att hela Torekällbergsområdets sopkärn samordnas och att en gemensam avfallshantering implementeras hela behovet. Detta skulle också förbättra trafiksäkerheten genom att minska den tunga trafiken vid planområdet.

Yttrande inkom: 2022-02-03

Kommentar:

Befintliga ledningar ska skyddas vid byggnation av fastigheten. Eventuella uppkomna skador på ledningar på grund av genomförandet av detaljplanen ska bekostas av exploitör. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. Fastighetsägare kontaktar ledningsägare och bekostar eventuella anslutningsavgifter i kommande skeden. Fastighetsägaren ansvarar även för att träffa nödvändiga avtal med berörda ledningsägare för att möjliggöra anslutning.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande dagvattenhantering enligt Telge näts yttrande.

I samråd med Telge återvinning har Samhällsbyggnadskontoret bedömt att föreslagen avfallshantering är godtagbar. Föreslagen lösning har inte omarbetats inför antagande. Höjdskillnader vid entrén, intern logistik av olika fraktioner och mängder kommer att studeras vidare och projekteras inför bygglov i samarbete med Telge återvinning. Kombitank kan vara en tänkbar lösning då byggnaden kommer innehålla storkök, detta kommer studeras vidare i bygglovsskedet.

Detaljplanen motsätter sig inte en gemensam avfallshantering med Torekällbergets friluftsmuseum. En sådan lösning är möjlig vid överenskommelse mellan de olika verksamheterna. Detaljplanen säkerställer en lösning i det fall att en samordning inte kommer bli aktuell.

Telge Fastigheter

Telge Fastigheter befarar Kvarnbackens lämplighet som primär angöringsväg till hotellet och menar att Kvarnbacken inte tål den ökade belastningen planförslaget medför och att föreslagen trafiklösning kan medföra både obekvämligheter och faror för både hotellet och friluftsmuseet samt bidra till arbetsmiljöproblem. Telge Fastigheter bedömer Kvarnbacken vara i sämre skick och efterfrågar förtydligande kring hur ansvaret för drift och underhåll av vägen är tänkt att fördelas enligt förslaget i planen.

Telge fastigheter undrar hur väl det stämmer att användningen av Kvarnbacken och vändplanen kan regleras via servitut utifrån gällande detaljplan för Torekällberget (0181K-P1601) där Kvarnbacken, vändplanen och även parkeringen på Telge Fastigheters fastighet Mariekälla 1:25 är inom markanvändning R (friluftsmuseum, lokal kulturhistoria).

Telge fastigheter påpekar att placeringen av två parkeringsplatser direkt utanför kvarnen förhindrar möjligheterna att röra sig genom det väletablerade och uppskattade promenadstråket som går från badparken, genom Kvarnbacken och över Källgatan till grönområdet i Tälje.

I detaljplaneförslaget hänvisas det till att avtal med Telge Fastigheter avseende nyttjande av parkeringsplatserna på fastigheten Mariekälla 1:25. Telge fastigheter vill förtydliga att det i nuläget enbart finns ett avsiktsförklaringsavtal gällande eventuella möjligheter till den lösningen. Detta förutsätter också att besökare till Torekällberget ska kunna nyttja parkeringsytorna på kommunal mark söder om Blombackaskolan.

Mariekälla 1:26 ingår i gemensamhetsanläggning Mariekälla GA:1, som avser vatten och avloppsledningar. Telge Fastigheter efterlyser förtydligande kring hur fördelningen mellan fastighetsägarna är tänkt i planförslaget.

Telge Fastigheter understryker vikten av expertutlåtande från WSP (2021-11-30) i en konsekvensbedömning av kulturhistoriska värden.

Yttrande inkom: 2022-02-04

Kommentar:

*Se **kommentar 7** på sidan 8, **kommentar 15** på sidan 13, **kommentar 16** på sidan 14*

Kommentar 19: *Den beräknade trafikallsträngen på Kvarnbacken bedöms enligt framtagen trafikutredning bli ungefär 175 resor per dygn varav ungefär 9 tunga fordon per dygn. Procentuellt utgör då andel tung trafik kopplat till hotellet ungefär 5–6 %. Kvarnbacken används redan idag av tunga fordon i form av nyttotrafik till friluftsmuseet och bedöms därför även klara den ökade yrkestrafiken. En besiktning av Kvarnbackens kvalitet och bärighet kan komma att göras inför byggskedet för att dokumentera vägens skick. Eventuella skador orsakade av byggtrafiken ska bekostas av exploatören enligt exploateringsavtal.*

Kvarnbacken och vändplanen ligger utanför detaljplaneområdet. Användningen av Kvarnbacken kan komma att regleras via servitut/gemensamhetsanläggning vilket gällande detaljplan medger. Intentionsavtalet gällande parkering har utvecklats för att ta hänsyn till samtliga förutsättningar. Detta avtal säger att ett slutgiltigt avtal kommer tecknas då detaljplanen vinner laga kraft.

Kommentar 20: *En kulturhistorisk konsekvensbedömning har gjorts av sakkunniga konsulter (WSP, 2021-11-30). Denna är gjord på ett fackmannamässigt sätt och bedömningen utgår från Riksantikvarieämbetets metod för konsekvensbedömning. Konsekvensbedömningens uppdrag var att utgå från planförslaget och analysera dess konsekvenser. Detta utan att utgå från ett nollalternativ där ingen ny detaljplan tas fram. Underliggande detaljplan medger en våning restaurang och festlokal. Det finns inga begränsningar i höjd vilket innebär att byggnaden kan bli en våning samt en vindsvåning. Ny detaljplan medger två våningar med en våning som ryms inom ett valmat tak. I befintlig detaljplan finns inga begränsningar i byggrätten utan hela fastigheten kan bebyggas medans ny detaljplan reglerar fotavtrycket på byggnaden för att skapa ett avstånd till omgivningen. Underliggande detaljplan har inga bestämmelser när det kommer till anpassning till kulturmiljö eller utformningsbestämmelser vilket finns i ny detaljplan. Planförslaget kommer ha måttliga till stora konsekvenser på kulturmiljön på grund av sin volym men i förhållande till nollalternativet där en ny byggnad beviljas bygglov utifrån gällande detaljplan bedöms konsekvenserna av detaljplanen bli*

mindre. Planförslaget har anpassats ytterligare med bearbetad taklutning samt planterad förgårdsmark.

3. Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

Boende i närområdet

Fastighetsägare till de bostadsfastigheter som ligger precis nedanför berget har gemensamt tagit fram ett yttrande som var och en har skickat till kommunen. Med anledning av detta besvaras samtliga fastighetsägare gemensamt. Sammanlagt har 48 exemplar av detta yttrande inkommit.

De fastigheter som är med i fastighetsförteckningen som skickat in yttrande är: Aspen 8-18, Aspen 20-21, Aspen 24, Aspen 26, Aspen 30, Aspen 32, Aspen 34-40, Kättingen 8, Poppeln 9-10, Tallen 1-2 och Tallen 8

De fastigheter som inte är med i fastighetsförteckningen som skickat in yttrande är: Poppeln 4, Poppeln 11 och Tallen 10

De boende i närområdet motsätter sig förslaget till ny detaljplan för Mariekälla 1:26 m.fl. på ett antal grunder. De boende anser att hotellet är för stort i sin volym och avvikande mot museets övriga byggnader. Det hänvisas till att fastigheten Mariekälla 1:26 är anpassad för att hysa ett lägre vårdshus. De boende lyfter den kulturhistoriska konsekvensbedömningen genomförd av WSP på uppdrag av kommunen.

Parkeringsfrågan ses inte som löst då parkeringslösningen inte anses vara tillräcklig för att tillgodose hotellets/vårdshusets gäster, personal och besökande samt för besökande till Torekällbergets friluftsmuseum. De boende betonar fastighetens läge, avståndet samt höjdskillnaden från Södertälje centrum (pendeltågsstation) och menar att detta bidrar till att en större mängd av framtida gäster kommer färdas till hotellet/vårdshuset via någon typ av fordon. Med anledning av detta ses beräknat parkeringsbehov för hotellverksamheten som otillräcklig, särskilt under dagtid. Parkeringen är enligt inlämnad skrivelse fullbelagd många gånger under vår, sommar och tidig höst. Turistbussar föreslås angöra nere vid parkeringen vilket kommer kräva yta för en vändplan samt av- och påstigning så att ytterligare parkering går förlorad. Sammanräknat så kommer de kvarstående lediga p-platserna dagtid att kraftfullt reduceras, till nackdel för besökande till Torekällbergets museum och till nackdel för friluftsmuseet, som tappar intäkter. I yttrandet påpekas även att eftersom parkeringen ligger separat och enskilt från hotellet samt är obebodad befaras att risken för att brott ökas.

De boende i området ser att trafiksäkerhetsfrågor inte lösts. De boende påpekar att utrymmet vid vändplanen är litet och lyfter att det saknas logistiska lösningar för att hantera på- och avstigning från taxi och hotellgästers bilar på ett trafiksäkert sätt vid hotellentrén och vändplanen samtidigt som varutransporter och sopbilar ska få plats.

Ett förslag på en trafiksäkerlösning i Kvarnbacken saknas. Den ökade tunga trafiken i Kvarnbacken skapar trafikfarliga situationer för gående och gör att Kvarnbacken inte kan ses som en trafiksäker angöringsväg för gående. Detta är inte löst på ett godtagbart sätt. Kvarnbackens bredd gör att det inte kan säkras en 2 meters bred trottoar och möjliggöra för att lastbilar ska mötas utan att bredda vägen vilket medför svårigheter och betydande kostnader.

Djuren kommer att bli negativt påverkade under byggnationen av hotellet. Djuren kommer må dåligt och bli stressade av de buller och höga ljud som framförallt kommer att pågå dagtid under

byggnationen. Byggnationen kommer innebära arbete som resulterar i att de högsta tillåtna ljudnivåerna överskrids för djur. Detta kommer med största sannolikhet medför att djuren tvingas flytta från Torekällberget. Ett så här högt beläget, stort och långvarigt bygge kommer även att medföra betydande olägenheter för alla kringboende inom ett större område nedanför hotellet. Förslag saknas helt för dessa frågor.

Detaljplan möjliggör byggnation av ett hotell som anses felplacerat, feldimensionerat och med en alltför avvikande arkitektur för en så känslig miljö som Torekällbergets friluftsmuseum. Hotelllets volym kommer även att permanent täcka den idag helt öppna vyn sett mot och från Torekällberget.

Kommentar:

Se **kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 12 och 14** på sidan 12, **kommentar 16** på sidan 14, **kommentar 20** på sidan 17

I genomförd trafikutredning har planområdets placering på en höjd tagit hänsyn till och räknar med att de flesta hotellgästerna kommer anlända i bil. Stora bussar kommer inte kunna åka upp och vända på vändplanen utan får angöra nedanför Kvarnbacken. Det finns möjlighet för en buss att angöra utan att behöva vända på parkeringen. Inga parkeringsplatser behöver tas bort.

Kommentar 21: Vändplanen är en yta med begränsat utrymme för alla anspråk som ska tillgodoses, vilket gör att det finns en risk att det uppstår konflikter vid tillfällena då mycket trafik och olika trafikslag kommer till hotellet samtidigt. För att undvika konflikter mellan gående och tyngre fordon i så hög grad som möjligt kan lokala trafikföreskrifter eller andra lösningar behöva studeras vidare i kommande skeden för att endast tillåta leveranser och avfallshantering vid tidpunkter på dygnet när få människor rör sig på platsen.

Hotellbyggnaden kommer påverka den öppna vyn mot Torekällberget från närboende. Denna vy var även påverkad när det tidigare värdshuset stod på platsen och skulle även påverkas av en byggnad utifrån underliggande detaljplan. Planförslaget har anpassats efter stadsbilden enligt de kulturmiljöutredningar som tagits fram i planarbetet.

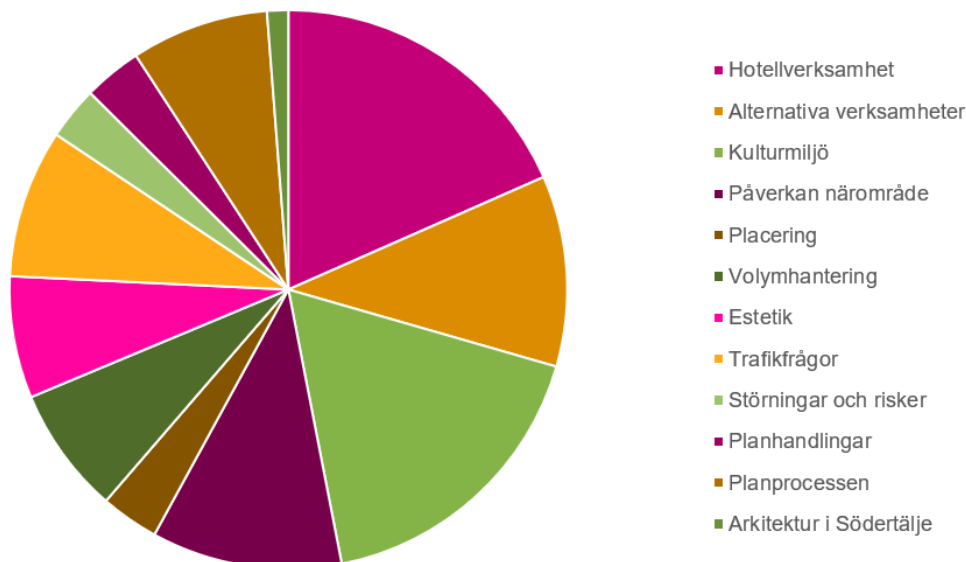
4. Övriga medborgare

Engagemanget för detaljplanen för Mariekälla 1:26 är stort och kommunen har fått in många yttranden under granskningsperioden. Totalt har 131 yttranden inkommit varav 71 av dessa är från övriga medborgare i Södertälje, resterande från remissinstanser och boende i närområdet. Många medborgare har liknande synpunkter om planförslaget. För att få en helhetsbild över vad medborgarna tycker om förslaget och för att få en överblick i granskningsutlåtandet har synpunkterna som kommit in delats in i olika kategorier och sammanfattats för att sedan besvaras gemensamt. Text som är skriven i normal stil är synpunkter från medborgarna och text skriven i kursiv stil är samhällsbyggnadskontorets kommentarer.

De inkomna yttrandena har formulerats på olika sätt och i denna redogörelse framgår kärnfrågan i dessa synpunkter. Det innebär att inte alla enskilda formuleringar, åsikter, påståenden och förslag beskrivs och besvaras. Yttrandena i helhet finns att hämta hos kommunen.

De olika synpunkterna som kommit in med yttrandena har sammanställts i ett diagram för att illustrera vilka synpunkter som är ofta förekommande. Diagrammet är indelat i de olika kategorierna som beskrivs nedan och under vardera kategorin bryts dessa ner i mer specifika synpunkter. Många yttranden innehåller flera olika synpunkter och samtliga synpunkter är medräknade i diagrammet, summan av den slutna cirkeln representerar därmed inte antalet inkomna yttranden. Inräknat är

endast de synpunkter som uttryckligen skriver synpunkten i fråga. Dessa diagram ska endast ses som en fingervisning på hur många som har lämnat in den aktuella synpunkten.



Namninsamling

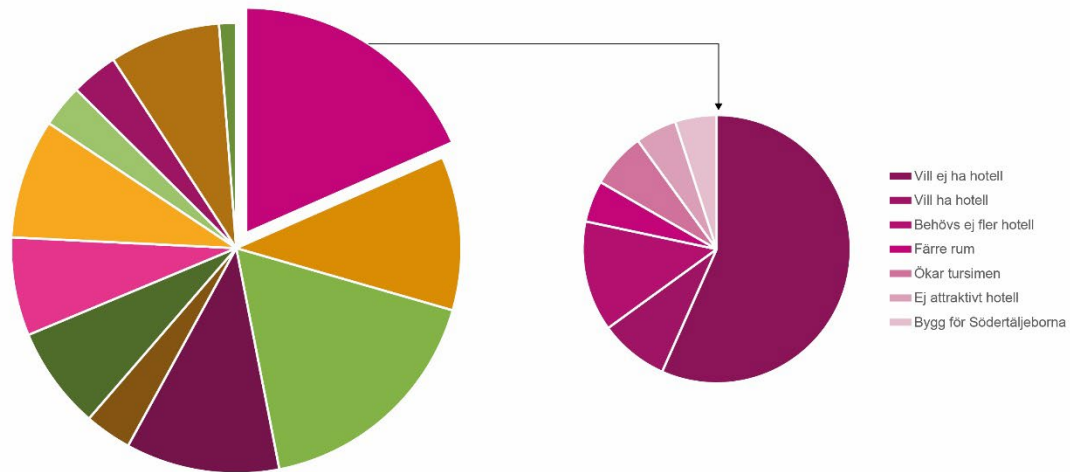
En namninsamling som heter "Stoppa alla hotell på Torekällberget" finns att hitta på länken https://www.skrivunder.com/stoppa_alla_hotell_pa_torekallberget. I skrivande stund har 404 personer skrivit under och vissa har skrivit motiveringar till varför de signerat listan. Majoriteten av de som signerat kommer från Södertälje men det finns även underskrifter från andra delar av Sverige.

Förklaringen till namninsamlingen lyder: "Miljön på Torekällberget är unik. Mysig, öppna ytor, fin natur och gammaldags bebyggelse. En oas av lugn och ro, en plats där man kan andas. Torekällberget, Södertäljes finaste utsiktsplats är inte rätt plats för ett hotell! Säg NEJ till byggnation av hotell och den framtagna ändringen av detaljplanen."

Kommentar:

Både tjänstepersoner på samhällsbyggnadskontoret och politiker inom stadsbyggnadsnämnden är medvetna om denna namninsamling och håller sig uppdaterade gällande hur många underskrifter som samlats in. Samhällsbyggnadskontoret vill förtydliga att det är viktigt att skicka in sina synpunkter till kommunen under samråd och granskning. Då registreras dessa yttranden i ärendet och besvaras samt tas hänsyn till i fortsatt arbete.

Hotellverksamhet



Hotell eller ej

En av de vanligaste synpunkterna som har inkommit under granskningstiden från övriga medborgare är att man finner att platsen inte är lämpad för hotellverksamhet, man vill inte ha ett hotell på Torekällberget. Många medborgare tycker inte att ett hotell hör hemma på Torekällberget och att det är befängt och verklighetsfrämmande att bygga i ett friluftsmuseum. Hela hotelltanken verkar ha utvecklats utan någon känsla för att man befinner sig i ett museum. En medborgare menar att det inte förekommit att man byggt ett stort hotell mitt i ett friluftsmuseum någonstans i Sveriges avlånga land. Det spelar ingen roll hur planförslaget förändras med minskad volym, sänkta våningsplan eller ändrad färgsättning då det är själva hotellverksamheten som är problemet. En medborgare menar att hotellverksamheten borde blivit ännu mer ointressant för exploitören då volymen minskat.

Flera medborgare beskriver Torekällberget som en idyllisk, vacker och fridfull plats nära djuren, naturen och stadens historia som är till glädje för alla, stora som små. Torekällberget ska behållas som ett friluftsmuseum och rekreationsområde, vilket motsätter att ett hotell byggs här. Många platser i Södertälje anses vara sönderbyggda och därför bör denna plats bevaras som genuin.

Platsen anses dessutom vara ytterst illa belägen för att uppföra ett hotell på. Att tro att detta hotell ska bidra till besöksnäringen och skapa en mötesplats för Södertäljeborna beskrivs av en medborgare som en klyscha som de flesta sett igenom. En annan medborgare undrar om ljud från konserter och liknande som är en del av Torekällbergets potential kommer accepteras av dem som driver hotellet?

Samtidigt har ett flertal yttrande inkommit som är positiva till att det ska byggas ett hotell på fastigheten och tror att detta är positivt för turismen. Torekällberget behöver något som drar och lockar folk, hotellet på berget kan bli så pass attraktivt att det kan bli ett riktat utflyktsmål för boende i grannstäderna. Torekällberget är idag rätt glest nyttjat vilket också gjort att man måst inhägna i för stor omfattning ur säkerhetsynpunkt, då det inte finns någon social kontroll. Med välskött restaurang och hotell kan detta göra Torekällberget mer attraktivt både för Södertäljeborna och gäster. En medborgare tycker att detta är något som främjas turismen tillskillnad från andra projekt i kommunen som Farstanäs och Gästhamnen som exempel. En annan medborgare ser fram emot några trevliga fikastunder på hotellets uteservering och några måltider inomhus med utsikt mot kvarnen och över staden.

Flera medborgare tror på kombinationen restaurang och hotell och menar att det är en nödvändig kombination för att förslaget ska bli bärkraftigt då tidigare restaurang förföll med begränsade öppettider och sämre restaurangklass. Även om dessa medborgare är positiva till verksamheten anser

några av dem att planförslaget behöver modifieras för att skapa fungerande lösningar för att driva världshus- och hotellverksamheten med långsiktig ekonomisk hållbarhet som skapar mervärde för Torekällberget med friluftsmuseet, staden och dess innevånare. Men för att lyckas behöver vissa saker omprövas i detaljplanen genom en vidgad helhetssyn utan att slaviskt följa fastighetens gränser. Arbetet bör inriktas på att lösa de miljö- och funktionsfrågor som krävs för att ge världshus- och hotellverksamheten rimliga förutsättningar att lyckas i sin verksamhet.

Kommentar:

Se **kommentar 3** på sidan 7, **kommentar 5** på sidan 8

Kommentar 22: Fastigheten är privatägd och det är initiativ från fastighetsägaren att utveckla fastigheten med ett nytt hotell. Det finns även ett politiskt intresse att utreda möjligheten för hotellverksamhet här. Fastighetsägaren beviljades planbesked från stadsbyggnadsnämnden utifrån att detta kommer vara ett positivt inslag för Torekällberget samt gynna besöksnäringen i Södertälje. Samhällsbyggnadskontoret har arbetat för att utveckla fastigheten så att mervärden skapas för platsen, besökare och för Södertäljeborna utifrån de förutsättningar som finns i dagsläget för att skapa så goda förhållanden som möjligt och att få olika intressen att samverka med varandra, detta med medborgarnas yttranden i beaktning i planarbetet. Detta görs i dialog med fastighetsägaren som trots lägre exploatering valt att fortsätta planarbetet.

Fastigheten ligger utanför friluftsmuseet och hotellet kommer inte påverka själva verksamheten hos friluftsmuseet utan den kommer fortsätta som innan. Användningen hotell bedöms inte innebära negativ påverkan på platsens utpekade kulturhistoriska värden. Däremot påverkar byggnadens gestaltning områdets karaktär och miljö, därför har stort arbete lagts under planarbetet med att anpassa gestaltningen. Efter granskning har ytterligare anpassningar gjorts med planterad förgårdsmark och bearbetad takutformning.

Lösningar med tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser och angöringsficka svarar på planområdets svårtillgängliga placering på en höjd. Den verksamhet som bedrivs på friluftsmuseet bedöms inte störa framtida hotellverksamhet. Höga ljud från eventuella konserter kommer endast ske vid enstaka tillfällen och därför vara en tillfällig störning för tillfälliga hotellgäster.

Behov av hotellrum

Flera medborgare ifrågasätter behovet av fler hotellrum i Södertälje. Det finns redan gott om hotell i Södertälje och behovet av fler rum måste vara minimalt med tanke på att det har beslutats om att bygga ett stort hotell i centrum. I flera yttranden tas Covid-19 och dess effekter upp då man nu arbetar mer på distans och via videosamtal, behovet för arbetsresor och konferenser kommer därmed minska. Några medborgare beskriver att destinationen Södertälje är svårsåld och att Södertälje ligger i botten på listan över turistmål. En konsekvensanalys angående beläggningen samt en kalkyl efterfrågas. Om det finns ett behov av fler rum menar en medborgare att det borde lösas på en mer central plats i Södertälje, nära tåg- och bussförbindelser.

Ett flertal medborgare tycker att hotellverksamheten ska minskas och erbjuda färre rum för att minska volymen på byggnaden ytterligare och därmed anpassas bättre till befintlig bebyggelse på friluftsmuseet. Förslag om att begränsa hotellrummen varierar mellan 45–70 rum. Många är positiva till den tilltänkte operatören ”Svenska Kulturpärlor” och beskriver hur denna operatör driver hotell med 23–69 rum, vilket visar att ett mindre hotell också kan vara lönsamt. En medborgare ger förslag att flytta upp eller återskapa ett gammalt gästgiveri och ger Glasberga krog och Kungsgården (vid Skoltorget) som exempel.

Kommentar:

Se **kommentar 4** på sidan 7

Fastighetsägarens marknadsanalys visar att det finns en efterfrågan av hotellrum i Södertälje. Denna marknadsanalys tar de andra planerade hotellen i beaktning. Sedan dess har fastighetsägaren för fastigheten Yxan 8 fått positivt planbesked för att utreda bostadsbebyggelse vilket i sin tur innebär att Scandic Skogshöjd troligen kommer stänga ner.

Det finns flera platser i staden som är lämpliga för hotell och nere i stadskärnan planeras för ett hotell vid Marenplan och Astras gamla huvudkontor har byggts om till hotell. Detta motsätter dock inte att även Mariekälla 1:26 kan vara lämpligt för hotellverksamhet.

Kommentar 23: *Efter granskning finns tankar om att utöka restaurangdelen och placera restaurangen i entréplan. Ett sådant alternativ skulle innebära att hotellet rymmer färre rum. Exakt hur många rum som kommer finnas styrs däremot inte i detaljplanen.*

Bygg för södertäljeborna

I inkomna yttrande beskrivs hur Torekällberget är en viktig plats för södertäljeborna och nästintill en symbol för kommunen. Området måste bevaras som ett historiskt utflyktsmål för Södertäljeborna och där nuvarande detaljplan kan gälla beträffande ny byggnation. Södertälje har nog med kommersiellt utnyttjande. Privat mark är aldrig helt öppet utan alltid villkorad och detta område borde vara öppet för Södertäljes invånare.

Några medborgare har skickat in yttranden om att de inte tror att hotellet kommer bidra till ett attraktivare Södertälje utan att kommunen borde vårda det som är unikt i staden. Om kommunen vill ha fler besökare till staden så borde det satsas på båtturen och bör därför lägga pengar på att upprusta gästhamnen istället.

Kommentar:

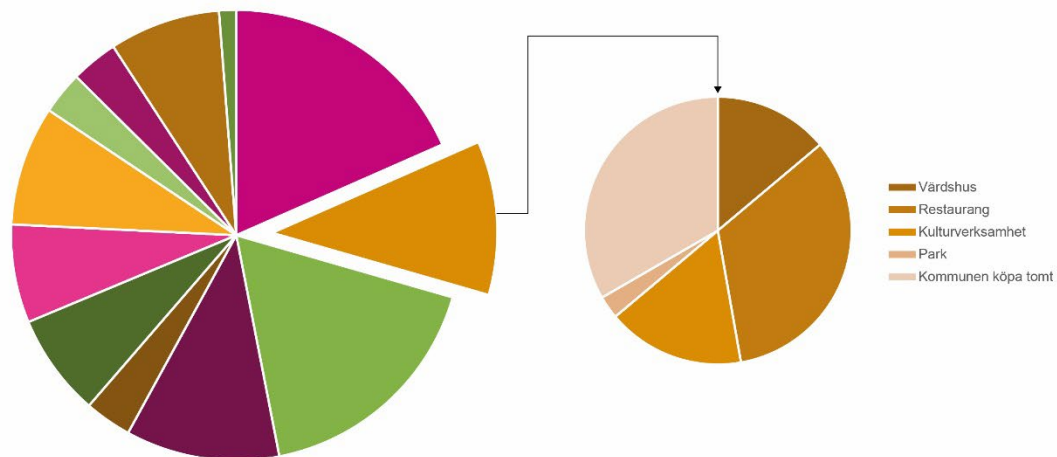
Se **kommentar 5** på sidan 8

Torekällberget är en viktig plats i Södertälje som många av kommunens invånare håller varmt om hjärtat och Torekällberget kommer fortsätta vara en plats för Södertäljeborna.

Kommentar 24: *Som det ser ut idag har Torekällbergets friluftsmuseum relativt få gäster och för att förvalta och utveckla museet behövs betalande besökare. Ett hotell innebär att personer som kanske inte annars hade hittat Torekällberget kommer ta sig hit och upptäcka denna vackra plats och förhoppningsvis åka tillbaka hit vid andra tillfällen. Detta gynnar Södertäljeborna i den form att Torekällberget kan finnas kvar och bli ett levande besöksmål i staden och något som Södertäljeborna kan fortsätta känna sig stolta över.*

Att satsa på båtturen är inte ett motstående intresse till planerad hotellverksamhet. En satsning på båtturen kräver särskilda beslut utanför det här detaljplanearbetet.

Alternativa verksamheter



Alternativ till hotell

Många medborgare ser att fastigheten borde utvecklas med ett vårdshus då man saknar den restaurang som fanns här innan. Platsen behöver ett café, restaurang och museum som smälter in i miljön. En ny restaurangbyggnad i enlighet med gällande detaljplan med en maximal byggnadshöjd om 1,5 våningar, i harmoni med museets byggnader hade gynnat södertäljeborna.

En medborgare föreslår ett "österrikiskt gästhus" med möjlighet att äta och dricka kaffe och en annan föreslår en mindre restaurang med tillhörande kiosk och utrymmen för att äta medhavd matsäck för såväl familjer som skolklasser. Förslagsvis kan verksamheten drivas som en daglig verksamhet/arbetsträning/Telge tillväxt eller liknande.

Flera medborgare föreslår att återuppbygga det gamla vårdshuset, kanske till och med enligt ritningar från 1930 av den välkände arkitekten Thore E:son Lindhberg vilket skulle bli ett mycket fint tillskott till museets miljö.

Det har inkommit flera yttrande som ger förslag att flytta eller återskapa en äldre byggnad till fastigheten. En genuin 1800-talsbyggnad enligt gällande detaljplan (1 ½ våning) skulle passa in mycket bra och skulle exempelvis kunna användas för ett stadsmuseum, med en föreläsningssal. I stället för utveckling av det kommersiella bör utveckling av det kulturella ske. Ett förslag som inkommit är att skapa en byggnad som innehåller café, mat, utställningslokal, skapande verkstad museum mm.

En medborgare är positiv till planförslaget med hotell och restaurang men drömmer även om en permanent utställning om Södertäljes badortstid i samarbete med muséet.

Det har även kommit förslag att fastigheten ska utvecklas som en fin park med fokus på utsikten med djur och planteringar som knyts ihop den med den befintliga parken vid dammen

Kommentar:

Se kommentar 5 på sidan 8

Samhällsbyggnadskontorets uppdrag är att studera möjligheten att bygga ett hotell med tillhörande funktioner på planområdet, vilket är ett politiskt beslut fattat av stadsbyggnadsnämnden. Uppdraget rymmer inte att studera andra verksamheter på fastigheten.

Så som många medborgare beskriver tror samhällsbyggnadskontoret att restaurangen kommer bli en tillgång till platsen.

Ambitionen hos fastighetsägaren är att återskapa värdshuset men utöka med möjlighet till övernattnings för att få ekonomisk bäring. Det var olyckligt att värdshuset brann ner och lämnade efter sig ett stort grusområde under flera års tid. Värdshuset var endast en våning och att inrymma både restaurang och hotell i den gamla värdshusbyggnaden är inte möjligt. Det finns inte heller något intresse av att flytta upp en äldre byggnad till fastigheten.

Ambitionen med detaljplanen är att locka besökare till Södertälje och till Torekällberget samt skapa en ny mötesplats i form av restaurang för att gynna besöksnäringen i kommunen. En ny park på fastigheten skulle inte ha samma funktion. Det finns redan parkmiljöer i planområdets närmsta närområde. Utsikten över Södertälje får man från utsiktsplatsen och vackra planteringar och den historiska berättelsen i både Camitzka trädgården och Promenadparken. Med en byggnad på fastigheten kommer dessa parkmiljöer få mer definierade rum. Dessutom får både Promenadparken och Camitzka trädgården en kontext som mer liknar de historiska förebilderna.

Kommunen återköper tomten

Ett flertal yttrande beskriver att kommunen bör köpa tillbaka fastigheten för att själva ha rådighet över hur fastigheten utvecklas. Då kan det istället byggas något som gynnar södertäljeborna och som passar in i miljön på Torekällberget då inte samma vinstintresse finns. Bygg mindre, bygg bättre, bygg något som vi Södertäljebor kan vara stolta över. Södertälje kommun bör ha ett stort kulturhistoriskt intresse av att bevara tomten ifråga från byggnation av ett hotell. Att Södertälje kommun överhuvudtaget sålde fastigheten anser några medborgare som fel och som ett grovt tjänstefel. Under sena 1950-talet och tidiga 1960-talet lyckades ideella krafter tillsammans med kommunen rädda en del av det som det kommersiella ville ha bort, till ett skyddat reservat. Illa nog sålde kommunen del av det kulturella reservatet vilket var enastående dumt. Ingen annan kommun har gjort sådana intrång i sin egen skapade kulturmiljö.

Ett yttrande beskriver att genom avslag av ändrad detaljplan blir tomten Mariekälla 1:26 billigare. Kommunen får möjlighet att köpa tillbaka tomten och införliva den med friluftsmuseets område. Detta har stor betydelse för museets framtid. En annan medborgare menar att om kommunen kan köpa tillbaka mark på gågatan så är detta möjligt även här. En medborgare ger som förslag att erbjuda ett pris som blir svårt att tacka nej till och framhåll att det kommer bli olustigt att stå som ansvarig för en sådan impopulär byggnad.

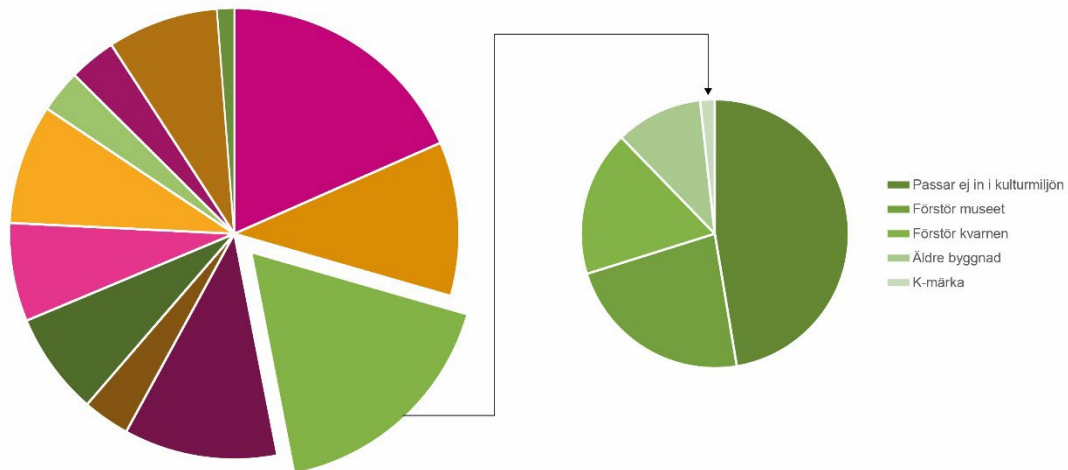
Kommentar:

Kommentar 25: *Fastigheten är privatägd och fastighetsägaren är den som i första hand beslutar hur fastigheten utvecklas. Däremot är det kommunen som gör detaljplanen som sätter ramarna för hur fastigheten får bebyggas. Denna detaljplan har tagits fram i samarbete mellan samhällsbyggnadskontoret och fastighetsägaren som bevakar olika intressen. Det var ett politiskt beslut att godkänna planbesked och det är ett politiskt beslut att anta detaljplanen. Så även om kommunen inte har full rådighet över fastigheten så är kommunen med och bevakar utvecklingen. Kommunen har planmonopol och samhällsbyggnadskontoret följer sitt uppdrag att studera möjligheten för hotellverksamhet med tillhörande funktioner inom ramarna för plan- och bygglagen och andra gällande lagar.*

Kommunen har inte samma vinstkrav som en privat aktör men har skyldighet att förvalta medborgarnas skattepengar på ett ansvarsfullt sätt. Inget intresse har visats gällande markbyte och/eller försäljning under planarbetet.

Torekällberget förvaltas av kommunen, Mariekälla 1:26 ligger utanför friluftsmuseet. Det finns ett intresse att värna om kulturmiljö i kommunen och att kommunen inte köper tillbaka marken är inget som motsätter det utan kulturmiljön bevakas i planarbetet.

Kulturmiljö



Passar ej i kulturmiljö

Ett flertal yttranden har inkommit som menar att planförslaget inte passar in i kulturmiljön på platsen. Byggnaden är för stor jämfört med befintlig bebyggelse som har en annan skala. Det som presenterats i granskningshandlingarna är fortfarande inte i enlighet med omgivande kulturmiljö. Uppförandet av en sådan byggnad är ett oåterkalleligt ingrepp i områdets karaktär som ett friluftsmuseum. Det har uttryckligen slagits fast att byggnaden skall smälta in med övriga museala byggnader vilket inte med bästa vilja i världen kan påstå att föreslagen byggnad gör. Planförslaget kan inte heller anses smälta in i vare sig närmiljön eller som ett naturligt inslag i stadsbilden.

En medborgare skriver att en förändring av miljön, där dagens rivningstomt ändras, kan vara positivt för kulturmiljön på platsen. Detta förutsatt att ändringar av fastigheten sker med stor omsorg om det kulturhistoriska värdet - avseende volymverkan, användning och utformning.

Hotellet som planeras anses inte vara anpassat till den kulturhistoriska omgivningen. Arkitekturen är en modernistisk tagning på klassisk arkitektur. Modernismens inflytande på byggnaden är tydlig och gör hotellet opassande till miljön. Det tilltänkta hotellet harmonierar illa med den befintliga kulturmiljön. Det som kommunen och i synnerhet Torekällberget använder som varumärke kommer konkurrera med en kitschartad byggnad enligt publicerade skisser. En byggnad på denna plats ska inte försöka tävla med museihuset. Den ska underordna sig. I det omarbetade förslaget dominerar byggnaden fortfarande platsen och förminskar upplevelsen av Södertäljes historiska byggnader för Friluftsmuseets besökare.

En medborgare menar att en byggnad utan stil som en kartonglåda inte passar in i miljön och en annan medborgare frågar sig vad Vilhelm Sjöberg som invigde berget 1929 skulle säga om hotellplanen.

Ett yttrande tar upp att Länsstyrelsen i samrådet skrev att kulturutredningens slutsatser inte har tillvaratagits. Området utgör en särskilt värdefull miljö enligt PBL 8 kap 13§.

Kommentar:

Se **kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 8, 9 och 10** på sidan 11

Kommentar 26: *Gestaltungsprinciper för den tillkommande byggnaden har tagits fram utifrån kulturmiljöutredningar och diskussioner i projektgruppen under planarbetets gång. Den nya byggnaden ska smälta in i miljön och värna om dess kulturvärden. Inspirationen från Södertäljes 1800-tals historia går som en tydlig röd tråd genom hela byggnaden. Det handlar bland annat om fönstersättning, materialval, proportioner och färger. Samtidigt blir hotellet ett nutida tillägg och ytterligare en årsring till Torekällberget som tar stor hänsyn till platsen med utgång från dagens byggnadskonst och ideal. Detta för att tydligt visa att den nya byggnaden inte är en äldre byggnad som flyttats till platsen som de flesta andra byggnaderna inom friluftsmuseet, utan är en modern byggnad som har byggts i nutid och som ligger utanför friluftsmuseet.*

Länsstyrelsen skickade ett yttrande till kommunen efter samrådet som menade att förslaget behövde svara bättre mot de gestaltungsprinciper som ska ligga till grund för förslaget för att värna den känsliga kulturmiljön i området. Efter detta har planförslaget bearbetats för att utgå mer från framtagna kulturmiljöutredningar och detaljplanen ställer högre krav på gestaltning och anpassning till kulturmiljön.

Torekällbergets friluftsmuseum

Torekällbergets friluftsmuseum är en viktig plats för många södertäljebor. En plats dit folk åker för att få en mysig stund, gå på julmarknader samt fira midsommar eller nyår. Det beskrivs som en turistattraktion och som en av de få platser i Södertälje som gemeneman har kännedom om utanför Södertälje. Torekällberget utgör en unik miljö i denna tid då stadsmiljöer snabbt förvandlas med en allt tätare bebyggelse och är en plats som är ett levande och lärande arv av Södertäljes historia. Ett hotell som inte passar in i miljön skulle förstöra friluftsmuseet som besöksmål och tidsdokument. En pastisch som ersättare för exempelvis en servering med koppling till Camitzka trädgården känns fel. Upplevelsen av Torekällbergets historiska miljö kommer att starkt påverkas och de låga autentiska byggnaderna som står där idag kommer att fungera som en charmig kuliss till hotellet. En medborgare tror att det kan bli än nu mer värdefullt i framtiden att bevara och slå vakt om den historia vi har och som vi själva kan få uppleva. En annan medborgare skriver att de aldrig kommer ta med sina barnbarn till friluftsmuseet om det föreslagna hotellet uppförs.

I ett yttrande beskrivs att konsekvensen av förslaget är att museet, vilket drar den stora volymen av besökare till Södertälje hindras att utvecklas. För att utveckla besöksnäringen på platsen behövs något som kan vara i symbios med museet. Själva analysen av syftet att med utveckla besöksnäringen har inte gjorts. Det förhastade beslutet att tillgodose markägarens intresse av att öka fastighetens värde genom att öka exploateringsytan har lett till en konstlad diskussion där texter har krystats fram utan riktigt sakinnehåll. Ett hotellbygge kommer påverka museet som idag är ett av Södertäljes största besöksmål väldigt negativt med färre besökare. Det kan komma att resultera på sikt att Torekällberget kommer att behövas lägga ner. Att slå sönder Torekällberget som friluftsmuseum för en handfull fler besökare är ett mycket högt pris. En medborgare skriver att det inte är alltid som politikerdrömmar och verklighet går hand i hand och efterfrågar en kalkyl på hur många fler besökare hotellet skulle generera.

En medborgare föreslår att hela Torekällberget borde K-märkas. Torekällberget ses som ett kulturarv som borde bevaras och kommer att ha ett omätbart värde i framtiden, om vi förvaltar det klokt. För att bevara den unika miljön krävs en så låg byggnad som möjligt som är anpassad efter den miljö som finns på berget idag. Behåll det fina med djuren och gamla husen, ta gärna dit fler gamla hus använd till marknader och trevligheter för Södertäljes invånare.

Kommentar:

Se **kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 24** på sidan 23

Kommentar 27: *Hotellet kommer bli ett tillägg i miljön och som kommer generera besökare till platsen, vilket är positivt för friluftsmuseet. Inga byggnader eller anlagda parker kommer att rivas utan Torekällberget kommer i stort vara kvar som det ser ut idag förutom den grusyta som är oanvändbar i dagsläget och som dessutom ligger utanför friluftsmuseets verksamhet. Verksamheten kommer fortsätta som vanligt med olika evenemang. Befintlig grönska kommer att bevaras och kommer även i fortsättningen kunna användas till rekreation. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att de kulturhistoriska och museala värdena kan bevaras med detta planförslag.*

Att K-märka friluftsmuseet ligger utanför detta planarbete. Även om Torekällbergets friluftsmuseum inte är k-märkt i dagsläget så har området stora kulturhistoriska värden, vilket den planerade byggnaden har anpassats utefter.

Nora kvarn

Flera medborgare tycker att planförslaget har en negativ påverkan på Nora kvarn som är ett landmärke och en viktig symbol för friluftsmuseet. En anledning till detta är att föreslagen hotellbyggnad är för stor och kommer dominera värdekvarnen som förlorar sin särställning och mäktiga uttryck, den tappar sin funktion som skylt för Torekällbergets museum nerifrån staden. Kvarnen kommer helt att komma i skymundan och försvinna som blickfång trots den lägre nockhöjden. En medborgare beskriver det som en liten kolibri bredvid en Albatross och ett helgerån.

Kvarnen har inte bara ett värde som landmärke utan även i sin pedagogiska berättelse i museimiljön, vilket en medborgare påpekar. Kvarnen är en av de första byggnaderna på museiområdet och är en viktig del i berättelsen om agrarsamhället i Östra Sörmland och då särskilt småskalig livsmedelsindustri på landsbygden. Funktionen som landmärke har en underordnad vikt för museiverksamheten jämfört med den pedagogiska nyttan på grund av den uppväxta vegetationen och den närliggande bebyggelsen. Väderkvarnens största värde är alltså som del av museets berättelse och där klipper den stora föreslagna byggnadsvolymen av det visuella och berättartekniska sambandet mellan museiområdet och kvarnen. Detta samband som idag är mycket tydligare utan byggnad på platsen. Den föreslagna hotellbyggnaden är dessutom ett hinder för vinden vid de tillfällen då museet skulle vilja köra kvarnen. Kvarnar byggdes fritt på höjder utan bebyggelse bredvid för att få ut maximal effekt av vindkraften. Det är detta som är avsikten med att lägga kvarnen där den nu ligger och hela denna effekt förstörs av hotellbyggnaden.

Flera medborgare beskriver risker med planförslagets närhet till kvarnen. För att klara behovet av parkeringsplatser för handikappade hamnar nu dessa endast fyra meter från kvarnen på det som idag är kommunal parkmark. En medborgare frågar sig hur lång tid det tar innan något tungt fordon ramar kvarnen. Risken att så sker någon gång är troligen betydande då det blir väldigt trångt för den tunga trafiken. En annan medborgare beskriver risken för en brand när hotellfasaden ligger så nära kvarnen. Kvarnen har brunnit en gång och det finns inget som säger att den inte kan göra det igen. Ur brandskyddssynpunkt tycker medborgaren att det är högriskprojekt, förförallt gällande materiella skador.

Kommentar:

Se **kommentar 6** på sidan 8

I det planförslag som varit ute på granskning har flera åtgärder tagits för att bevara Nora kvarn som ett landmärke. T.ex. har maxhöjden satts lägre än kvarnens och hotellbyggnaden har förskjutits något

bort från kvarnen. En siktanalys gjordes i samrådsskedet som visade att kvarnen kommer skymmas från en del utav friluftsmuseet, framför allt från stadskvarteret. Från resten av utpekade siktpunkter i Södertälje kommer kvarnen fortsätta att synas. Sedan denna analys gjordes har hotellbyggnaden sänkts med en våning vilket innebär att kvarnen kommer kunna ses från fler platser inom museet än vad denna analys visar på.

Kommentar 28: *Vändplanen har dimensionerats för att sopbilar och mindre lastbilar ska kunna vända på vändplanen och en lastzon har planerats in. Större boggibussar och lastbilar ska ej åka upp på berget. Risken att tunga fordon ska ramma kvarnen bedöms därför som liten. Mellan kvarnen och hotellbyggnadens närmsta hörn är det cirka 10,5 meter. Detta är ett tillräckligt stort avstånd ur ett brandsäkerhetsperspektiv enligt BBR. Detaljplanen har även utformats för att säkerställa räddningstjänstens tillgänglighet.*

Konsekvensbedömning

Inför granskning beställde kommunen en konsekvensbedömning av planförslaget angående kulturmiljö, vilket fler medborgare refererar till. Denna konsekvensbedömning anger att planförslaget innebär måttliga till stora negativa konsekvenser för platsens kulturhistoriska värde på grund av att förslaget presenterar en modern byggnad med avvikande volymverkan och byggnadsskick och kommer genom sin storlek att dominera sin omgivning. Detta leder till en kraftigt försämrad möjlighet att uppleva en historiskt korrekt bild av vad friluftsmuseet är ämnat att uppvisa för besökare. Det arkitektoniska formspråket bortsett från takutformningen bedöms som lämplig på platsen. Konsekvensbedömningen ger även råd för att undvika stora negativa konsekvenser. Dessa råd är att hitta en alternativ tomt för planförslaget, minska föreslagen nybyggnation och anpassa denna till befintligt historiskt byggnadsskick och material eller att flytta en äldre byggnad som behöver bevaras till tomten. Nybyggnation i nuvarande föreslagen form bedöms störa de pedagogiska poängerna som museet erbjuder och därför motverkas hela museets syfte. Påverkan kan därmed inte avgränsas till den enskilda fastigheten utan projektet påverkar hela friluftsmuseet Torekällberget.

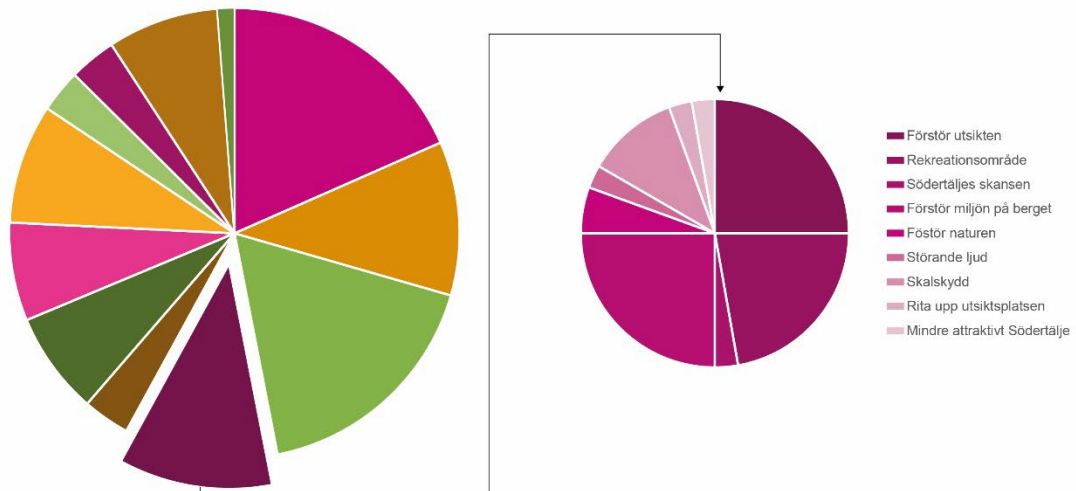
Många medborgare tycker att genomförd konsekvensbedömning är utmärkt och att kommunen bör utgå mer från den. Flera medborgare håller med de förslag på förmildrande åtgärder som tagits upp. Genomförd bedömning borde vara tillräcklig för att inse att detaljplanen har för stor inverkan på kulturmiljön och inte är lämplig. Med tanke på den stora inverkan hotellprojektet kommer få så borde det sättas i relation till en utredning om vilken potential Torekällberget har som friluftsmuseum, parkområde och plats för kulturaktiviteter. En medborgare påpekar att kommunens uppgift i dessa frågor är att ta hjälp av sakkunniga för att fatta välgrundade beslut. Att byggnadsantikvarier uttrycker sig så pass kritiskt i en fråga som till fullo utgör deras kunskapsområde lämnar egentligen övriga kommentarer överflödiga.

En medborgare är negativ till konsekvensbedömningen och menar att den inte är gjord på ett professionellt sätt. En fackmannamässig bedömning pekar snarare på att byggnadsvolymen har mycket stor negativ påverkan på området och att det föreslagna formspråket inte håller en godtagbar kvalitet. I den analysen har den föreslagna byggnadens negativa inverkan på museets pedagogiska arbete inte berörts tillräckligt. Den föreslagna byggnaden hindrar i själva verkets museets arbete och innebär en försämring av museets om ett besöksmål.

Kommentar:

Se **kommentar 20** på sidan 17

Påverkan närområde



Torekällberget som rekreationsområde

Torekällberget är inte bara ett populärt besöksmål som friluftsmuseum utan även som ett rekreationsområde som är barnvänligt med djuren, fint att strosa i och erbjuder härlig utsikt. Medborgarna beskriver det som en lugn oas som man vill bevara. En medborgare tycker det är viktigt att bevara detta och ju längre tiden går desto viktigare är det att bevara området för framtiden för att spegla hur det varit förr. Låt det vara orört, låt tiden stå still så att kommande generationer kan uppleva hur det varit. I Södertälje måste vi värna om vår stad, våra miljöer, vår natur, våra vandringsstråk.

Flera medborgare tycker att ett hotell hade förstört denna oas i staden. Planförslaget beskrivs som ett karaktärsbrott utan like och som kommer påverka platsen i all framtid. Torekällbergets friluftsmuseum med sitt unika läge med utsikt över Södertälje stad tillhör Södertäljeborna och dess uppgift är och måste förbli att vara ett utflyktsmål för kommunens invånare och turister på dagsbesök.

Kommentar:

Se kommentar 27 på sidan 28

Utsiktsplatsen kommer bevaras och rustas upp, likaså det promenadstråk som går längs med planområdet. Detaljplanen innebär inte att möjligheten till rekreation kommer att försvinna. Hotellet innebär att fler människor kommer vistas på platsen än idag, men verksamheten innebär inte högljuda och störande aktiviteter. Att platsen kommer befolkas över större delar av dygnet kan bidra till att trygghetskänslan ökar även efter att friluftsmuseet har stängt sin aktivitet.

Utsikt

Flera medborgare har skickat in synpunkter om planförslaget kommer att påverka utsikten från berget negativt. Hotellet kommer att helt skymma den vidsträckta utsikten över staden. Utbredningen och höjden gör att även utblicken från promenadparken blir beskuren. En medborgare menar att planförslaget förstör den fina utsiktsplatsen vid väderkvarnen.

En medborgare menar att utsikten kommer vara ett bärande argument till hotellförslaget, men att ett hotell med dessa små rum inte inbjuder till att njuta av utsikten. Gästerna kommer inte heller sitta på sina rum för att titta på utsikten varav utsikten därav är bortkastad. Av den anledningen tycker

medborgaren att det är svårbegripligt att restaurangen föreslås placeras i suterrängvåningen utan vare sig fönster eller utsikt.

Kommentar:

Den vackra utsiktsplatsen kommer att finnas kvar och är något som alla kan ta del av. Avståndet mellan kvarnen och utsiktsplatsen kommer vara detsamma som idag och berghällarna bevaras i så stor grad som möjligt.

Efter samrådet gjorde samhällsbyggnadskontoret en analys av hur utsikten från museet kommer påverkas. Analysen visar att de områden som skulle skymmas av hotellet jämfört med idag skymdes också av det värdshus som tidigare stod på platsen. Detta visar att även en låg byggnad enligt gällande detaljplan på Mariekälla 1:26 skulle skymma alla siktlinjer till bebyggelsen i stadskärnan från Promenadparken inom friluftsmuseet.

Detaljplanen medger att en restaurang även får byggas på plan 1. Med en sådan lösning skulle restauranggästerna ha utsikt över Södertäljes stadskärna. Även suterrängvåningen, där publika funktioner kopplade till hotellverksamheten placeras, är uppglasad ut mot utsiktsplatsen. Plankartan har uppdaterats för en mer flexibel placering av restaurangverksamheten.

Naturen

Några yttranden beskriver hur miljön runt Torekällberget är fullt av skogsområden och många i Södertälje åker till Mariekälla för att se dess natur. Södertälje har relativt få skogsområden och det skulle vara en dålig idé att sätta ett hotell vid ett skogsområde som redan är litet då det kan resultera i att det blir ännu mindre. Dessutom måste man tänka på djuren som bor i skogen och naturen i sig själv. Höga ljud kan påverka var djuren bosätter sig och till och med djurens populationsmängd. Mer besökare i området kan även leda till nedskräpning i naturen.

Kommentar:

Planområdet innefattar en nedsjunkna grusyta utan några naturvärden. Föreslagna byggnader placeras inom denna grusyta och kommer inte påverka naturen runt omkring. Inga skogsområden kommer att försvinna från platsen. Det finns två tallar precis utanför planområdet. Det ena trädet är skadat och kan tas ned och det andra trädet ska skyddas vid byggnationen.

Skalskydd

Det är kommit in yttranden med synpunkter angående skalskyddet och tillgängligheten till friluftsmuseet. Många medborgare undrar hur tillträdet kommer att se ut - kommer stängslet finnas kvar och kommer hotellgäster kunna använda friluftsmuseet helt fritt utan entréavgift? Några medborgare kommer med förslag på lösningar så som att entrén ska vara inbakad i hotellpriset och att gästerna får ett entrékort till en grind med kortläsare och/eller att entrén vid Kvarnbacken är bemannad och att museigäster får stämpel på handen.

En medborgare menar att det inte räcker med en liten häck mellan hotellet och museet. Illustrationerna är fina men missvisande då det kommer stå ett två meter högt trädstaket likt övrig inhägnad även vid hotellet då museet ska bara stängt om natten. En annan medborgare skriver att den stängda grinden vid gamla entrén vid Kvarnen får en negativ effekt för såväl hotell- och värdshusgäster som besökare till friluftsmuseets publikställningar. Torekällbergsgästerna får inte möjlighet att ta del av värdshusets utbud på ett smidigt sätt. Det innebär att en inkomstkälla för värdshuset uteblir. Ett aber för en turistattraktion och en negativ händelse som inte har behandlats.

Därtill får betalande museigäster inte tillgång till utsikten över staden eller värdshuset och hotellet. Detta är en turistservicenivå som är föga smickrande men också missgynnar inte minst värdshuset.

I ett yttrande beskriver en medborgare hur detaljplanen föreskriver att hotellet ska ha fri tillgång till museet. Dels genom att detaljplanen anger att byggnaden närmast Promenadparken ska utgöras av publika funktioner kopplade till verksamheten, exempelvis restaurang, café, butik, konferenslokal och reception vilket är en konkurrerande verksamhet till själva friluftsmuseet. Planbeskrivningen beskriver även att i hörnet mellan hotellet Promenadparken och Camitzka trädgården begränsas byggrätten för att skapa en platsbildning där de olika verksamheterna möter varandra, vilket enligt yttrandet innebär att detaljplanen styr att hotellet skall ha fri tillgång till museiområdet. Detaljplanen ger hotellet förutsättningar att dominera museiverksamheten.

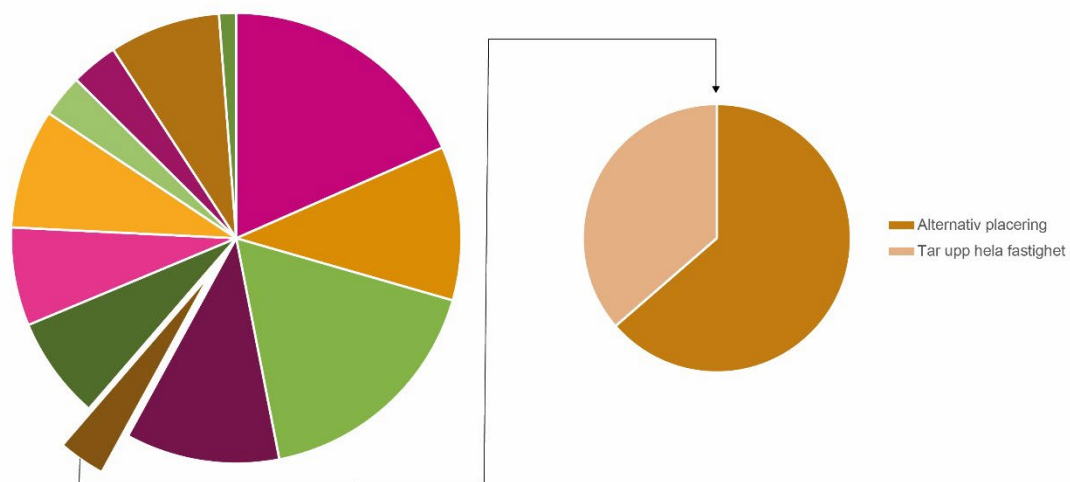
Kommentar:

Se **kommentar 11** på sidan 12

Kommentar 29: *Detaljplanen styr den fysiska utformningen och användningen av fastigheten. Huruvida ett samarbete mellan ny och befintlig verksamhet ska ske är inget som regleras i detaljplanen. Detaljplanen är utformad för att hotellverksamheten ska kunna fungera som en separat enhet utan att förhindra ett samspel med friluftsmuseet. Beskrivningar i planbeskrivningen har reviderats för att förtydliga detta.*

Samhällsbyggnadskontoret har rådfrågat Konkurrensverket och har därefter gjort bedömningen att planerad verksamhet inte innebär otillbörlig konkurrens i lagens mening. De aktiviteter som finns under Torekällbergets friluftsmuseum anses ligga inom det kommunala uppdraget. Torekällbergets friluftsmuseum anses inte vara i otillbörlig konkurrens med hotellet och dess verksamhet. Därtill kommer hotellet ligga utanför museets skalskydd.

Placering



Byggnadens fotavtryck

Att byggnaden tar upp stora delar av fastigheten är något som några medborgare har synpunkter om. Även om byggnaden nu bitvis är lite indragen från fastighetsgränsen och antalet rum minskat så klarar hotellet inte alla sina behov på egen mark. Parkeringsplatser, både RHP och övriga, måste finnas tillgängliga på kommunens mark. Angöring måste ordnas utanför fastigheten. Hotellens utbredning leder till komplikationer för trafikförsörjningen och reducerar kvarnen som symbol för Torekällberget.

Kommentar:

Se **kommentar 15** på sidan 13, **kommentar 21** på sidan 19

Alternativ placering

Det har kommit in flera förslag på alternativa placeringar av hotellet. Några medborgare tycker att det är förvånande att en alternativ placering av hotellet inte har diskuterats, särskilt när ett så omfattande projekt som påverkar Torekällbergets vitalare delar med omvälvande förändringar. Den kulturhistoriska konsekvensbedömningen som tagits fram föreslår att hotellet ska placeras på annan plats, vilket flera medborgare håller med om. Ett förslag är att bygga hotellet nere i centrum istället.

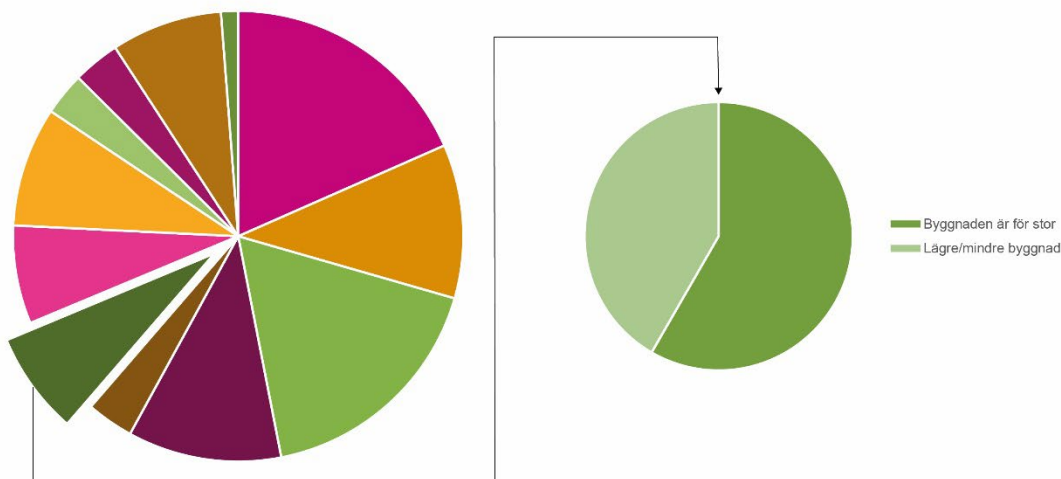
Ett par medborgare tycker inte att hotellet behöver följa dagens fastighetsindelning utan att kommunen ska titta på ett helhetsgrepp där markbyte/markköp kan vara aktuellt, särskilt som den omkringliggande marken ägs av kommunen. Då skulle det finnas en möjlighet att förskjuta byggnaden bort från kvarnen. En medborgare föreslår att byggnaden ska förskjutas ca 10 meter åt sydost. Det skulle frigöra mark runt kvarnen, förbättra angöringen, handikapparkeringarna kan tas bort samt att byggnaden blir lägre gentemot kvarnen då marken är lägre här.

Kommentar:

Se **kommentar 6** på sidan 8

Samhällsbyggnadskontoret tackar för förslaget på alternativa placeringar. Det ligger dock inte inom ramen av uppdraget att varken hitta en annan placering för den hotellverksamhet som ska uppföras i del av fastigheten Mariekälla 1:26 eller studera alternativa verksamheter på fastigheten. Inget intresse har heller visats gällande markbyte och/eller försäljning under planarbetet.

Det finns många funktioner runt omkring planområdet varav det är svårt att flytta planerad byggnad utanför fastighetsgränsen. Sydost om fastigheten ligger Camitzka trädgården som är en viktig del i friluftsmuseets verksamhet och som ska bevaras. Därför är det inte aktuellt att göra ett markbyte för att komma längre bort från kvarnen.

Volymhantering

Många medborgare tycker att den planerade byggnaden är för stor för platsen. För att bevara den unika miljön krävs en så låg byggnad som möjligt, det är det absolut bästa läget i hela stan och tomten måste därför bebyggas estetiskt rätt och anpassat efter den kulturhistoriska miljön. Torekällberget är dessutom ytmässigt inte stort nog för stora byggnader med tillhörande bilparkeringar. En medborgare tror att hotellet i folkmun kallas för "Kolossen på berget". Att byggnaden sänks med en våning sedan samrådet anses inte vara tillräckligt av flera medborgare utan en ännu lägre byggnad önskas. Glashyttan, Mariefreds värdshus eller ett större Glasberga ges som exempel på lagom stora volymer för platsen. Planen behöver omarbetats, så att tillåten byggnad får maximalt två våningar och ett väsentligt mindre fotavtryck. En medborgare tycker det är svårt att förstå hotellets storlek utifrån planhandlingarna utan har själv behövt räkna ut ytan utifrån grunddata hämtad från lantmäteriet.

Ett yttrande tar upp att granskningsförslagets hotellbyggnad är alldeles för stor för att passa in i museets fina 1800-talsmiljö. Som tidigare försöker man dölja detta med en enorm teaterkuliss, en slags 1800-talspastisch. Resultatet har inte några som helst arkitektoniska kvaliteter och väderkvarnen hamnar i ett undertryckt läge. Kvarnen tappar sin funktion som skylt för Torekällbergets museum nerifrån staden, om man därifrån mest ser en massiv byggnad intill. Dessutom skulle ett hotell skugga delar av stadskvarteren under förmiddagarna.

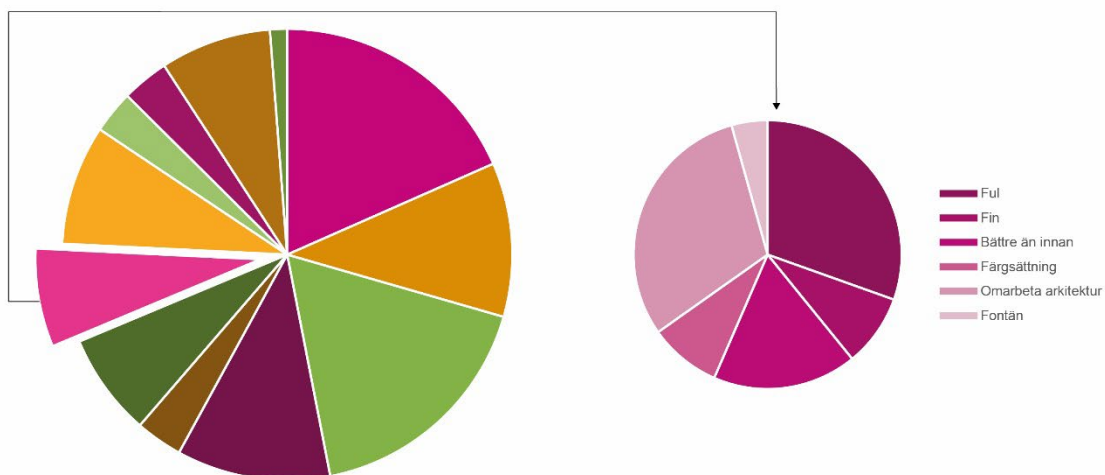
En medborgare skriver att trots allt gott arbete med regler för fasad- och takmaterial, kulörer, etc. kvarstår det faktum att byggnaden är för stor och för hög för den aktuella platsen. Troligen kan tankarna runt fasad- och takmaterial, kulörer, etc. fortfarande vara tillämpligt, även i en byggnad som uppfyller förutsättningen att passa in i miljön intill byggnader med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde.

Kommentar:

Se kommentar 6 på sidan 8, kommentar 20 på sidan 17

Under planarbetet har planförslagets anpassats för att inte vara för dominerande i miljön. Sedan samrådet har byggnaden sänks en våning och dragits in från fastighetsgräns. Dessa förändringar har inneburit att stora ytor för rum försvann och för en funktionell hotellverksamhet finns inte utrymme att sänka vissa byggnadsdelar ytterligare eller att minska fotavtrycket. Efter granskning har taket bearbetats för att minska upplevelsen av byggnadens volym samt att planerad förgårdsmark planeras mot det centrala stråket i friluftsmuseet.

Estetik



Många medborgare har skickat in synpunkter gällande gestaltningen av det planerade hotellet och medborgarnas åsikter skiljer sig från varandra. Ett flertal medborgare tycker att det nya förslaget är en stor förbättring sen samrådet och att det smälter in i omgivningen bättre. Förslaget beskrivs som inbjudande, trevligt och attraktivt. Byggnaden är nu lägre, taket ger ett lättare intryck och avståndet till kvarnen är större. Även färgen har förändrats och hotellet harmonierar nu med omgivande bebyggelse och natur och det fungerar som en inramning till friluftsmuseet. Andra medborgare tycker dock att förslaget är fantasilös, opassande och främmande och trots en ny utformning så ses gestaltningen som ett misslyckande. En medborgare tycker att en annan arkitekt ska rita förslaget. En annan medborgare hänvisar till arkitekturstrategin och menar att förslaget inte följer de mål som föreslagits där. Planerad hotellbyggnad borde anpassas efter befintlig bebyggelse, så som det tidigare vårdshuset gjorde.

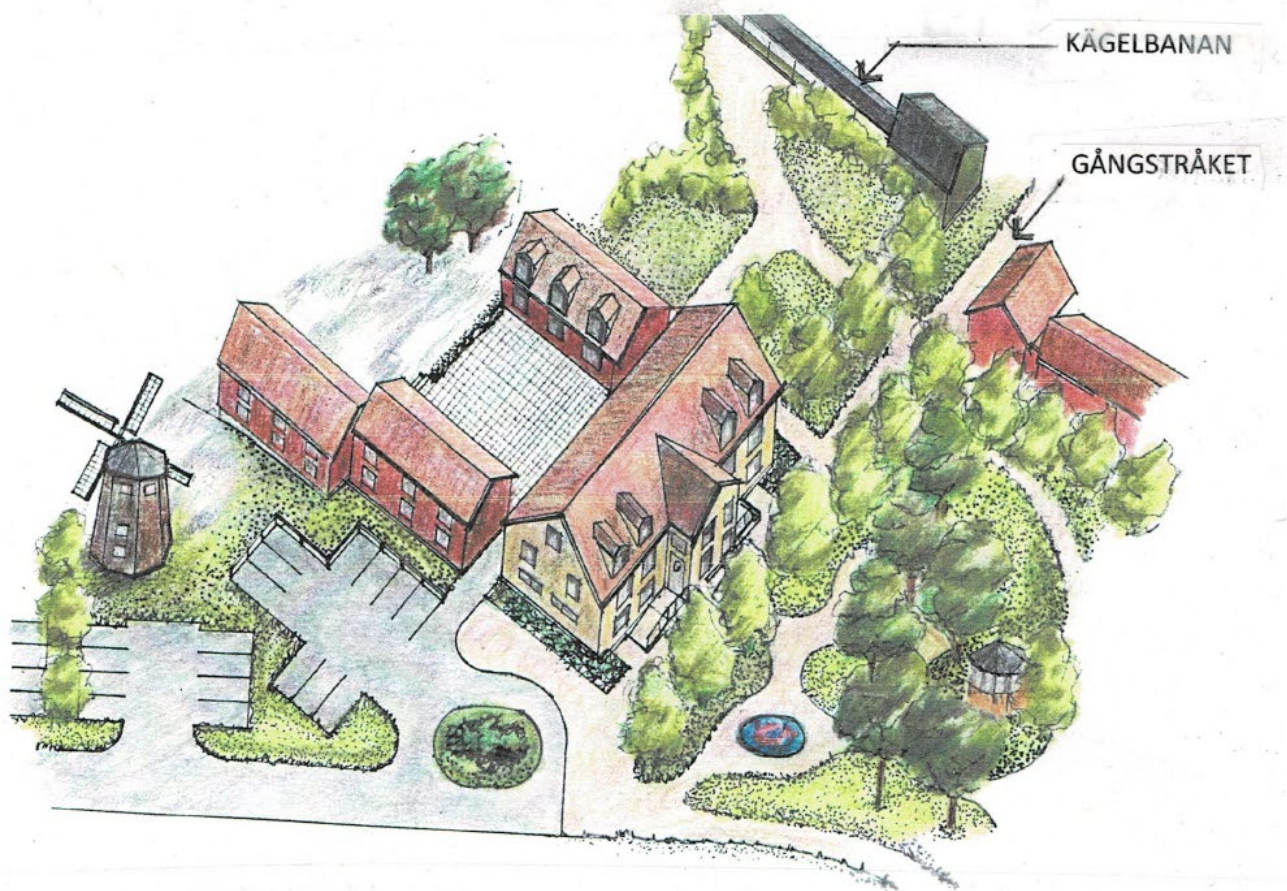
I flera yttranden behandlas frågan av färgsättning, och även där skiljer sig åsikterna. Vissa tycker att färgsättningen är behaglig och arbetet med att definiera kulörerna är intressant. Andra beskriver byggnadens färgsättning som trist, mörk och grå utan värme eller ljus. Förslaget skulle kanske passa in i en skog med mörka träd där ljuset har svårt att tränga igenom. Där förespråkad hotellbyggnad skulle bli en fin Glänta i den annars mörka skogen. En medborgare tycker att de grå partierna tar över alldeles för mycket när man väljer att göra de övre partierna grå. Det skär sig mot det gröna och ser nästan ut som ett överdrag eller tung huva. Skulle räcka med att taket och fönstren var grå. Som referensexempel ges Törneska villan i Stockholm som ser harmonisk ut där endast taket är grått och påminner om förslagets färgsättning.

Även synpunkter gällande fasaden har kommit in. En medborgare menar att det planerade hotellbygget på Torekällberget speglar en del av den nya arkitekturen med mörka, trista, anonyma och magasin liknande fasader. En annan tycker att formen på de brutna gavlarna på de grå partierna är alldeles för klumpig om man jämför med Camitzka villans, som ser nättare ut. Viljan att skapa något nytt och spännande får inte ske på bekostnad av harmonin. En medborgare tycker inte att byggnaden vinner på att "element" från t.ex. gamla Badhuset tas med.

När det kommer till takets utformning har det också kommit in synpunkter. Några medborgare tycker att den tredje våningen sin speciella takutformning och stora volym är störande. Denna utformning hör inte hemma på Torekällberget med sin trähusbebyggelse utan snarare i 1800-talets stenstad. De två nedre våningarna är bättre anpassade till den omgivande miljön även om det där finns inslag av modern arkitektur som bryter mot den museala miljön på ett negativt sätt. En medborgare har kommit med förslag på åtgärder för taket: att huvuddelen av burspråken och stora delar av vindsvåningen tas bort och att återstående rum i vindsvåningen bör förläggas till den centrala delen dvs inte ligga i fasaderna och därigenom kommer de knappast att synas när man går runt huset utan bara på långt håll. Rum som försvinner på vindsvåningen kan istället placeras i en utökad souterrängdel.

Kommunen har även fått in förslag gällande hur gestaltningen kan utvecklas. En medborgare önskar att hotellet inspireras av glasverandan hos Holmbergsska villan och en annan önskar en fontän vid hotellet. Ett yttrande beskriver hur Södertälje badinrättning hade flera dekorativa detaljer i nymorisk stil och föreslår att förslaget ska våga sig på lekfulla detaljer, som en pendang till dagens mångkulturella befolkning i staden. Självklart borde ett sådant uttryck inte riktas mot någon särskild grupp, men kanske lekfullt och diskret utmana. Man kan tänka sig inspireras av arkitektur i t ex Helsingfors (t.ex. restaurang Kapellet i Helsingfors) eller i Södertäljes nya prägel "Mesopotälje". Staden har en ny historia att berätta. En annan medborgare har tagit fram ett eget förslag med en byggnad i två våningar och inredningsbar vindsvåning. Utformning och val av färg anknyter till befintlig bebyggelse. Huvudentrén vetter mot befintligt gångstråk genom området, medan två lägre byggnader inramar gården på baksidan. I den stora byggnaden finns förutom restaurang också lokaler för museum. De lägre byggnaderna kan under sommarmånaderna utnyttjas av mer långväga besökare

i Södertälje och på Torekällberget. Övrig tid kanske studentbostäder? Gården grönskar och har förstås sittplatser och lekmöjligheter.



Förslag på utformning från en medborgare

En medborgare tycker att kommunen bör redan nu i samband med planarbetet låta en landskapsarkitekt göra en ritning över den relativt stora ytan i den flacka sluttningen sydöst om kvarnen nedanför gångvägen med flera sittbänkar och gräsytor som kan bli en fin samlingsplats. Man skulle också kunna flytta lusthuset nära dammen hit så får man en anknnytning till museiområdet.

Kommentar:

Se **kommentar 9** på sidan 11, **kommentar 26** på sidan 27

Arkitektur är något som kan väcka känslor och som många har åsikter om, något som märks i de yttranden som kommit in till kommunen. Staden tillhör alla och vad som är fint eller fult är olika för olika personer.

Samhällsbyggnadskontoret tackar för alla förslag på utformning av hotellbyggnaden och både fastighetsägaren och gestaltande arkitekt har tagit del av dessa. Att ta annan mark i anspråk samt att hindra befintligt gångstråk är dock inte aktuellt. Planhandlingarna består av ett förslag på hur hotellbyggnaden kan komma att se ut. Illustrationer och renderingar tas fram för att utreda hur detaljplanen ska utformas på bästa sätt. Vid bygglov kan byggnaden se annorlunda ut. För att säkerställa att den slutgiltiga byggnaden får de arkitektoniska kvaliteter som platsen kräver finns ett flertal bestämmelser gällande gestaltning i plankartan. Planbestämmelserna säkerställer att de viktigaste gestaltungsprinciperna följs. Gestaltningen säkerställs med hjälp av ett gestaltungsprogram som är villkorat i exploateringsavtalet.

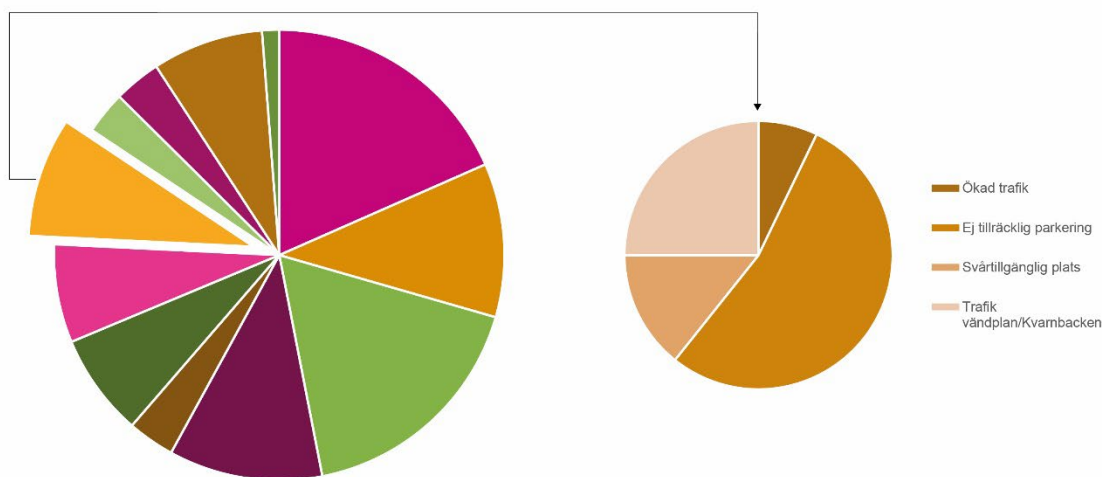
Befintlig bebyggelse inom friluftsmuseet har en särskild färgskala. Den nya byggnaden ska anpassa sin färgsättning efter befintliga kulörer för att smälta in i miljön. Då hotellets gestaltning tillhör staden framför landet får hotellets fasader målas i ljus gul eller ljus grön kulör. Endast matta färger får användas. Taket och sockeln färgsätts i gråa kulörer som samspelar med fasaderna. Detta är ett ska-krav i plankartan och ett färgschema redovisas i gestaltningsprogrammet. I planförslaget som redovisas i planhandlingarna har en grön nyans även valts för att smälta in i den gröna höjden i stadsbilden.

Fasadernas utformning har bearbetats under planarbetet för att hitta ett samspel med befintlig bebyggelse. Samtliga fasader ska uppföras i slät träpanel. Detta för att samspela med nutida fönstertyper och infästningar. För en historisk referens får detaljer i fasader förekomma. För att skapa känslan av öppenhet och bevara det publika rummet så finns bestämmelser angående uppglasning i fasaden. Detta för att motverka att fasaden upplevs som mörk och sluten.

Gavelpartierna syftar till att bryta upp volymen och ta ner skalan på byggnaden. Dess proportioner har valts utifrån den verksamhet som finns på insidan samt utifrån ett helhetsperspektiv av byggnaden. Inspiration kommer från Camitzka villan, men då Camitzka villan har andra proportioner än planerad hotellbyggnad har även gavelpartierna andra proportioner. Exakt hur dessa gavelpartier ska se ut styr dock inte i detaljplanen utan kan komma att förändras i kommande skeden.

Hur utemiljön runt planområdet ska gestaltats har inte studerats i detalj under detaljplanearbetet. Generella beskrivningar gällande utformning finns med i gestaltningsprogrammet. I kommande skeden i projektet ska utemiljön projekteras. För att ansluta till friluftsmuseet på ett bra sätt ska detta göras med kulturhistorisk kompetens. Detta har förtydligats i planbeskrivningen och exploateringsavtalet.

Trafikfrågor



Tillgänglighet

Ett flertal medborgare har skickat in synpunkter angående att planområdet ligger på en svårtillgänglig plats. Hotellets närhet till friluftsmuseet gör att det kommer att rikta sig till den äldre generationen samt barnfamiljer. Organiserade bussresor med äldre kan då bli vanliga. Soliga och varma dagar kanske besökarna inte har så mycket emot att ta sig uppför backen kånkandes med sitt bagage. Men alla dagar är inte soliga och varma och det ter sig inte särskilt inbjudande att ta sig uppför den branta backen i snöglopp eller ösregn. Jämför med Stadshotellet i centrum där bussen kan

stanna direkt utanför ingången och andra hotell med parkering runt husknuten. Det är i vardagen och under lågintensiva perioder som problemet med anvisad parkeringslösning blir en övertydlig belastning. Liksom vid större sammankomster typ företagsevent, bröllop och begravningar. Det skulle vara synnerligen olyckligt, för såväl näringsidkaren som staden, om Torekällbergets hotell- och vårdshusprojekt skulle drabbas av problem till följd av att trafiksituationen inte fått en ändamålsenlig lösning. En medborgare tror att det är rätt osannolikt att hotellgästen accepterar att köra upp för att kunna lasta ur sina väskor för att sedan köra ner till parkeringen och gå tillbaka upp till hotellet. Detta anses inte vara att utveckla ett hotellkoncept.

En medborgare beskriver hur en omfattande trafikutredning av ett välkänt företag avsågs resultera i att planen är väl genomarbetad och genomförbar trots sina tillgänglighetsbrister. Denna utredning beskriver problem men utredningen har inte utmynnat i några ändringar eller förslag med påtagliga förbättringar för besökande. Man föreslår s.k. mjuka åtgärder med information på hemsidan om de tillgänglighetsproblem som konstaterats, vilket inte kan anses vara ett dragplåster för besökare. Inga konkreta krav på fysiska åtgärder för att avhjälpa problemen förs fram med hänvisning till alltför höga kostnader och påverkan på miljön.

En medborgare tycker att tillgänglighet för handikappade är marginellt förbättrade. Angöringsmöjligheterna är underdimensionerade särskilt om man beaktar gruppen mindre rörliga utan handikapptillstånd, typ pensionärer på utflykt och turistbussar. Det är tveksamt om större turistbussar ens kan angöra entrén. Parkering på 200 meters avstånd och 10 meters nivåskillnad är inte heller förenligt med hotellgästernas krav eller önskemål. Hotellets belägenhet utanför stadskärnan ställer större krav på tillgänglighet för besökare med bil eller buss.

Enligt ett yttrande måste handikapparkeringen måste flyttas till annat läge – bilar ska inte störa miljön runt kvarnen. Eftersom det är ett hotell och inte bostäder tror medborgaren inte att det krävs fast RHP-parkering inom 20 m utan det räcker med angöring för taxi och för avlämning av handikappade. Parkeringen i backen med ca 10 platser måste finnas kvar och kan reserveras för hotellgäster. Två av dessa kan vara RHP-parkering. Om denna placering av RHP-platser inte räcker kan dessa förläggas på högra sidan i övre delen av uppfarten. Bommarna vid uppfarten måste fas bort redan nu då de ger ett ogästvänligt intryck.

Kommentar:

Se kommentar 7 på sidan 8, Se kommentar 15 på sidan 13, kommentar 16 och 17 på sidan 14

Att parkeringen ska ligga i närområdet och inte inom fastigheten Mariekälla är en förutsättning som beslutades redan vid planbeskedet. Detta för att undvika trafik uppe på berget i så stor grad som möjligt. Därför placeras endast tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser intill hotellet. Den trafikutredning som tagits fram visar att den bästa platsen för hotellets resterande parkeringar är vid den befintliga parkeringen intill Torekällberget, nedanför Kvarnbacken. Parkeringen ligger ca 180 meter från hotellet, vilket bedöms vara ett rimligt gångavstånd trots höjdskillnaden. För de med försämrad framkomlighet finns tillgängliga parkeringsplatser intill hotellet samt möjlighet till avlämning vid vändplan. Om detta är gynnsamt för hotellverksamheten ligger utom kommunens ansvarsområde. Fastighetsägaren var medveten om planområdets placering på en höjd redan innan planbesked söktes och har ändå valt att gå vidare med planarbetet för hotellverksamhet utifrån dessa förutsättningar. För de gäster som inte vill gå upp för Kvarnbacken finns, så som flera medborgare påpekat, andra hotell inom Södertäljes stadskärna som har mer lättillgänglig parkering.

Kommentar 30: *Parkeringsplatserna längs Kvarnbacken kommer att finnas kvar. De ligger dock på ett för stort avstånd för att kunna användas som parkering för rörelsehindrade. Gångvägen från dessa parkeringsplatser till entrén är inte heller tillgänglig på grund av dess lutning. Dessa parkeringar kommer fortsättningsvis användas av gäster till museet samt av gäster till hotellet.*

Frågan gällande bommen vid Kvarnbacken ligger utanför detaljplanearbetet.

Parkering

Många medborgare har kommenterat parkeringssituationen. Ett hotell kräver parkering och tillgänglighet och många anser att det inte finns tillräcklig parkering som tillgodoser både hotellets och friluftsmuseets behovs. Vissa medborgare menar att kommunen slätat över detta som en ickefråga och att det kommer bli kaos när verksamheterna ska samsas om platserna. En medborgare skriver att parkeringen med sina 115 parkeringsplatser inte sväljer mer än hotellgästerna på ett fullbelagt hotell inklusive personal och undrar var övriga besökare ska parkera?

Vid ett flertal tillfällen så har friluftsmuseet större evenemang, och då kommer inte parkeringen att räckta till. Vid sådana tillfällen är parkeringen nedanför Kvarngatan fullbelagd med besökande och inte bara där, utan också på den närbelägna skolans parkering. En medborgare menar att antingen får man hålla hotellet stängt under dessa tillfällen eller ställa in alla dessa aktiviteter. En annan medborgare skriver att Torekällbergets museum för sin existens är helt beroende av att alltid vara lättillgängligt även för besökare som kommer med bil. De 8 dagar som nämns i planförslaget torde vara dagar då museet tar inträdesavgift och parkeringsplatsen på Källgatan (Mariekälla 1:25) är överfull. Sådana dagar är särskilt viktiga för museets ekonomi. Ett avtal om samnyttjande av parkeringen med ett hotell är en omöjlighet för museet.

Enligt flera medborgare har parkeringsbehovet inte utretts på ett fackmannamässigt korrekt sätt. En medborgare tycker att 7 extra p-platser behövs för restaurangen inte är särskilt hög ambition när det gäller antalet besökare. Friluftsmuseets parkeringsbehov är avsevärt större än som skrivs i utredningen och behovet kommer att öka i takt med att museibesökarna ökar. När eller om museet når sitt framtida mål 300 000 besökare så är problemet än mer accentuerat. Enligt en medborgare är det anmärkningsvärt att samhällsbyggnadskontoret inte arbetat med att kontrollera undersökningens värde under den tid som gått sedan första samrådet.

En medborgare föreslår att Kvarnbacken ganska enkelt kan, genom sprängning, byggas om så att hotellets parkering och viss handikappanpassning kan få plats där genom diagonalparkering. Att hänvisa till att höga naturvärden skulle förhindra detta samtidigt som kommunen tillåter att bygga ängsmark och skogsmark i Kallfors och på andra ställen är inte rimligt.

Kommentar:

*Se **kommentar 12** på sidan 12, **kommentar 16** på sidan 14, **kommentar 23** på sidan 23, **kommentar 30** på sidan 38*

Parkeringsbehovet styrs av hur många rum som kommer finnas på hotellet samt hur stor restaurangverksamheten är utifrån de antagande som gjorts i trafikutredningen.

Ökad trafik

Det har inkommit yttranden gällande ökad trafik. Transporter till/från hotellet på Torekällberget med egen bil, bussförbindelse, taxi och kanske hotelltransfer beaktas vad avser utökad trafik, gator, vägar och behov av parkeringsplatser. Biltrafik till och från ett hotell (gäster och servicefordon) helt främmande för museets 1800-talsmiljö.

Kommentar:

Den beräknade trafikstringen på Kvarnbacken bedöms enligt framtagna trafikutredningar bli ungefär 175 resor per dygn varav ungefär 9 tunga fordon per dygn. Redan idag används Kvarnbacken av både

nyttotrafik samt besökare till friluftsmuseet, så det finns redan bilar på platsen i dagsläget. Parkeringen till hotellet är främst placerad nedanför Kvarnbacken för att undvika trafik uppe på berget i så stor grad som möjligt.

Vändplan och Kvarnbacken

Några medborgare har skickat in synpunkter angående den trafiksituation som detaljplanen föreslår. Den vändplan, eller entréplats, som planeras anses inte vara tillräckligt stor för att tillgodose de behov som kommer finnas. Här kommer många funktioner behöva samsas - leveranser av olika livsmedel, avfallshantering, hämtning av tvätt, tillgängliga parkeringsplatser, angöring av taxi och gäster som lämnar sitt bagage, möjligen turistbussar samt gående och cyklister som rör sig längs promenadstråket. All denna trafik kommer att ske på morgonen och ska samsas på samma yta. En medborgare tycker inte att handlingarna redovisar detta ordentligt samt undrar hur vändplanen ska fyllas ut. En medborgare vill förtydliga att det redan finns en platsbildning där entrétorget planeras, en platsbildning som rimmar väl med att visa upp en kvarn på en plats där den kunnat stå.

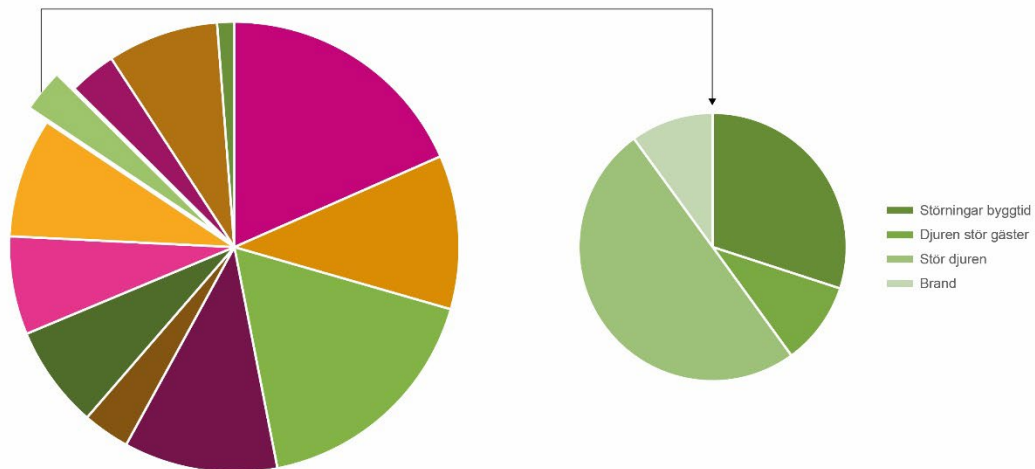
Tillfarten till värdshuset sker via Kvarnbacken som har en brant lutning och har en smal sektion på 4,5-5,5 meters bredd. Vissa medborgare menar att detta inte är en lämplig angöring. En medborgare menar att ett minimikrav för att säkerställa gångtrafikanternas säkerhet är att förse Kvarnbacken med en gångbana. Ska en gäst acceptera förflyttningen från parkeringen upp till hotellet måste den åtminstone kännas trygg. En annan medborgare påpekar att det i handlingarna står "*Därav bedöms kostnaderna och konsekvenserna för de åtgärder som krävs för att bredda upp sektionen (för att få plats med en trottoar) kommer att bli för höga sett till mängden utrymme som det skulle skapa.*" Eftersom exploatören bör stå för alla tillkommande kostnader är det väl upp till denna att göra den bedömningen. Eller har Samhällsbyggnadskontoret redan genomfört en förhandling med exploatören om att slippa bygga egna parkeringsplatser och trottoar?

Kommentar:

*Se **kommentar 16 och 18** på sidan 14, **kommentar 21** på sidan 19, **kommentar 28** på sidan 29*

Samhällsbyggnadskontoret har ingen förhandling med exploatören om att slippa bygga parkering och trottoar. Att parkeringen ska ligga i närområdet är ett beslut taget av stadsbyggnadsnämnden redan då planbesked gavs. Varför samhällsbyggnadsnämnden bedömer att en breddning av Kvarnbacken inte är aktuell beror främst på att det kräver stort intrång i friluftsmuseets hagar samt i befintliga skogsområden. Planbeskrivningen har reviderats för att inte lägga värdering i om det är för höga kostnader eller ej, endast att det innebär höga kostnader.

Störningar och risker



Störningar byggtid

Bygget av hotellet kommer innebära vissa störningar under byggtiden, vilket några medborgare har uppmärksammat och undrar hur bygget kommer påverka museets verksamhet. Flera medborgare tycker inte att planhandlingarna tar upp hur byggarbetet kommer hanteras, varken byggtrafik, djurhållning eller ytor för material och byggbodarna. Ett bygge kräver friytor och denna friyta kommer enligt ett par medborgare tas från museet. En medborgare tror att både Camitzka trädgården och Kägelbanan sannolikt kommer få stryka på foten under byggnationen oavsett om hotellet flyttat en meter från trädgården. En annan tror att byggbodarna kommer ställas upp i Promenadparken och en tredje medborgare tror att "torget" framför handelsboden kommer att blockeras av byggbodarna. Enligt en medborgare kommer byggtiden bli minst 2 år och ytterligare ett år för att återställa museiområdet.

Flera medborgare har även synpunkter gällande byggtrafiken. Bygget kommer kräva att stora tunga fordon köras på smala vägar och några medborgare undrar om Kvarnbacken kommer klara av så pass tung trafik. Om dessa bilar tar sig upp, kommer de klara av att vända upp på berget eller om de behöver backa ner. En medborgare menar att intensiv tung byggtrafik och besökare till museet omöjligt kan samsas i Kvarnbacken och ger som förslag att öppna en provisorisk ingång för gående längre upp vid Källgatan.

Den intensiva byggtrafiken, byggkranen och hantering av byggmateriel gör att räddningsvägar blockeras enligt en medborgare. En byggkran måste ha en viss fri svängningsradie och kan därför inte placeras var som helst. Här måste man ta närheten av kvarnen i beaktande så att denna inte skadas. Det är inte sannolikt att en brandbil med full släckningsutrustning kan ta sig in från Västergatan, utan är hänvisade till huvudingången från Källgatan. Friluftsmuseet skulle under byggtiden alltså komma att stå helt utan brandskydd.

Enligt ett yttrande är djurhållning under byggtiden omöjlig. Dels kommer det att ske omfattande sprängningsarbeten och dels kommer det att vara höga ljudnivåer från själva byggnationen. Djuren bör flyttas under byggtiden då det vore djurplågeri att ha dem kvar under tiden som byggnationen pågår. Förslaget att djurskötarna skulle lugna djuren anses vara ett skämt.

Kommentar:

Se **kommentar 14** på sidan 12, **kommentar 19** på sidan 17

Vid byggnation av en ny byggnad är det oundvikligt att det kommer innebära vissa störningar under byggtiden. Hur lång tid bygget tar och hur stora störningar det blir är inte i direkt relation till hur stor byggnaden är utan byggsätt och komplexitet. Hur själva byggnationen kommer se ut med transporter, upplag, parkering med mera är inte något man styr i en detaljplan utan som studeras i kommande skeden. Byggnationen kommer inte innebära att Camitzka trädgården, Promenadparken eller kågelbanan påverkas. Byggnationen av hotellbyggnaden ska följa regelverk och standarder och ska utföras på ett sätt så det innebär så liten störning som möjligt.

Djurhållning

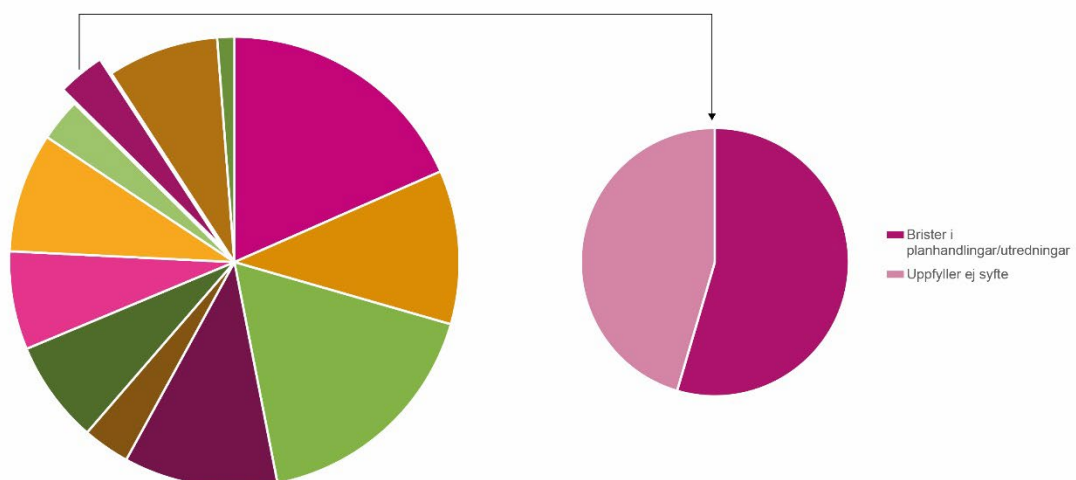
På Torekällbergets friluftsmuseum finns djur så som hästar, kor och getter vilket är ett uppskattat inslag i friluftsmuseet, framförallt för barnfamiljer, vilket ett flertal medborgare har tagit upp i sina yttranden. Flera medborgare tror inte att djuren kommer kunna vara kvar om ett hotell byggs på fastigheten. Betande djur intill ett hotell är inte optimalt för någon part. Risker är överhängande att hotellgäster och hotellpersonal har allergier och allergener känner inte av var fastighet och verksamhetsgränser börjar och slutar. Djuren luktar och drar till sig flugor samtidigt som hotellet ligger i den dominerande vindriktningen. Det är en mycket stor risk att djurhållningen avvecklas i framtiden på grund av klagomål från boende på hotellet. Att museet inte kan ha sina hästar betande i hagen närmast hotellet beskriver en medborgare som en stor inskränkning av museets möjligheter till djurhållning eftersom full rotation av djur mellan hagarna inte längre blir möjlig. Det här kommer påverka museet mycket negativt då djuren är ett stort dragplåster för besökare.

En medborgare skriver att Boverket och folkhälsomyndigheten har bestämmelser med ett generellt skyddsavstånd på 200 meter från hästhagar och hänvisar till ett fall i Hässleholm där en djurägare fick flytta sina hagar och betesmark från en klagande granne som var allergisk. Skyddsavståndet sattes i detta fall till 30 meter räknat från grannens tomtgräns.

Kommentar:

Se **kommentar 13** på sidan 12

Planhandlingar



Kommunen har tagit emot några yttranden som har synpunkter på de planhandlingar som har tagits fram. Någon tycker att handlingarna är både omfattande och skickligt utförda medan någon annan

anser att planhandlingarna inte svarar på alla de frågor som bör vara besvarade i granskningskedet. Det finns ett antal frågetecken kring de olika behov som ett hotell av denna storlek har och den omfattning av kringaktiviteter som hotellet ger upphov till. Självklart ska inte detaljplanen, trots sitt namn, ge svar på alla detaljfrågor. Många frågor hanteras i bygglovsskedet och efter att hotellets verksamhet tagit tydligare form, det är dock i granskningskedet läsaren ska se om projektet är rimligt.

En medborgare tycker att handlingarna saknar grundläggande fakta som höjd, bredd, längd och volym vilket gör det svårt för vanliga Södertäljebor att förstå omfattningen av denna byggnad på denna tomt i den föreslagna nya detaljplanen. Även illustrationerna är missvisande med en kviga och onaturligt stora träd i förgrunden då detta förminskat hotellets volym och höjd.

Flera medborgare har skickat in synpunkten att detaljplanen inte uppfyller sitt eget syfte att ta hänsyn till omgivande kulturvärden och karaktär. Den föreslagna detaljplanen motverkar också utvecklingen av besöksnäringen och innebär begränsningar i museets djurverksamhet enligt en medborgare. Vissa medborgare tycker att hela förslaget till detaljplan är en enda skönmåling som föga stämmer med verkligheten. Mer till för att nära politikernas drömmar än att diskutera sakfrågor och menar att det är många Södertäljebor som försökt få politikerna att tänka om och i stället arbeta fram en framtida helhets vision om hur attraktionen ska behållas och utvecklas. En medborgare undrar om det finns en dold agenda.

I ett yttrande påpekar en medborgare att det är Friluftsmuseet som heter Torekällberget. Torekällbergets är ett namn som skapades av Kulturhistoriska föreningen 1929 och är idag ett skyddat varumärke. Marken i sig heter alltså inte Torekällberget. I planhandlingarna finns också en tendens att försöka särskilja platsen från verksamheten för att på detta sätt försöka relativisera museets betydelse. Det är ett pedagogiskt grepp för att förminska den offentliga och gemensamma betydelse på platsen. Museet, den offentliga institutionen, är i själva verket verksamheten på platsen. Det är bara sedan försäljningen av fastigheten kring år 2007 som tomten Mariekälla 1 :26 varit en solitär. Något som inte gynnat museiverksamheten. I texten antyds att utsiktsberget är det viktiga besöksmålet i området vilket inte stämmer utan det är själva friluftsmuseet som är besöksmål för Södertäljebor och turister.

En medborgare skriver att i tjänsteskrivelsen för detaljplanen anges att "publika funktioner riktar sig mot friluftsmuseet." Formuleringen antyder att ett slags beroendeförhållande skapas i detaljplanen. Det kan inte vara rimligt att detaljplanen styr det framtida eventuellt samarbetet mellan två fristående parter.

I sitt yttrande har en medborgare synpunkter gällande skrivelser gällande barn och jämställdhet. Planhandlingarna skriver detaljplanen inte bidrar till ytterligare utrymme för barn men tar inte heller bort något värdefullt befintligt utrymme och att genom att bebygga fastigheten skapas en säkrare utomhusmiljö för barn att vistas på än den nuvarande nedsänkta sluttande grusplanen då risken för olycksfall minskar. Det är ett intressant pedagogiskt grepp för alternativet är ju inte endast en grusgrop utan kunde till exempel vara en gräsmatta eller varför inte en lekpark. Eller en snabbmatsrestaurang. Om man då jämför med en gräsmatta eller en lekplats vilka skulle kunna anläggas på tomten blir hotellet naturligtvis ett oerhört avbräck för barns möjligheter till rekreation. Mer relevant är att om museets möjlighet till djurhållning minskar blir barns möjligheter att se djur sämre och därmed är ett förslag med ett hotell sämre för barn. I texten skrivs också att föreslagen bebyggelse och att utemiljön ska rustas upp som en positiv sak i avsnittet om jämställdhet. Det är oklart vad detta har med jämställdhet att göra dessutom kan det inte annat ses som eufemism, man bygger något som helt förstör miljön kring kvarnen för att sedan kalla några hårdgjorda ytor kring hotellet som "upprustning"

Kommentar:

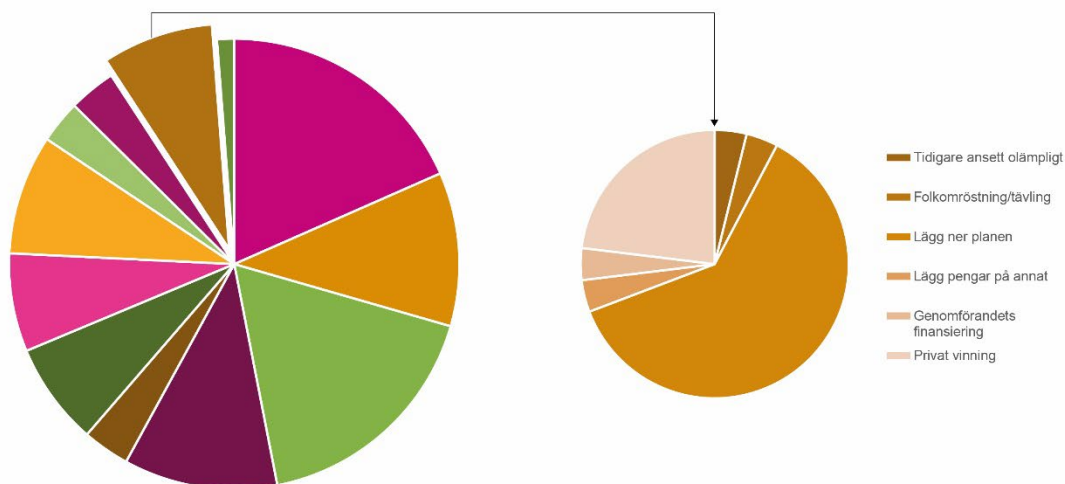
Se **kommentar 1 och 2** på sidan 7, **kommentar 13** på sidan 12, **kommentar 29** på sidan 32

I planbeskrivningen så finns information om hur stort planområdet är, antal våningar och mått. Syftet med skalenliga bilder och illustrationer är dels för att läsaren ska få en känsla av byggnadens storlek. Perspektivbilder är oftast lättare att relatera till än att mått är beskrivna i brödtexten, varav fler illustrationer finns med i planhandlingarna. Byggnadens mått finns med i en planillustration i planbeskrivningen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer därför att planbeskrivningen tillhandahåller den information som medborgaren efterfrågar.

Det är friluftsmuseet som heter Torekällberget, däremot så används Torekällberget som benämning av platsen i folkmun, därför har Samhällsbyggnadskontoret valt att använda namnet. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. Planområdet ligger utanför friluftsmuseets verksamhet vilket är en förutsättning som detaljplanen behöver förhålla sig till. Det är en privatägd fastighet och friluftsmuseet ligger utanför friluftsmuseets skalskydd. Detta är inte för att förminska friluftsmuseets betydelse för planområdet utan en beskrivning av den befintliga situationen. Planhandlingarna beskriver vikten i att planförslaget anpassats efter den befintliga verksamheten i flera hänseenden. Beskrivning av utsiktsplatsen som det huvudsakliga besöksmålet har setts över i planbeskrivningen.

I planhandlingarna beskrivs konsekvenser utifrån det planförslag som detaljplanen föreslår. I vissa fall jämförs det med hur planområdet ser ut i dagsläget och i andra fall utifrån att ett bygglov beviljas utifrån underliggande detaljplan. Det är de två nollalternativ som finns för planområdet. Samhällsbyggnadskontoret har inte som uppdrag att studera alternativa användningsområden inom planområdet och det finns inte heller något intresse att varken anlägga en gräsmatta eller bygga en snabbrestaurang på fastigheten, varför detta inte har studerats som alternativ ur ett barnperspektiv.

Det finns många studier och teorier om att ljusa, befolkade och välskötta platser bidrar till en ökad trygghetskänsla, vilket också är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Den planerade verksamheten innebär även att människor kommer finnas på platsen under tidsperioder som i dagsläget är obefolkad. Även detta bidrar till en ökad trygghet. Hur utemiljön ska gestaltas kommer att studeras vidare i kommande skeden.

Planprocessen

Det har inkommit synpunkter angående hur planprocessen gått till. Det har kommit in synpunkter som menar att förvånansvärt lite hänsyn har tagits till de synpunkter som kommit in under samrådet. Det har även kommit in synpunkter som anger det motsatta, att det är glädjande att kommunen lyssnat på så många av de synpunkter som kom in under samrådet vilket resulterat i många förbättringar av detaljplaneförslaget. En medborgare menar att det är bra att kommunen lyssnat på den omfattande kritiken men att förändringarna inte räcker för att byggnaden ska passa in i kulturmiljön.

En medborgare påpekar att det framkommit i media att det finns en av kommunen beställd oberoende utredning av lämpligheten att driva hotellverksamhet på Torekällberget men att denna utredning inte har bilagts planförslaget utan istället tycks ha undanhållits granskning. Det kan därför ifrågasättas om samråds- och granskningsprocessen har genomförts på ett tillbörligt sätt med transparens av tillgänglig dokumentation och om planprocessen behöver behöva göras om med full dokumentation tillgänglig.

Enligt en medborgare så gjorde kommunen en utredning av att bygga hotell på platsen när tidigare ägare till värdshustomten begärde detta 2008. Den utredningen kom fram till att platsen inte var lämplig för hotell och dåvarande stadsbyggnadsnämnden avlog begäran. I stället byggdes värdshuset ut och blev betydligt större.

Kommentar:

I planarbetet behöver olika intressen ställas mot varandra och olika bedömningar och prioriteringar har gjorts. Samhällsbyggnadskontoret har försökt tillmötesgå så många synpunkter som möjligt utifrån de förutsättningar som finns i dagsläget. I ett projekt där så många har engagerat sig är det tyvärr omöjligt att vara alla till lags.

Den utredning som medborgaren syftar till heter "Kulturhistorisk konsekvensanalys, Mariekälla 1:26, granskningshandling" och är både sammanfattad i planbeskrivningen och ligger ute på kommunens hemsida. Denna utredning har varit publicerad från och med att detaljplanen gick ut på granskning, så som samtliga utredningar som tagits fram under planarbetet.

Under årens gång ändras arbetssätt, ideal, tjänstepersoner och politiker i nämnden vilket innebär att olika ställningstaganden kan ändras med tiden då olika bedömningar görs. Beslut fattas utifrån ny översiktsplan och ny bakgrundsfakta som inte fanns att tillgå 2008. Samhällsbyggnadskontoret har grävt i sina arkiv men har ännu inte hittat det beslut medborgarna syftar till eller en motivering till varför hotellet inte ansågs lämpligt.

Lägg ner planen

Ett flertal medborgare har skickat in synpunkten att planen bör läggas ner. En medborgare beskriver det som att kommunen ska ta sitt ansvar, visa lite ödmjukhet och lägga ner planerna på detta hotellprojekt. En annan medborgare menar att det inte finns någon realism bakom förslaget utan bygger helt på vissa politikernas drömmar. Platsen är också ur praktiska skäl sällsynt illa vald för att bygga ett hotell på. Man måste ta hänsyn till verkligheten i realiseringen av ens drömmar. Att lägga ner planen är den enda möjligheten att bevara Torekällbergets friluftsmuseum för framtiden enligt en medborgare. En annan medborgare påpekar att det är lättare att ändra på ritbordet än att ändra verkligheten. Fort men fel är ingen merit i historieboken.

I ett yttrande skriver en medborgare att än är det inte för sent med ett omtag för att rätta till de brister som påtalats. Tid för rådruv, eftertanke med möjlighet till omprövning och en rejäl analys av förutsättningarna som t.ex. varför det tidigare värdshuset som brann ner inte var lönsamt att återuppföra, ens med stöd av försäkringspengar. Kan det till någon del ha med tillgänglighet och

parkering att göra så bör man åtgärda bristerna, inte återupprepa samma misstag och försätta den nya verksamheten i samma situation.

En medborgare har skickat med ett utdrag från Proposition 1974:28 (Den statliga kulturpolitiken) anfört av departementschefen och menar att kommunpolitiker i Södertälje inte förstått under dessa 50 år att Torekällberget utgör en viktig anknäytning bakåt.

Enligt ett yttrande har planarbetet har hela tiden styrts av den sökandes kommersiella intressen och ett planförslag som tillgodoser kommunens och dess invånares intressen har inte kunnat tas fram. Att styrningen av planen varit felaktig framgår av att planarkitekten medverkat i en reklamfilm för ett hotell, som den sökande låtit göra, något som måste anses som tjänstefel. Till råga på allt har man publicerat reklamfilmen på Södertälje kommuns hemsida.

En medborgare tycker att kommunens samlade fullmäktige behöver ta tag i frågan om byggnationer och att det inte går att kommunens ordförande i byggnadsnämnden ska bestämma över alla byggfrågor i kommunen. I synnerhet inte när ordförandes strävanden så totalt går emot vad Södertäljeborna har att förvänta sig i fråga om god smak och bra arkitektur.

Kommentar:

Se kommentar 2 och 3 på sidan 7

Under planarbetet har ett flertal utredningar tagits fram. Samhällkontoret har bearbetat planförslaget och bedömer att planområdet är lämplig för föreslagen användning utifrån de planbestämmelser som satts. Denna bedömning utgår från Plan- och bygglagen samt Miljöbalken. Därför har samhällsbyggnadskontoret valt att gå upp med detaljplanen för antagande och inte att lägga ner planarbetet. Om detaljplanen antas är upp till kommunens förtroendevalda politiker.

Den film som togs fram var för att på ett enkelt och kortfattat sätt beskriva projektet för de som inte kan/vill läsa planhandlingarna under samrådstiden eftersom ett fysiskt samrådsmöte med presentation inte kunde ske på grund av de restriktioner som fanns under tidperioden. Filmen var inte en reklamfilm för projektet utan en av kanalerna för att nå ut med information om projektet.

Beslut om antagande tas i kommunfullmäktige, då detta är en plan av stor betydelse enligt kommunens reglementen, där förtroendevalda politiker har sin rösträtt. Beslutet tas inte av en enskild person eller av ordförande i nämnden.

Tävling

En medborgare ger som förslag att med tanke på det stora medborgerliga intresset kanske man kan undersöka möjligheten att köpa upp fastigheten av ägaren och utlysa en arkitekttävling om vad som ska byggas på platsen.

Kommentar:

En arkitekttävling för att få in förslag på hur en fastighet ska utvecklas är ett tillvägagångssätt som fungerar i tidiga skeden där den som utlyser tävlingen har rådighet över fastigheten. I detta projekt har planbesked redan beviljats. Det uppdrag som samhällsbyggnadskontoret har inrymmer inte att studera andra användningar.

Ansvarsfördelning mellan kommun och privat aktör

Flera medborgare har tagit upp ansvarsfördelning mellan kommunen och den privata fastighetsägaren i sina yttranden. Många av dessa tycker inte att kommunen ska tillmötesgå fastighetsägarens krav till varje pris utan ha en större helhetsbild över vad som är lämpligt för platsen. Vissa tycker att den privata aktören endast vill gå igenom med denna detaljplan för att tjäna pengar utan att bry sig om platsen. En medborgare uttrycker det som att det offentliga, utan motprestation, ger bort ekonomiska värden till en privat aktör som vill berika sitt eget företag. Flera medborgare anser att detaljplanen innebär att offentliga resurser överförs i privat ägo och en medborgare tycker att det finns oklarheter kring genomförandets finansiering. Risker är överhängande att kommunen, i sin välvilja att tillmötesgå markägarens önskemål och ambitioner, bortsett från viktiga funktioner som har avgörande betydelse för ett gott slutresultat. God tillgänglighet t.ex. betyder mycket för en verksamhet av detta slag. Om det ska bli en framgång eller flopp. Ansvar för en investering vilar givetvis ytterst på en entusiastisk entreprenör. Men i det här fallet krävs även en del kommunal "byråkrati" och eftertanke.

I ett yttrande beskriver en medborgare att kommunen brukar hävda att man inte styr marknaden och det är väl rätt. Men man kan inte heller frånhända sig allt ansvar och inflytande för samhällsplaneringen i den myndighetsutövning som utövas med stöd av planmonopolet. I detta ansvar ligger att se till alla sidor av betydelse för detaljplanens utformning beaktas. Såväl fastighetsägare som samhället i stort och det allmännas intressen ska vägas in i processen. En annan medborgare menar att kommunen inte kan kräva att en enskild markägare, eller dennes konsulter, ska ta ansvar för helheten, bekosta alla planeringsinsatser som krävs eller lägga fram alternativ annat än inom sitt eget markinnehav. Men här är situationen annorlunda. Fastigheten förmår inte lösa sina funktioner på egen mark. All mark förbrukas som byggnadsmark medan följdfunktioner förläggs till allmän mark eller mark under kommunkoncernen.

En medborgare tycker att driften av hotellet av svenska kulturpärlor kan innebära intressanta samverkansmöjligheter med friluftsmuseet och bidra till en viss ökning av museets besökare. Men vad händer med den stora byggnaden och de 90 hotellrummen om verksamheten inte bär sig och fastigheten kanske behöver avyttras? Den frågan måste besvaras.

I ett yttrande skriver en medborgare att texten i tjänsteskrivelsen om ekonomiska konsekvenser för kommunen är grovt missvisande. Kommunens egen verksamhet, Torekällbergets friluftsmuseum kommer lida en reell ekonomisk skada genom den föreslagna hotellbyggnaden. En konsekvensbeskrivning av detta för att beräkna storleken på denna skada har inte gjorts. Kommunens anläggning kan vara värd flera 100 miljoner kronor. Verksamhetens möjligheter att utföra uppdraget som museum, öka besökarantalet och självfinansieringsgraden minskar i och med den stora visuella påverkan som hotellbyggnaden kommer att utgöra. Man kan inte tolka de avsnitt i texten om att hotellet väder sig med publika aktiviteter mot friluftsmuseet som att hotellet i framtiden skulle ha en automatisk rätt till att disponera delar av museiområdet vilket även detta är en inskränkning av museiverksamheten och minskat värde av anläggningen. De minskade parkeringsmöjligheter för museibesökarna samt inskränkning att fullt använda museets hagar med ett latent hot om användningsförbud av hagarna är också en minskning av museets möjligheter som museum och för att öka självfinansieringen. Alla dessa försämringar av möjlig museiverksamhet har ett ekonomiskt värde.

Kommentar:

Se kommentar 4 på sidan 7, kommentar 22 på sidan 22, kommentar 25 på sidan 25

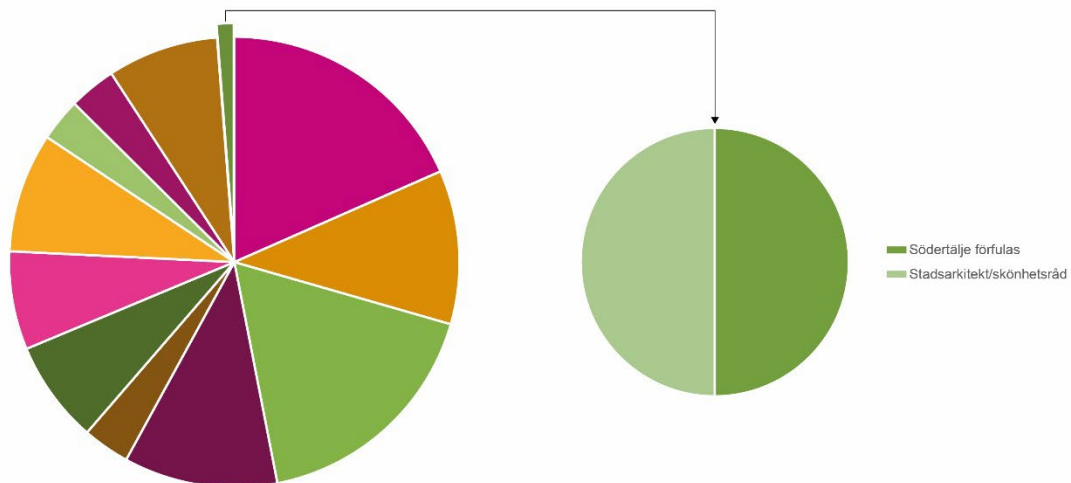
Detaljplanen medger restaurang på suterrängvåningen (plan 0) och entrévåningen (plan 1) och hotell på resterande våningar. Vad som händer med fastigheten i det fall att verksamheten inte bär sig är upp till fastighetsägaren. Ingen annan verksamhet än vad detaljplanen medger är möjlig om inte en

ny detaljplan tas fram i framtiden. Om annan användning önskas får dåvarande fastighetsägare inkomma med planbesked till kommunen.

Hur genomförandet kommer finansieras beskrivs i planbeskrivningens genomförande del. Exploatören kommer att bekosta hela byggnationen av hotellet samt bekosta de upprustningar och återställande som krävs av närmiljön. Ett exploateringsavtal har tagits fram för att säkerställa detta.

Ekonomiska konsekvenser är i nuläget återställande efter att hotellet byggts på allmän platsmark och parkmark. Samt Torekällbergets friluftsmuseums utgifter orsakade av exploatörens projekt samt övriga kostnader för Telge Fastigheter AB och kommunen som uppstår av projektet. Event blir skyddade, omkostnader bekostas av exploatören enligt exploateringsavtal. En säkerhet om 500 tkr (1/10 av det beräknade värdet av kommunens uppskattade kostnader) kommer att tas ut framför allt för vägen upp till hotellet.

Arkitektur i Södertälje



Två yttranden tar upp att behovet av att Södertälje får en Stadsarkitekt är skriande och stort. En person som ska komma utifrån och vara så fri och obunden som det bara går, gentemot partier, företag och organisationer. Det borde även finnas ett kulturråd eller arkitekter i kommunen som kan se hur galna alla planeringar är i staden.

Kommentar:

Stadsbyggnad och fastighetsutveckling är komplext där många olika typer av frågor behöver lösas och fungera med varandra. Prioriteringar och kompromisser behöver göras för att få en bra helhet. På samhällsbyggnadskontoret finns det ett stort utbud av kompetenser inom just stadsutveckling, även arkitekter med erfarenhet av gestaltning, som alla har Södertäljes bästa i åtanke. Staden tillhör alla och arkitektur kan väcka känslor. Vad som är fint eller fult är olika för olika personer. Synpunkter om stadsarkitekt och/eller skönhetsråd noteras men ligger utanför arbetet med denna detaljplan. Södertälje kommun har nyligen anställt en stadsarkitekt.

Ställningstagande/Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret har tagit del av samtliga yttranden och besvarat dessa. Utifrån inkomna synpunkter under granskningen har mindre justeringar gjorts av planhandlingarna.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande grundvatten, miljökonsekvenser för vatten, konsekvenser för djurhållning, gestaltning, skalskydd, användning och förhållande till friluftsmuseet. Även genomförandebeskrivningen har förtydligats och ett exploateringsavtal har tagits fram.

Plankartan har kompletterats med bestämmelse gällande högst tillåtna taklutning. För att säkerställa en planterad förgårdsmark mot det centrala stråket inom friluftsmuseet har prickmark lagts till i plankartan samt bestämmelse om att ytan ska vara planterad. Mellan förgårdsmarken och byggnadens fasad får endast öppen yta byggas och balkonger, arkad eller öppen veranda får inte inglasas vilket styrs med kompletterade planbestämmelser. Placeringsbestämmelse mot centrala stråket har tagits bort och p_2 i tidigare version har ändrat beteckning till p_1 . För en mer flexibel placering av restaurangverksamheten har användningsbestämmelse C_3 lagts till i plankartan. Utformningsbestämmelse angående material och färgsättning av dörrar och fönster har förtydligats. Plankartan har kompletterats med bestämmelse gällande ändrad lovplikt så även skyltar och solenergianläggningar kräver bygglov. Plankartan har även uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Detaljplanen förs vidare för antagande.

Kvarvarande synpunkter

Synpunkter som Samhällsbyggnadskontoret inte kunnat tillgodose är att stoppa planförslaget, minska byggnadshöjden, minska byggnadens fotavtryck, flytta hotellbyggnaden, flytta och/eller ta bort tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser, tillskapa fler parkeringsplatser, bredda och/eller tillgängliggöra Kvarnbacken, flytta en äldre byggnad till planområdet, k-märka friluftsmuseet, ändra byggnadsstil, ändra färgsättningen, bryta upp volymen mer, utöka vändplanen, ändra användning, projektera utemiljön, att kommunen köper fastigheten samt att utföra en arkitekturtävling eller skapa ett skönhetsråd.

Motivering till varför Samhällsbyggnadskontoret inte kunnat tillgodose ovannämnda synpunkter framgår i kontorets svar på enskilda yttrande samt gemensamma synpunkter som inkommit i yttrandena.

Samhällsbyggnadskontoret

Planenheten

Christina Svartsjö
T.f. Planchef

Sofia Melin
Planarkitekt