



PLANBESKRIVNING • GRANSKNINGSHANDLING

DNR: SBN-2017-01281 • UPPRÄTTAD: 2021-12-10 •

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900 I SIN LYDELSE FRÅN 2018-01-20

Detaljplan för Mariekälla 1:26 m.fl.

Inom Mariekälla i Södertälje kommun



Vad är en detaljplan

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

Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökat- eller samordnat förfarande tillämpas. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande då det är av betydande intresse för allmänheten.

Utökat förfarande

Planförfarandets olika steg redovisas nedan.



Kungörelse: Förslaget till detaljplan kungörs i ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd: Planförslaget redovisas för berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen.

Samrådsredogörelse: Alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och förslag till ändringar.

Underrättelse och granskning: Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet ges möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget.

Granskningsutlåtande: De skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden sammanställs. Kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Detaljplan antas av stadsbyggnadsnämnden. Bland annat underrättas de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Medverkande

Planförfattare

Sofia Melin
Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

Sofia Cedergren, Planchef (SBK)

Kommunala tjänstepersoner

Isabelle Lindbäck, planarkitekt
Carin Wesslau, exploateringsingenjör
Maria Wikenståhl, utredningsingenjör
Karma Tshering, bygglovhandläggare
Daniel Hult, lokalstrateg kultur- och fritid

Konsulter

Erik Werner, arkitekt, Kjellander Sjöberg

Konsulter under samråd

Hanna Hällström, Urban Minds
Alexander Öhgren, Urban Minds
Kimberly Disley, Urban Minds



HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram



UTREDNINGAR

- Bullerutredning - Ensucon
- Dagvattenutredning - Norconsult
- Detaljplanens effekter på djurhållning - Hushållningssällskapet
- Geoteknisk utredning - Breccia
- Kulturhistorisk konsekvensanalys - WSP
- Kulturmiljöutredning i två delar - Tyréns
- Miljöteknisk markutredning - Breccia
- Sol- och skuggstudie - Södertälje kommun
- Synlighetsanalys - Södertälje kommun
- Trafik- och mobilitetsutredning - Tyréns
- Undersökning om betydande miljöpåverkan - Södertälje kommun

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

Innehållsförteckning

1	INLEDNING.....	5
1.1	Planens syfte.....	5
1.2	Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	5
1.3	Plandata	5
1.4	Tidigare ställningstaganden	6
2	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
2.1	Pågående markanvändning.....	8
2.2	Natur, kultur och rekreation	8
2.3	Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	12
2.4	Stads- och landskapsbild	13
2.5	Tillgänglighet	13
2.6	Gator och trafik	13
2.7	Geotekniska förhållanden.....	14
2.8	Hydrologiska förhållanden.....	14
2.9	Hälsa och säkerhet.....	15
3	PLANFÖRSLAG	18
3.1	Bebyggelse	18
3.2	Grönstruktur	24
3.3	Tillgänglighet	24
3.4	Gator och trafik	24
3.5	Teknisk försörjning	27
3.6	Geotekniska frågor	29
3.7	Hälsa och säkerhet.....	29
4	KONSEKVENSER.....	30
4.1	Undersökning för MKB	30
4.2	Miljökonsekvenser	30
4.3	Sociala konsekvenser	45
5	GENOMFÖRANDE	47
5.1	Organisatoriska frågor.....	47
5.2	Ekonomiska frågor	48
5.3	Fastighetsfrågor.....	49
5.4	Tekniska frågor	50

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av ett hotell med tillhörande funktioner. Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till kulturvärden i området och ska genom sin skala, utformning och kvalitet ansluta till omgivande bebyggelse och bygga vidare på områdets särpräglade karaktär.

Planläggningen ska bidra till utvecklingen av besöksnäringen i kommunen och tillskapandet av en ny mötesplats för Södertäljeborna. Planläggningen ska vidare beakta att en publik tillgång till planområdets omgivning säkerställs genom att rusta upp entrétorg med vändplan i direkt i anslutning till hotellverksamheten och bevarande av utsiktsplats som ett parkområde.

1.2 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

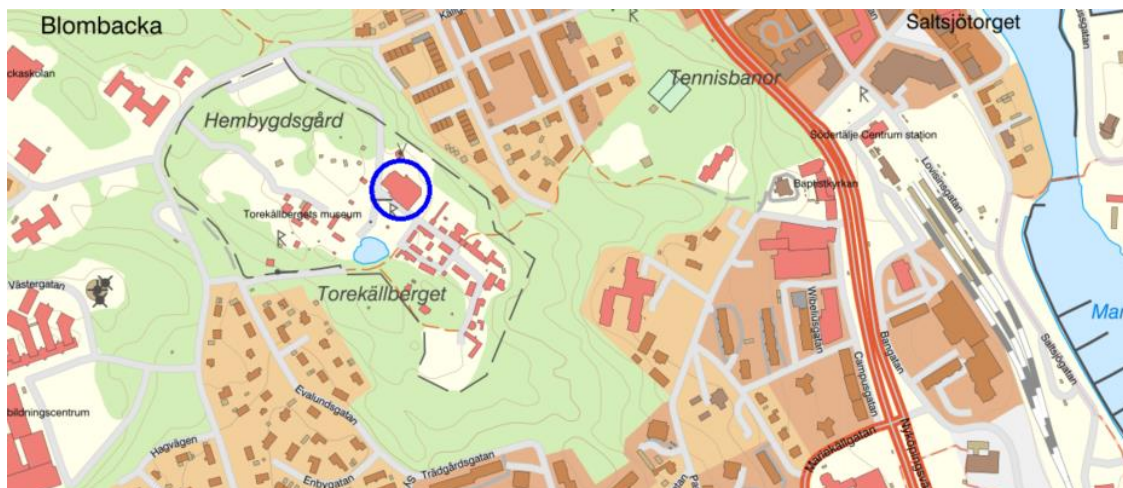
Marken som ingår i planområdet var tidigare bebyggt med ett värdshus med restaurang och festvåning som brann ned till grunden 2016. Fastigheten ligger i direkt anslutning till friluftsmuseet på Torekällberget som har ett högt kulturhistoriskt värde. Planområdets lokalisering medför att befintlig infrastruktur kan nyttjas vilket ger god hushållning med resurser. Exploateringen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten, luft eller buller riskerar att överskridas.

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. Se även vidare under avsnittet ”Konsekvenser”.

1.3 Plandata

1.3.1 Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget inom stadsdelen Mariekälla, sydväst om Södertälje centrum, och angränsar till stadsdelen Västergård i väster och Saltskog i söder. Planområdet ligger i direkt anslutning till Torekällbergets friluftsmuseum. Planområdet är cirka 1530 kvadratmeter.



Inringat område i blått är ungefärligt planområde.

1.3.2 Markägoförhållanden

Den huvudsakliga fastigheten som berörs av detaljplanen (Mariekälla 1:26) ägs i dag av TKB Development. Andra berörda fastighetsägare är Södertälje kommun (Mariekälla 1:1) och Telge Fastigheter (Mariekälla 1:25). För övriga berörda fastighetsägare se fastighetsförteckning.

I anslutning till planområdet finns en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar i vilken Mariekälla 1:26 har en del. Inom planområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärme.

Vid Mariekälla 1:25 (längs Källgatan), där parkeringsbehov är tänkt att tillgodoses, går en huvudvattenledning.

1.4 Tidigare ställningstaganden

1.4.1 Översiktsplan

Detaljplanen är lokaliserad inom ett prioriterat utvecklingsområde och enligt översiktsplanen bör förändringar som berör områden med särskilt miljö- och stadsbildsvärde och byggnader med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde utföras med varsamhet och med hänsyn till bebyggelsens särdrag. Översiktsplanen anger att tillägg i området behöver bidra med hög arkitektonisk nivå men även uträtta ett ”arbete” för stadsdelen, så som att skapa ökad trygghet, tillhandahålla funktioner som saknas, utveckla det offentliga rummet, skapa mer rörlighet dag- och nattetid m.m.

1.4.2 Program för planområdet

Området har inget planprogram eller fördjupad översiktsplan.

1.4.3 Gällande planer

För huvuddelen av planområdet medger gällande plan 0181K-P1601C (laga kraft 2011-04-28) restaurang och festlokal i en våning. En liten del av planområdets norra del anges som allmän plats i form av parkmark. Genomförandetiden har gått ut (2016-04-28).

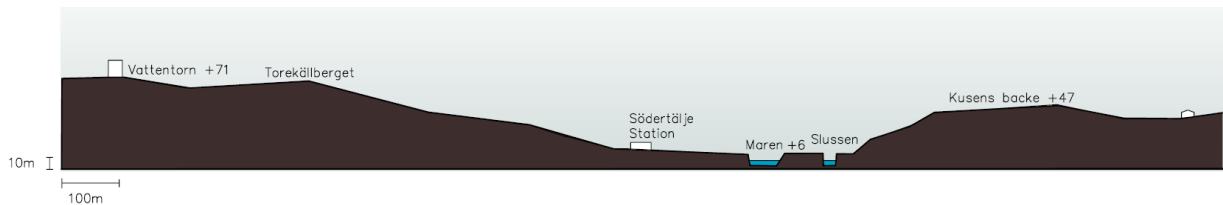
1.4.4 RUF 2050

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen ligger planområdet inom *Strategiskt stadsutvecklingsläge*, vilket bland annat innebär att området har stor utvecklingspotential och hög kollektivtrafiktillgänglighet (RUF 2050).

1.4.5 Grönplan

Planområdet redovisas inte som något särskilt naturområde i grönplanen men tillhör stadens allmänna grönstruktur och angränsar till Torekällbergets friluftsmuseum och med närhet till stadsdelsparken Badparken. Friluftsområdet beskrivs i grönplanen som ett område med många upplevelsevärden. Kvarnen, som är belägen nära planområdet, pekas ut som ett av Södertäljes landmärken. Utsiktsberget intill planområdet är beskrivet i grönplanen och stadens utsiktsberg bör generellt bevakas vid förtätning så att ny bebyggelse inte hindrar utblickar. Utblickarna kan också tas tillvara bättre genom att gallra vegetation enligt grönplanen.

De gröna ridåerna i stadsbilden är en del av Södertäljes karaktär och topografin, utblickar och landmärken skapar stadens landskapsbild.



Bilden ovan är från grönsplanen som visar på nivåskillnader i öst-västlig riktning och Torekällbergets läge i staden. (höjd- och längdskalan i sektionen är olika).

1.4.6 Utbyggnadsstrategi

I den kommunala utbyggnadsstrategin (2019-05-27) ingår planområdet i stadskärnan/Södertälje centrum vilket är ett prioriterat område. Utbyggnadsstrategins syfte är bland annat att planera för en långsiktigt hållbar stadsutveckling och för denna detaljplan innebär det att närliggande parkområde, som utsiktsplatsen bredvid väderkvarnen, rustas upp.

1.4.7 Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-01-23 § 10, att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Beslutets inriktning och huvudsakliga ändamål är att detaljplanen ska tillföra och understödja verksamheten på Torekällberget, samtidigt som den tillför staden kvaliteter. En byggnad på platsen ska ansluta väl till den värdefulla kulturmiljö som Torekällberget utgör, vilket understryker betydelsen av att det som görs på platsen ska hålla en hög status gestaltningsmässigt och där byggnadsvolymen (inklusive höjd) också noga behöver studeras.

En förutsättning för planens genomförande är att parkeringsfrågan måste lösas på adekvat sätt i närområdet och att lösningen inte får påverka upplevelsen av Torekällberget negativt.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-11-17 att sända ut planen på samråd samt att godkänna samhällsbyggnadskontorets bedömning att planen inte har en betydande miljöpåverkan. Med beslutet kom ett medskick med två frågor att beakta i det kommande arbetet:

- I den delen som vetter ut mot klippan och staden bör det studeras möjligheter att skapa en upplevelse av uppbruten känsla i volymen, likaså bör val av färgsättning övervägas noga vad gäller denna del.
- Den del av fastigheten som möter Camitzka trädgården kan aktiveras. Det skapar ett ännu bättre möte mellan platser och verksamheter.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna samrådsredogörelsen för detaljplanen 2021-10-05.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 Pågående markanvändning

2.1.1 Befintlig bebyggelse m.m.

Fastigheten Mariekälla 1:26 är i dag obebyggd och marken är sanerad efter en brand år 2016. Intilliggande bebyggelse hör till Torekällbergets friluftsmuseum och utgörs främst av äldre byggnader som flyttats till platsen från andra delar av Södertälje kommun. Norr om planområdet står Nora väderkvarn som utgör ett landmärke i staden och en symbolbyggnad för friluftsmuseet.

2.2 Natur, kultur och rekreation

2.2.1 Terräng och vegetation

Fastigheten Mariekälla 1:26 ligger på Torekällberget som är en höjd i centrala Södertälje. Amerikaberget, i folkmun kallat Torekällberget, är ett centralt beläget grönområde i Södertälje. Nordost om planområdet finns en brant med höjdskillnad på ungefär 20 meter. Ingen vegetation finns på fastigheten men omges av tillrättalagda parker samt natur. Terrängen består av berg i dagen.

2.2.2 Lek och rekreation

Torekällbergets friluftsmuseum är ett välbesökt besöksmål för bland annat barn och skolklasser. I anslutning till planområdet går ett gångstråk som ansluter till Badparken. En ny huvudentré till friluftsmuseet öppnades under 2020 och ligger vid huvudparkeringen vid Källgatan. Nordost om planområdet finns en välbesökt utsiktsplats där man kan blicka ut över centrala Södertälje. Utsiktsplatsen nyttjas av allmänheten och det är av stor vikt att platsen fortsatt upplevs inbjudande och att detaljplanen bidrar till detta.

2.2.3 Närliggande djurhållning

Torekällbergets friluftsmuseum är ett museum i kommunal regi med gårdar och hus som representerar hur livet på landsbygden och i staden under 1800-talet. En uppskattad del i friluftsmuseets verksamhet är deras djurhållning av lantrasdjur. Inom Torekällbergets friluftsmuseum finns Bohuskulla, Gotlandsruss, Jämtget, Gutefår, Roslagsfår, Linderödsvin, Ölandsgås, Gotlandskanin och Ölandshöna. Friluftsmuseet arbetar med bevarandet av lantraserna och är genbankshållare på alla djur utom Linderödsvin och Gotlandsruss.

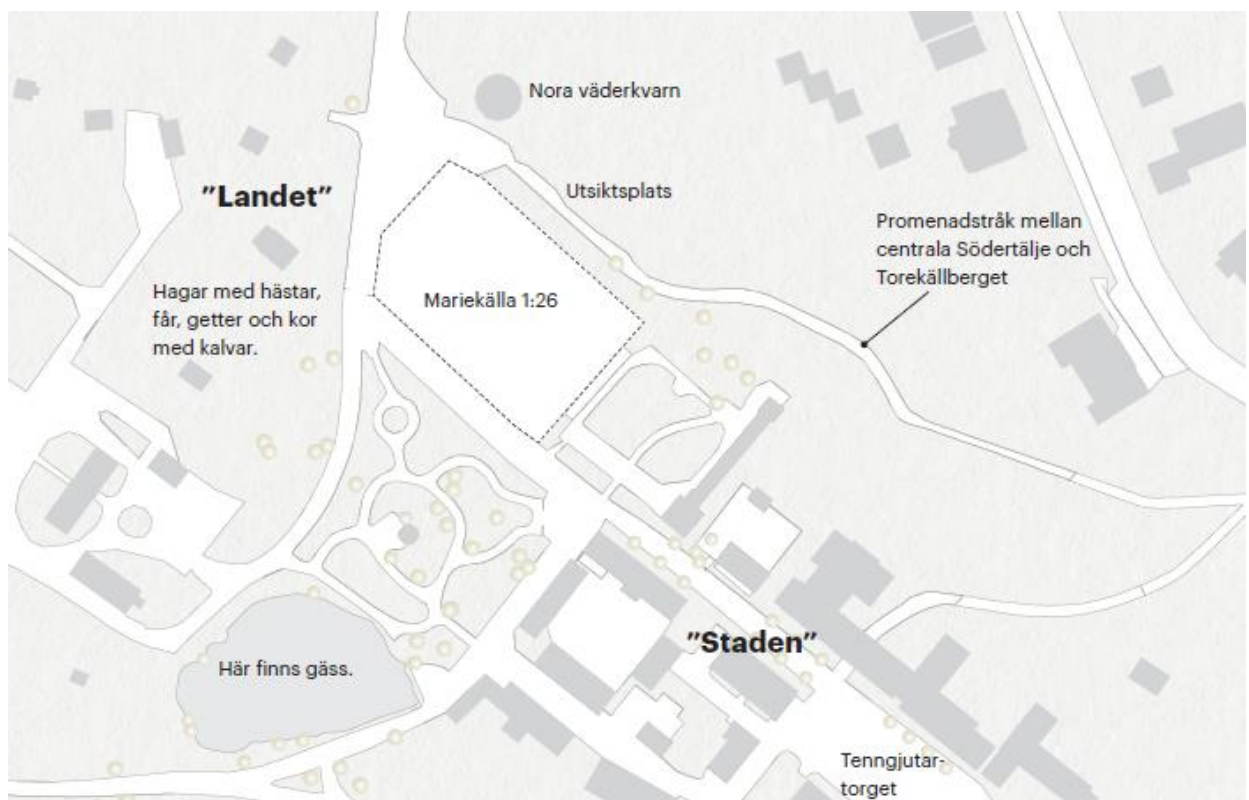
Delen av Torekällbergets friluftsmuseum där djuren hålls är tillgänglig för besökare varje dag mellan klockan tio till fyra på eftermiddagen. Efter detta stängs området med djurhållning av från övriga delar av museet som är öppet för besökare mellan klockan halv sju på morgonen och nio på kvällen. Djurskötare är på plats och har tillsyn över djuren flera gånger per dag mellan klockan sju till fyra.

Korna, fåren, getterna, hästarna och grisarna hålls utomhus dygnet runt hela året, med tillgång till vindskydd och/eller ligghall. Kaninerna, hönsen och gässen tas in på eftermiddagarna innan djurskötarna går hem, och släpps ut morgonen därpå. På sommarhalvåret går även lamm i hagar. Närmast planområdet finns hagar för häst, getter, kor och får.

En del av Torekällbergets upplägg är att besökare ska kunna komma nära djuren, därför har mer stresståliga djur som trivs med närkontakt med människor valts för verksamheten. Hästarna körs och rids inom museets område, men även utanför området längs vägen som leder upp till den planerade hotellbyggnationen. Ponnyridning förekommer under vissa evenemangsdagar.

2.2.4 Kulturmiljö

Torekällberget omnämns inte i "Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun" som är en beskrivning av särskilt värdefulla kulturmiljöer i kommunen. Området med utsiktsplatsen på bergskanten och väderkvarnen är viktiga och väl synliga landmärken i stadsbilden. Platsen har varit ett besöksmål och rekreationsområde för Södertäljebor och turister i över 100 år och har stor betydelse för stadens identitet. Med anledning av detta har en kulturmiljöutredning i två delar tagits fram (Tyréns AB, 2020-01-23) inom detaljplanearbetet. Den första delen av utredningen beskriver och karaktäriserar platsen, dess närmaste omgivning och deras förhållande till kringliggande kulturlandskap. Den andra delen redovisar befintliga kulturvärden, deras känslighet för påverkan och förslag på gestaltungsprinciper att förhålla sig till. En sammanfattning av utredningen redovisas nedan. Även en kulturhistorisk konsekvensanalys har tagits fram (WSP, 2021-11-30) som redovisas under kapitlet "Konsekvenser".



Bilden ovan visar en översikt över Torekällbergets friluftsmuseum, med dess indelning i "Landet" till vänster i bilden, samt "Staden" till höger i bilden. (Illustration Kjellander Sjöberg).

Bakgrund (från kulturmiljöutredning del 1)

Torekällberget är ett kommunalt friluftsmuseum som startade 1929 och är idag en betydelsefull kunskapskälla för stadens invånare och ett av stadens mest populära besöksmål. Uppdraget friluftsmuseet har är att beskriva Sveriges och i synnerhet Södertäljes 1800-talshistoria och bidra till kunskapsförmedling om kulturarvet. Museet ska vara folkligt och erbjuda en kulturupplevelse för alla medborgare, oavsett ålder och bakgrund. För kommunens invånare ska Torekällberget inte bara vara ett friluftsmuseum utan också vara en viktig mötesplats, där olika traditioner, evenemang och speciella tillfällen lockar den enskilde till flera besök under ett år. Det är ett betydelsefullt element i kommunens besöksnäring och museet bidrar till att öka Södertäljes attraktionskraft som turiststad.

Främst under 1920–1960-talen flyttades byggnader i Södertäljetrakten till Torekällberget. Museet är uppdelat i två delar ”Landet” och ”Staden” där den förstnämnda ämnar återskapa en sörmländsk jordbruksmiljö medan den sistnämnda visar hur man bodde i staden innan den nya tiden omskapade den. Byggnaderna i staden utgörs av en- till tvåvåningshus. Det Elmrothska garveriet och Patonska huset avviker i volym med 2 1/2 våning. Byggnadsvolymer på Landet är generellt mindre än i Staden och placeringen är glesare.

De senare åren har friluftsmuseet satsat på att komplettera de yttre miljöerna för att skapa en mer komplett upplevelse av Södertälje under 1800-talet. Det innebär att man anlagt trädgårdar, parkområden, planteringar och odlingar med växtmaterial och utformning som motsvarar den period som byggnaderna representerar. Byggnaderna restaureras för att tydligare representera en specifik period av 1800-talet. Förändringsarbetet bygger på framtaget historiskt källmaterial. Friluftsmuseet har ett uppdrag att skildra den förindustriella och självhushållande staden och landsbygden.



Bild vänster: Torget i Staden. Stående locklistpanel, spritputsad lättbetong och liggande timmer med täckta knutar. Samtliga byggnader har lertegeltak. På bilden syns det timrade Kullmanska huset, Kanslibyggnaden med gångvalvet och Lindblomska huset. (Bild: Tyréns AB)

Bild höger: Från Landet utgör kvarnen ett viktigt landmärke tillsammans med kopplingen till Kusens backe på östra sidan. Kopplingen mellan Landet och väderkvarnen är ett starkt uttryck kopplat till museets 1800-talsuppdrag. (Bild: Tyréns AB)

Stadsbild (från kulturmiljöutredning del 1)

Torekällberget med väderkvarnen, utsiktsplatsen och det bakomliggande vattentornet i Västergård utgör synliga och ibland dominerande inslag från delar av staden, framförallt från den östra sidan. Tillsammans med Badparken, Kusens backe och Galgbacken utgör området sammanhållande grönområden som korresponderar med varandra över de centrala delarna av staden. Dalgången med kanalen utgör dess lägsta punkt. Korresponderar gör också de två vattentornen på västra respektive östra sidan. På Torekällbergets område utgör den sammanhållna museimiljön med bebyggelsen, trädgårdar, hagar, parker, skogspartier och gång- och vägsystemet ett viktigt uttryck. Från vissa siktlinjer inom området utgör väderkvarnen ett viktigt landmärke.

Värdebärande egenskaper och gestaltungsprinciper (från kulturmiljöutredning del 2)

Tyréns identifierar följande värdebärande egenskaper:

- Kvarnen som symbolbyggnad
- Den gröna höjden och dess roll i stadsbilden
- Utsiktsplatsen som en plats för alla
- Den småskaliga bebyggelsen
- Variationen i byggnadsteknik och gestaltning
- De medvetet gestaltade trädgårdarna och parkerna
- Friluftsmuseets 1800-talskaraktär



Bild vänster: Ny bebyggelse ska förhålla sig till väderkvarnen avseende volym så att kvarnen fortsatt kan läsas som en del av museet och upplevas som ett fristående landmärke i stadsbilden. (Bild: Tyréns AB)

Bild höger: Inom museiområdet finns byggnader som inte är äldre, flyttade byggnader. Nya funktioner har tillförts genom att addera volymer av olika storlek och med olika typer av takfall. (Bild: Tyréns AB)

I kulturmiljöutredningen del 2 bedöms att en alltför dominerande volym på tomten riskerar att påverka möjligheten att förmedla och beskriva 1800-talet som är museets uppdrag. Om nutiden blir allt för påträngande i form av en byggnadsvolym som saknar historisk motsvarighet riskerar detta att förta områdets värdebärande och genomgående 1800-talskaraktär. Vidare bedöms att platsen är känslig. Ny tillkommande bebyggelses volymsammansättning påverkar

kulturhistoriska värden och kan komma att få negativa effekter på i utredningen redovisade värden. På samma sätt är platsen känslig för vilken utformning en tillkommande bebyggelse får. För att ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden finns det därför särskilda rekommendationer och gestaltungsprinciper att förhålla sig till. Tyréns föreslår följande gestaltungsprinciper:

- En ny byggnadsvolym ska underordna sig den trädbevuxna höjden med trädridån, väderkvarnen och vattentornet så som det upplevs från utpekade platser, se vidare under avsnittet Siktlinjer och stadsbild.
- En ny byggnad kan utföras som en uppbruten byggnadsvolym med flera olika stora volymer och olika typer av takfall.
- En ny byggnadsvolym ska uppföras med hänsyn till väderkvarnen så att denna fortsatt kan upplevas som ett fristående landmärke i staden.
- En ny byggnad bör uppföras indragen på tomten med en planterad förgårdsmark mot det centrala stråket i Staden.
- En ny byggnad bör ges en gestaltning som utgår från museiområdets karaktär, till exempel: träpanel med locklist eller fasspont, rött lertegel- eller falsat plåttak, stående spröjsade fönster och putsad eller murad sockel.
- Fasader mot museiområdet ska förhålla sig till områdets karaktärsdrag medan fasaden mot staden kan ges en öppnare gestaltning.
- Byggnadens fasader och närmiljö ska utformas så att det upplevs naturligt och inbjudande för allmänheten att röra sig runt byggnaden mellan utsiktsplatsen/väderkvarnen och museiområdet.

Beskrivningen av värdebärande egenskaper och gestaltungsprinciper i kulturmiljöutredningens del 2 har väglett utformningen av bebyggelseförslaget som detaljplanen medger. Detaljplanens bedömda konsekvenser på kulturmiljön kan läsas under avsnittet 4 Konsekvenser > 4.2.7 Kulturhistorisk värdefull miljö.

2.3 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

2.3.1 Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

2.3.2 Skyddad natur

Planområdet omfattas inte av någon skyddad natur.

2.3.3 Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

2.3.4 Skyddad bebyggelse/anläggning

Området innefattar ingen skyddad bebyggelse eller anläggning.

2.3.5 Fornlämningar

Kända fornlämningar finns på angränsande fastighet Mariekälla 1:1. I dag finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

2.4 Stads- och landskapsbild

Läs under avsnitt 2.2.4 Kulturmiljö ovan.

2.5 Tillgänglighet

Planområdet ligger uppe på Torekällberget vilket innebär att det är tämligen branta sluttningar upp till planområdet. Kvarnbacken är huvudvägen till hotellet vilken har en vägprofil med en lutning på cirka 12 %. Värdefull natur som är viktig för områdets karaktär samt med mycket höga naturvärden begränsar möjligheten att anordna tillgänglighetsanpassade ramper samt att bredda vägen. Kvarnbacken är försedd med jämn belysning vilket gör det lättare för personer med nedsatt syn att orientera sig. Angöringsytan norr om planområdet begränsas av befintliga byggnader och kringliggande rekreationsområde. Till följd av områdets naturförutsättningar finns således begränsade möjligheter att tillgänglighetsanpassa angöringsvägen till fastigheten.

2.6 Gator och trafik

2.6.1 Gatunät

Större vägar som omger området är E20 som går söder om Södertälje, och vidare upp nordost mot Stockholm, och mot Nykvarn och Strängnäs västerut. Något större vägar norr om området är Strängnäsvägen som sedan österut övergår till Ängsgatan. Källgatan är den närmsta större vägen och som ansluter till Torekällbergets friluftsmuseets parkering. Bilangöring till planområdet sker via Kvarnbacken.

2.6.2 Gång- och cykeltrafik

Det går inga större gång- och cykelstråk genom planområdet. Norr om Torekällbergets parkering vid Källgatan finns ett viktigt gång- och cykelstråk från Holmfastvägen till Södertälje centrum. Vägen upp från parkeringen är kombinerad för gång-, cykel- och biltrafikanter. Enligt kommunens cykelkarta finns en cykelväg från Södertälje centrum till Mariekälla 1:26 som går igenom Badparken och Torekällbergets Friluftsmuseum. Denna cykelväg avgränsas av museiområdets öppettider. Det är tillåtet att cykla genom området så länge man cyklar lugnt och inte för snabbt. Den sista delen av denna väg har en brantare lutning vilket gör det svårare att cykla. Dessutom måste man cykla igenom friluftsmuseets grindar vilket kan upplevas som trångt med en cykel. Det finns möjlighet att cykla till planområdet från Södertälje centrum genom Mariekällgatan, Sättersgatan och Evalundsgatan.

Fastigheten ligger inom 13–15 minuters gångavstånd från Södertälje Centrum (city), samt inom 9–10 minuter från Södertälje station. En gång- och cykelväg går genom Torekällbergets friluftsmuseum. Detta område är öppet till allmänheten 6:30-21:00. Det finns även en grusad gångväg som går förbi fastigheten vid utsiktsplatsen och går då utanför museiområdet. Denna väg är otillgänglig för personer med funktionshinder och cyklister på grund av trappor. Trots detta så är bedömningen att denna väg kommer att användas mest av gående.

Huvudentrén till friluftsmuseet som tidigare låg i precis anknytning till planområdet har nyligen flyttats och ligger idag nere vid parkeringen. Torekällbergets nya entré är ett svar på att bemöta behovet av en ökad tillgänglighet på Torekällberget. Den nya entrén är även en del i en långtgående satsning på att öka friluftsmuseets attraktionskraft. Den nya entrén innebär dock

inte att Kvarnentrén kommer avvecklas men ses som en sekundär entré och inte den som de flesta besökarna kommer använda.

2.6.3 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Blombackagatan vid Torekällbergets parkering, knappt 200 meters gångväg från planområdet. Denna busshållplats används av Närtrafiken. Den närmsta hållplatsen med reguljär busstrafik heter Torekällberget och ligger på Västergatan. Denna busshållplats ligger 250 m gångväg när grindarna till friluftsmuseet är öppna och 450 m gångväg bort när de är stängda. Kollektivtrafiken som går i närheten av Torekällberget har i huvudsak en turtäthet på 15-minuter under vardagarna och en turtäthet på 15–30 min under helgerna. I rusningstrafik tar resan ca 8 minuter. Det tar cirka 9–10 minuter att gå från Södertälje station till planområdet.

2.6.4 Parkering

Det finns begränsande möjligheter att tillskapa tillräckligt antal parkeringar inom planområdet vilket innebär att avtal om nyttjande av parkeringar på annan fastighet behöver säkerställas. Närmaste parkering är längs Kvarnbacken (ungefär 9 platser och 1 parkering för rörelsehindrade) samt vid Källgatan (ungefär 115 platser) på fastigheten Mariekälla 1:25. Detta är en allmän parkering med parkeringsavgift. Samtliga utav dessa parkeringar används idag som besöksparkering av bland annat besökare till friluftsmuseet. Beläggning av nuvarande parkering har beräknats i en trafikutredning. Läs mer under 3 Planförslag > 3.4.4 Parkering och varumottagning.

2.7 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts för planområdet.

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet dominerande av jordarten sandig morän. I fält observeras en större del av området utgöras av hårdgjord betong yta och ett jordtäckte med fyllnadsmassor bestående av grus, sand och silt. Det naturliga jordtäcktet bedöms utgöras av morän. En generalliserad jordlagerföljd (från markytan mot djupet) i området består utifrån detta i huvudsak av siltig sand med inslag av block ovanpå berg eller fyllning av siltig sand med betongrester ner till 1 meter.

Berggrunden består enligt SGU:s av vacka, med ett skattat jorddjup på runt noll meter då det förekommer berg i dagen. Under fältarbetet observeras två distinkta bergarter. Den dominerande bergarten inom och utanför planområdet bedöms i fält vara vacka med ådergnejsstruktur och den andra bergarten bedöms vara amfibolit. Bergnivåerna i undersökningspunkterna varierar mellan +61,3 och +57,8 vilket motsvarar 0,6 till 2 meter under befintlig markyta.

Baserat på utredningens resultat bedöms planområdets grundläggningsförutsättningarna som goda.

2.8 Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger i tillrinningsområdet för recipienten Igelstaviken. Igelstavikens ekologiska status är klassad som måttlig på grund av måttlig status för övergödning samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Igelstavikens kemiska status uppnår ej god eftersom gränsvärdena

för perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade dienyleterar (PBDE) överskrids. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges vattendrag. Om de överallt överskridande ämnen inte inkluderas i bedömningen är Igelstavikens kemiska status klassad som god.

Punktkällor med en betydande påverkan på recipientens status är reningsverk, IDE-industri, förorenade områden och deponier. Urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition är diffusa källor med betydande påverkan. Miljökvalitetsnormerna för Igelstaviken är att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 samt att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Runt om planområdet finns byggnader, naturmark samt en del skogsmark. Planområdet är beläget på en höjd och det finns branta sluttningar norr och öster om planområdet. Stora delar av planområdet består i dagsläget av en nedsänkt grusyta och längst med planområdesgränsen sluttar marken brant mot planområdets mitt. Dagvatten kan avrinna ner mot mitten av området där det ansamlas och sedan avdunsta och infiltrera ner i marken. Det går en dagvattenledning något söder om planområdet, i anslutning till ledningen finns det utanför planområdet västra sida både en rännstensbrunn samt kupolbrunn.

Inom 100 meter från planområdet finns ett antal energibrunnar. Grundvattendjupet varierar från fyra till åtta meter. Det är inte sannolikt att grundvatten finns att hitta på fastigheten, eftersom den är högt belägen 60 till 62 meter över havet. Området omfattas inte av något skyddsområde för vattentäkt. Närmsta ytvattnet är en damm belägen uppströms ca 200 meter sydväst om planområdet och bedöms inte som en potentiell recipient.

2.9 Hälsa och säkerhet

2.9.1 Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta, men angränsar till ett eventuellt högriskområde.

2.9.2 Risk för skred, ras och sprickbildning

Eftersom planområdet består av berg enligt jordartskartan bedöms det inte vara risk för skred.

En okulärbesiktning har gjorts på platsen 2021-10-06 för att bedöma risken för sprickbildning i berget vid grundläggning av ny bebyggelse enligt detaljplanen. Berghällen vid väderkvarnen utgör en flack håll, som visade flertalet räfflor samt några få ytliga sprickor. Bergarten bedöms vara gnejs och uppvisade typiska strängformationer s.k. foliation efter metamorfosen och vittring. Branten ned mot de närmaste bostadsfastigheterna Aspen 30–39 ser ut som en vanligt förekommande brant. De brantare partierna finns mera mitt framför garagen till fastigheterna, medans bergets flackare delar finns både norr om och söder om. Branten går i flera etage och här finns en hel del vegetation. Bakom fastigheternas garage närmast branten finns en större inbuktning i berget. Det går inte att avgöra om den är naturlig eller utsprängd.

Gnejsar är en del av det svenska urberget och är tillsammans med graniter de absolut mest förhärskande bergarterna. Urberget bilades för ca 570 miljoner år sedan och mer. Torekällberget steg ur havet för ca 10 000 år sedan när inlandsisen drog sig tillbaka. Inlandsisen slet med allt i sin väg, exempelvis löst sittande berg, den gjorde också räfflor som vi kan se än idag. På

berghällen vid kvarnen är det synnerligen gott om räfflor, som även kan ha senare ursprung. Det är troligt att bergskanten som vi ser idag har utgjort en klippa vid en strand under lång tid och genom det har vatten ständigt slagits mot berget. Med landhöjningen har sedan berget utsatts för vittring och därigenom fått den form det har idag, där de hårdare mineralerna återstår.

Olika bergarten spricker på olika sätt, sprickor i gnejs är vanliga i ca 45 graders vinkel. Hur en bergart spricker beror på flera faktorer bl.a. på hur metamorfosen varit (omblandning vid bildningen) samt mineralkristallernas bindningar.

Utifrån känt underlag bedöms platån där fastigheten ligger kunna hanteras på normalt sätt då berget utgörs av urbergarten gnejs, dock bör en sprickzonsundersökning göras.

Sprickbildningen på hällen vid väderkvarnen bedöms vara begränsad, de sprickor som syns är ytliga. Däremot finns det rikligt med räfflor på bergets yta liksom att metamorfosen syns tydligt.

2.9.3 Buller

Vid fastigheten Mariekälla 1:26 beräknas den nuvarande ekvivalentnivån ≤ 50 dBA och den maximala ljudnivån ≤ 60 dBA. Den ekvivalenta- och maximala ljudnivån ökar sedan längs Kvarnbacken ju närmare Källgatan en rör sig och uppnår en ekvivalent ljudnivå > 60 dBA och en maximal ljudnivå > 70 dBA längs Källgatan och början av Kvarnbacken.

2.9.4 Markföroreningar

Fastigheten finns inte med i EBH-kartan. Tidigare byggnad brann ner under 2016 och om det skulle finnas några föroreningar härrör de troligtvis från branden. Order om minimal användning av skum och släckvatten uttalades under släckning av branden.

En miljöteknisk markutredning har tagits fram för planområdet av Breccia Konsult AB med syfte att undersöka eventuell förekomst av föroreningar i mark och grundvatten. 2016 brann det gamla värdshuset ner och området sanerades efter branden. Utredningen fastställer utifrån Naturvårdsverket inventering att det inom en 200 meters radie från området inte finns några potentiellt förorenade områden.

Då den verksamhet som planeras är ett hotell där boende och personal endast vistas på området tillfälligt utgår utredningen utifrån Naturvårdsverkets generella riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM). Resultatet från den övergripande undersökningen visar att halter av metaller, petroleumprodukter, PAH och PCB understiger riktvärdena för MKM. Då uppmätta halter inte överskrider det rådande riktvärdet bedöms det som inte nödvändigt att göra ytterligare undersökningar eller att ytterligare åtgärder behöver göras för att rena jorden.

2.9.5 Luftföroreningar

Varken Miljökvalitetsnormen (MKN) eller Miljökvalitetsmålen (MKN) överskrids i nuläget vid Källgatan för PM₁₀ eller NO₂. Då planområdet inte angränsar till någon närmare större trafikerad väg än Källgatan bedöms inte miljökvalitetsnormen för luft överskridas inom eller i närheten av planområdet.

2.9.6 Farligt gods

Det finns idag inga kända primära- eller sekundära färdvägar för farligt gods i närheten av planområdet.

2.9.7 Störande verksamheter (allergener och zoonoser)

Eventuella olägenheter för hotellverksamheten från djurhållningen på Torekällberget är exempelvis lukt, ljud och spridning av allergener från framförallt hästar. Allergener från häst kan spåras upp till 50–100 meter från djurhållning och hästallergener har uppmätts inomhus i bostäder belägna ca 10 meter från stall. Viktigt att beakta är även att hästallergener till stor del sprids via människor som haft kontakt med hästar. Allergenerna kan på så sätt föras från hästarna via hår, kläder och skor vidare in i byggnader och fordon.

Grisarna hålls i en permanent hage i parkens västra del medan hästar, kor, får och getter roteras mellan övriga hagar. Den närmsta hagen är belägen ca 7 meter från planområdet och i denna hålls främst får och kor, men ibland även getter och hästar. Till hagen där hästarna har sina boxar, och till övriga hagar i den västra delen av museet är det avståndet ca 100–150 m.

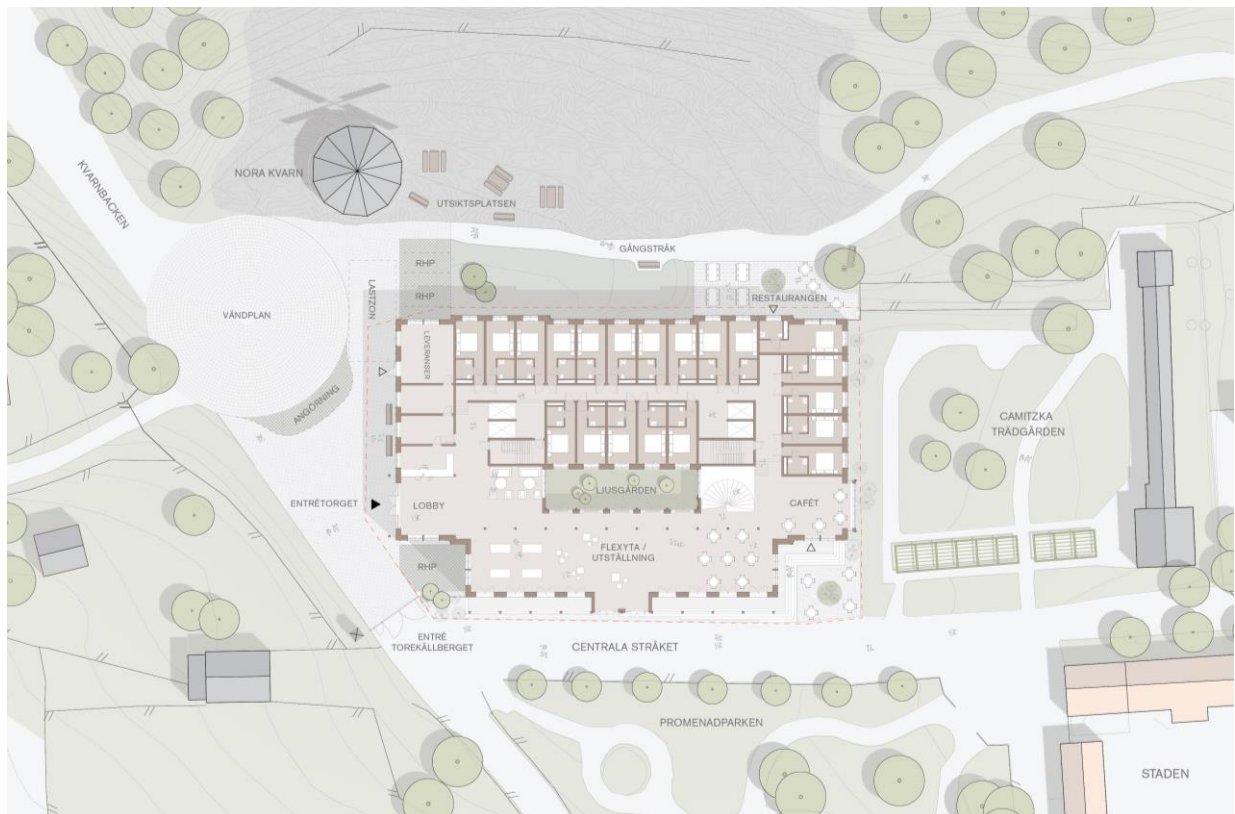
En zoonos är en sjukdom eller infektion som kan spridas mellan djur och människor. Zoonoser sprids bland annat via livsmedel, foder, vatten, vektorer, föremål och genom direktkontakt mellan smittbärande djur och människor. Både djur eller människor kan bära på och sprida zoonotiska smittor utan att själva vara sjuka. En del zoonoser är anmälningspliktiga. Smitta mellan djur som hålls yrkesmässigt och människor regleras i zoonoslagen (1999:658) och det är Länsveterinären på länsstyrelsen som är ansvarig myndighet.

På Torekällbergets friluftsmuseum är den största risken för smittspridning av de mest aktuella smittämnen att människor får gödsel på händerna vid kontakt med djur eller redskap, som de sedan får i sig när de äter. Dessa smittämnen kan även smitta genom förorenade livsmedel.

3 PLANFÖRSLAG

3.1 Bebyggelse

Inom detaljplanen möjliggörs byggnad avsedd för hotell med cirka 90 hotellrum. Antalet hotellrum beror på byggnadens utformning och storleken på hotellrummen, vilket inte regleras i detaljplanen. Till hotell får kompletterande funktioner som stödjer och kompletterar verksamheten, exempelvis restaurang, spa, gym, butiker och konferenslokaler uppföras [C₁, C₂]. Detaljplanen ska bidra till att öka besöksnäringen och skapa en ny mötesplats i staden. En restaurang ska finnas ut mot utsiktsplatsen som kan användas utav fler än hotellets övernattande gäster [C₁]. Detaljplanen medger även att en restaurang får byggas i en våning + suterräng utan tillhörande hotellrum [C₁, C₂]. Byggnaden ska vara en knutpunkt mellan staden Södertälje och Torekällbergets friluftsmuseum. Den ska kunna fungera som en separat enhet men samtidigt ge möjlighet för de olika verksamheterna att dra nytta av varandras funktioner. Entréväningen mot Promenadparken ska därför utgöras av publika funktioner kopplade till verksamheten, exempelvis restaurang, café, butik, konferenslokal och reception [C₂].



Situationsplanen ovan visar möjlig exploatering av detaljplanen (Illustration Kjellander Sjöberg).

3.1.1 Gestaltungsprinciper

Planområdets läge intill Torekällbergets friluftsmuseum innebär att särskild hänsyn måste tas till kulturmiljön och de befintliga byggnaderna.

Planområdets läge på Torekällberget innebär att byggnaden blir synlig från vissa delar av Södertäljes stadskärna vilken även det medför att byggnadens gestaltning är av yttersta vikt. De

gestaltungsprinciper som lyfts fram i kulturmiljöutredningen (läs mer under planföresättningar) har varit vägledande för de planbestämmelser som reglerar byggnadens volym och gestaltning.

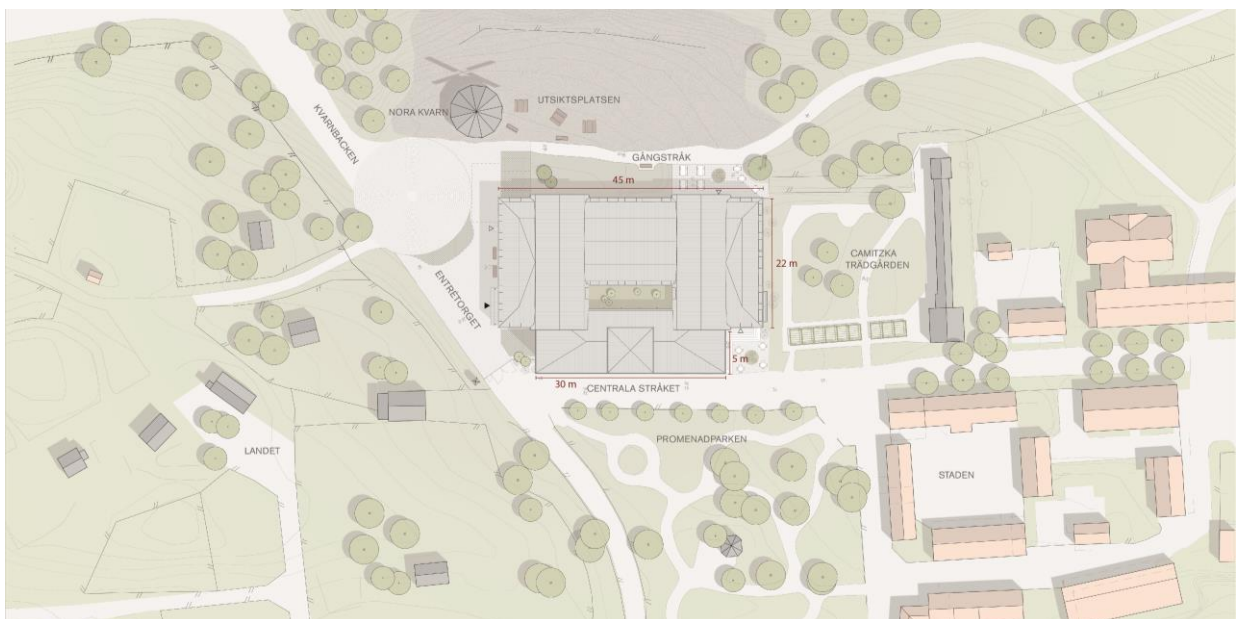
Kortfattat sammanfattas de övergripande gestaltungsprinciperna i följande punkter:

- Anpassning till stadsbilden
- Anpassning till den lokala kulturmiljön och den historiska kontexten
- Bevarande av offentlighet/det publika rummet runt planområdet
- Anpassad byggnad som smälter in i miljön
- En nutida byggnad med tydlig koppling till 1800-talets Södertälje

Ett gestaltungsprogram har tagits fram i syfte att förtydliga och illustrera gestaltungsfrågorna i detaljplanen. Gestaltungsprogrammet ska vägleda arbetet med utformning och genomförandet av detaljplanen och utgöra en hjälp vid tolkning av plankarta och planbeskrivning. Dokumentet riktar sig huvudsakligen till bygglovshandläggare, arkitekter och byggaktörer men även till allmänheten.

Mot bakgrund av ovan inledande beskrivning innehåller detaljplanen flera planbestämmelser som styr byggnadens volym och uttryck.

Den föreslagna byggnaden ska vara visuellt uppdelad [**generell bestämmelse ”Byggnadsvolym ska vara...”**] för att ta ner skalan på byggnaden. För att anpassa byggnaden efter befintlig bebyggelse och kvarnen får byggnaden inte vara för hög varav plankartan reglerar högsta nockhöjd [**nockhöjder**]. Detaljplanen medger en byggnad som rymmer tre våningar samt en souterrängvåning mot utsiktsplatsen. Den tredje våningen ryms under det valmade taket. För att möta friluftsmuseet på ett respektfullt delas planområdet in [**egenskapsgränser**] med en lägre högsta nockhöjd mot friluftsmuseet i sydväst. För att ge möjlighet för en variation i volymen får den föreskrivna nockhöjden överskridas för en angiven procentsats för de olika delarna av byggnaden [**e₁, e₂**].



Situationsplan med takplan (Illustration Kjellander Sjöberg).

För att anpassa bebyggelsen till friluftsmuseets byggnader styrs att tak i huvudsak får vara mansard-, valmat- och/eller brutet tak. Dessa olika typer av tak får kombineras [**generell bestämmelse "Tak ska i huvudsak..."**]. Av samma anledning ska takfotshöjden vara tydligt lägre än takets nockhöjd på den högre delen av byggnaden [**f4**]. Hisstoppar, skorstenar och andra eventuella tekniska anläggningar ska underordna sig gestaltningen av byggnaden.

Väderkvarnen ska även fortsättningsvis kunna upplevas som ett fristående landmärke. Detaljplanens begränsning av byggnadens höjder innebär att ny bebyggelses nockhöjd är lägre än väderkvarnens nockhöjd. Byggrätten begränsas ut mot vändplanen dels för att skapa siktlinjer från friluftsmuseet till väderkvarnen och dels för att säkerställa utrymme för leveranser och avfallshantering. I hörnet mellan vändplanen och Promenadparken får igen byggnad uppföras för att möjliggöra yta för parkering för rörelsehindrad (RHP) samt möjlighet till infiltration av dagvatten. I hörnet mellan hotellet Promenadparken och Camitzka trädgården begränsas byggrätten för att skapa en platsbildning där de olika verksamheterna möter varandra. Begränsningen av byggrätten styr även att byggnaden inte blir för stor [**prickmark**].

För att byggnaden ska hålla avstånd mot centrala stråket ska byggnadens fasad mot Promenadparken vara indragen med minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Undantag från detta får göras för en utskjutande byggnadsdel upp till en maximal bredd om 6,5 meter för att möjliggöra för exempelvis fasadförskjutningar, gavelmotiv eller entréparti. Utanför den indragna fasaden får förgårdsmark ersättas av öppen, det vill säga ej inglasad, veranda/arkad fram till fastighetsgräns mot centrala stråket/Promenadparken. Från byggnadens andra våning får sammanbyggda balkonger eller motsvarande kraga ut från byggnadens fram till fastighetsgräns [**p1**].



Fasadutsnitt mot Centrala stråket (Illustration Kjellander Sjöberg).

För att värna om Camitzka trädgården vid byggnation och drift av hotellbyggnaden ska byggnaden placeras minst 1 meter från fastighetsgränsen. Undantag från detta får göras för en utskjutande byggnadsdel om max 5,5 meter [**p2**]. Detta för att ge möjlighet att bryta upp volymen samt markera de offentliga funktionerna inne i byggnaden.

För att skapa en transparens mot Centrala stråket och Promenadparken regleras att minst 50% fasaden ska vara uppglasad [f₁]. Byggnaden i stort ska också gestaltas med en öppenhet, därför ska minst 25% av resterande fasader vara uppglasade [f₂]. För att tillskapa en välkomnande entrémiljö mot entrétorget och för att inte suterrängvåningen mot utsiktsplatsen ska bli för sluten styrs inom dessa delar att uppglasning i fasad eller entréparti i glas om minst 5 meters bredd ska finnas på plan 1 och 2 [f₃].



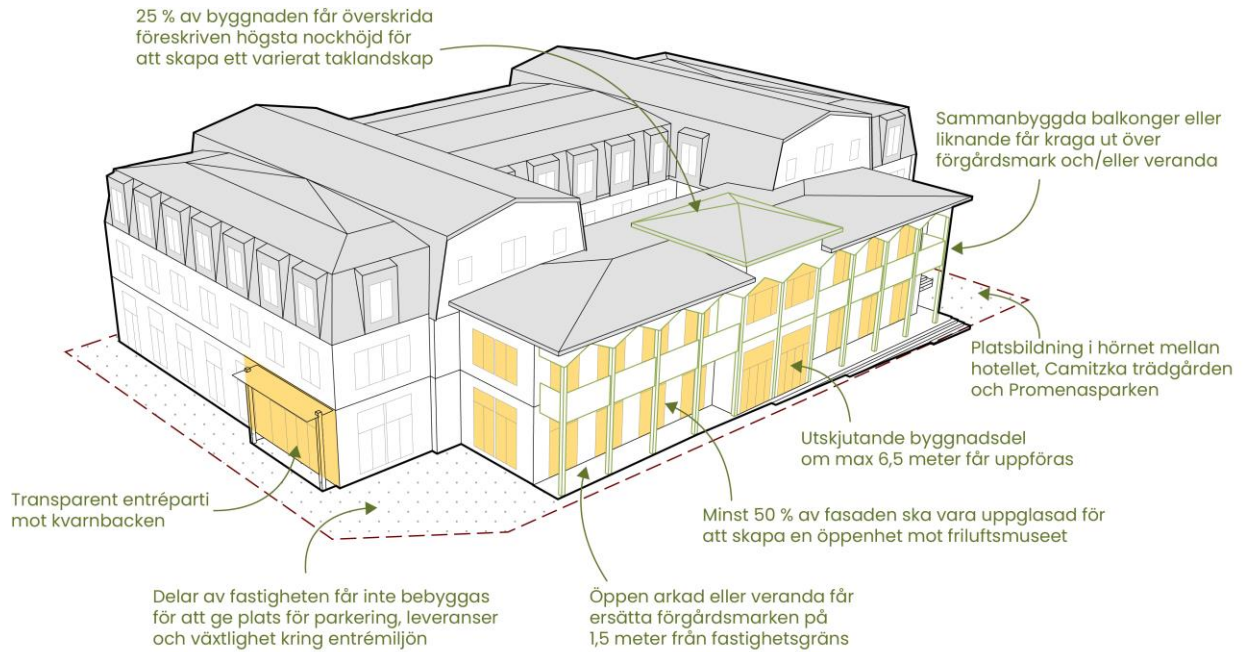
Fasad sydväst (Illustration Kjellander Sjöberg).



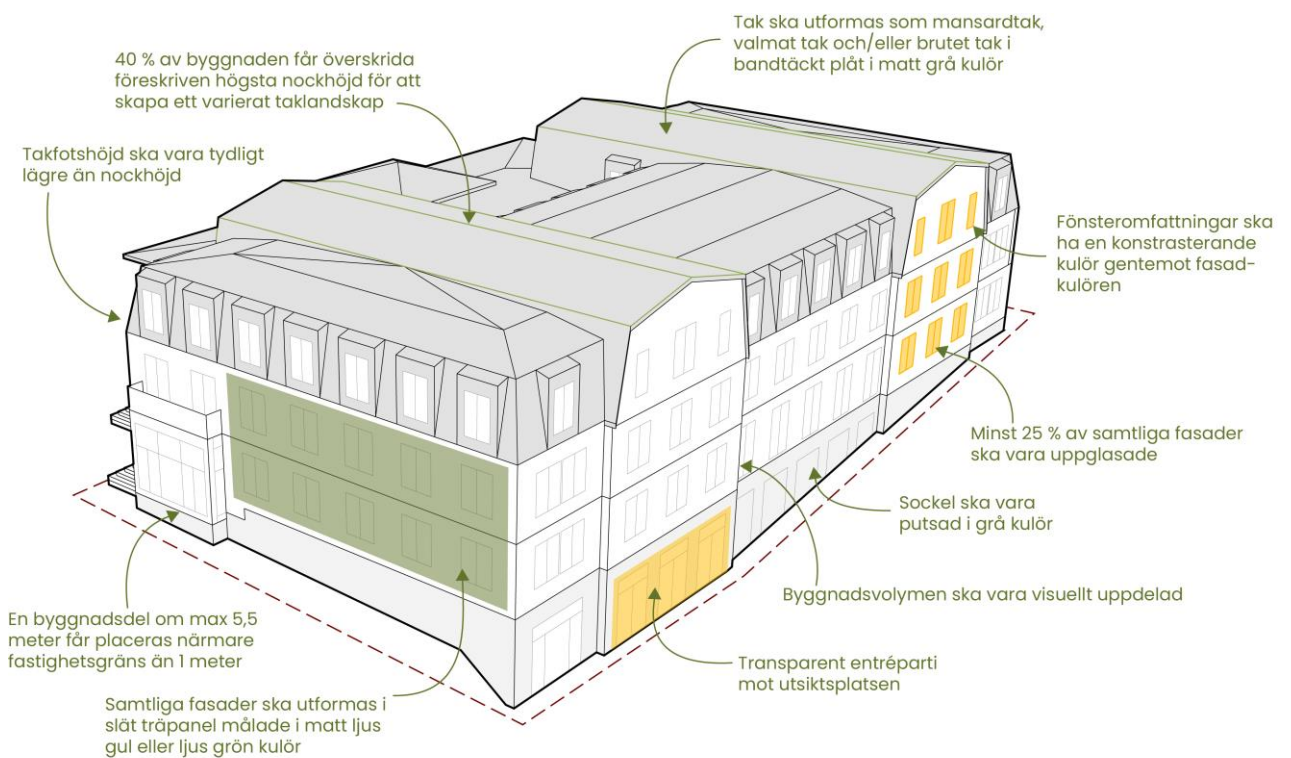
Fasad nordost (Illustration Kjellander Sjöberg).



Vy, mot promenadparken i sydost (Illustration Kjellander Sjöberg).



Figuren ovan förklarar planregleringar. Vy från sydväst.



Figuren ovan förklarar planregleringar. Vy från nordost.

För att skapa historisk förankring mot friluftsmuseet och stadsmiljön i Södertäljes stadskärna under slutet av 1800-talet ska tak vara av bandtäckt plåt i matt grå kulör [*generell bestämmelse "Tak ska vara av..."*]. 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. Fasaderna ska vara målade i antingen ljus gul eller ljus grön kulör i nyanser som passar in med befintliga byggnader. Fönsteromfattningar ska ha en kontrasterande kulör mot fasadkulören. Fasaderna ska vara målade i matta färger. [*generell bestämmelse "Fasad ska utformas..."*]. Sockel ska utformas i puts i grå kulör [**f4**].

Det är av stor vikt att ny bebyggelse anpassas efter kulturmiljön i området. Därför finns en planbestämmelse som lyder:

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.



Vy, mot promenadparken i nordväst (Illustration Kjellander Sjöberg).



Vy mot staden och utsiktsplatsen vid väderkvarnen (Illustration Kjellander Sjöberg).

3.2 Grönstruktur

3.2.1 Park

Detaljplanen angränsar till allmän plats i form av park. Inom denna yta finns en utsiktsplats som nyttjas av allmänheten. Det är av stor vikt att platsen fortsatt upplevs inbjudande och att detaljplanen bidrar till detta. I och med byggandet av hotellet kommer utsiktsplatsen rustas upp. Detta ska göras med stor omsorg till närmiljön. Stora delar av utsiktsplatsen består av berghällar, dessa ska bevaras till så stor grad som möjligt. Gestaltningen runt platsen ska ta hänsyn till hållarna och skapa en helhet med torget. Likaså är det viktigt med omsorgsfull gestaltning av byggnaden mot och mötet med Camitzka trädgården sydost om planområdet.

3.3 Tillgänglighet

På grund av områdets naturförutsättningar finns begränsade möjligheter att tillgänglighetsanpassa angöringsvägen från parkeringen vid Källgatan på fastigheten Mariekälla 1:25 upp till hotellet. Om Kvarnbacken skulle tillgänglighetsanpassas skulle det medföra stora ingrepp i naturen vilket kommunen inte bedömer lämpligt då det kommer att påverka områdets karaktär samt höga naturvärden negativt.

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 (RHP) vilket motsvarar cirka 5 % av hotellverksamhetens totala parkeringsbehov vid 90 hotellrum. Det finns dock begränsade möjligheter att inom Mariekälla 1:26, det vill säga den egna fastigheten för hotellet, att tillskapa tillräckligt antal parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) och samtidigt tillskapa den yta som hotellverksamheten kräver. Det finns även begränsat med utrymme vid entrétorget med vändplanen utanför fastigheten Mariekälla 1:26 för att tillskapa RHP utan att göra intrång i naturen och utsiktsplatsen. Planförslaget medger att en (1) tillgänglighetsanpassad parkeringsplats kan tillskapas inom Mariekälla 1:26 [*prickmark*]. Planförslaget föreslår även att två (2) RHP anordnas inom Mariekälla 1:1 på kvartersmark för parkering [**P**]. Ytan är idag planlagd som allmän parkmark. Denna RHP måste regleras genom avtal mellan de båda fastighetsägarna så att ett långsiktigt nyttjande av RHP säkerställs.

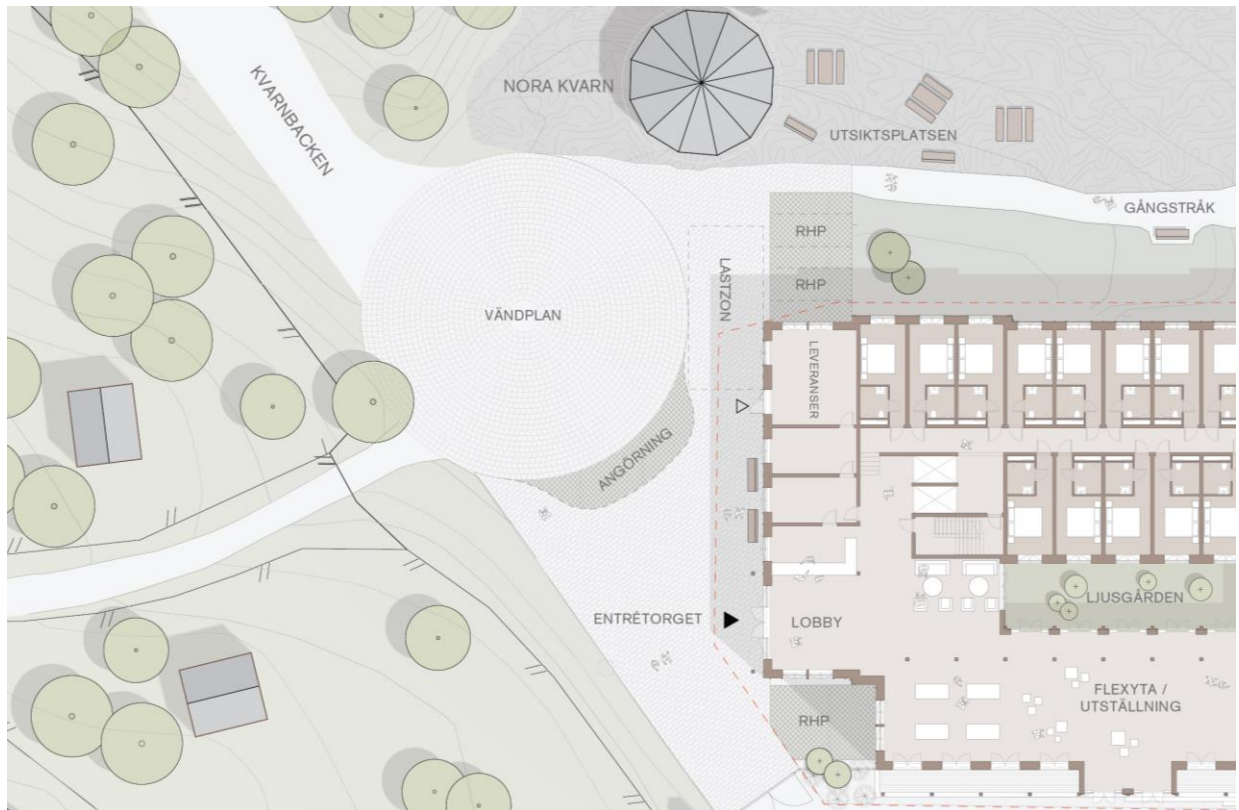
3.4 Gator och trafik

3.4.1 Gatunät

Källgatan är den närmsta större vägen och ansluter dels till besöksparkeringen på Mariekälla 1:25 samt till Kvarnbacken som är angöringsväg till Mariekälla 1:26. Kvarnbacken kommer därav att vara den primära angöringsvägen till hotellet samt en sekundär entré till friluftsmuseet. Vändplanen ovan Kvarnbacken kommer nyttjas av både friluftsmuseet och hotellet. Hotellet kommer nyttja Kvarnbacken för leveranser, sophantering och angöring, förutom detta kommer även friluftsmuseet nyttja Kvarnbacken för nyttotrafik för att förse deras behov. Användandet av Kvarnbacken och vändplanen kommer regleras via servitut. Kvarnbacken, vändplanen samt utsiktsplatsen kommer att fortsätta vara på kommunens mark och under kommunens regi.

Vändplanen på Kvarnbacken kommer rustas upp i samband med exploateringen och skapar en platsbildning framför hotellets huvudentré. Entrétorget med vändplan anpassas för att fungera

som välkomnande entré till hotellverksamheten och därigenom skapa en mer attraktiv miljö för fotgängare samt bidra med känsla av torg istället för trafikyta. Entrétorget kommer fungera som entréplats till både hotellet och en av friluftsmuseets entréer. Entrétorget ska även bidra till att bevara en visuell koppling mot utsiktsplatsen när gångstråket mellan kvarnen och parkeringsplatserna till hotellet minskas från ca 11 meter till ca 4 meter.



Vändplan och entrétorg med dess olika funktioner (Illustration Kjellander Sjöberg).



Vy mot vändplanen och entrétorget (Illustration Kjellander Sjöberg).

3.4.2 Gång- och cykeltrafik

Parallellt med planområdets sydvästra sida, mellan Promenadparken och hotellet, går en gångbana (centrala stråket) som fortsatt ska kunna användas av passerande och besökare till Torekällbergets friluftsmuseum. Det finns även en befintlig gångbana öster om planområdet, vid utsiktsplatsen, som ska rustas upp och även fortsatt kunna nyttjas av allmänheten.

Parkeringsplatserna mellan kvarnen och hotellet innebär att stråket blir smalare och kan få en ny sträckning. Därför behöver parkeringarna gestaltas så det blir ett naturligt möte mellan grönstråket och entrétorget samt att fotgängare kan gå över parkeringen när ingen bil står parkerad här. De naturliga berghällarna ska bevaras i så hög grad som möjligt och gestaltningen av utemiljön ska ta hänsyn till berghällarna och skapa en helhet med det nya entrétorget.

3.4.3 Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar närområdet. Förutsättningar för trafik med buss nära planområdet finns. För att främja besökares resor med kollektivtrafik, gång och cykel kan hotellverksamheten införa informativa åtgärder för att öka gästernas medvetenhet om detta, exempelvis information på deras hemsida.

3.4.4 Parkering och varumottagning

Bilparkering för hotellverksamhetens behov föreslås huvudsakligen lösas inom fastigheten Mariekälla 1:25, vid Källgatan, genom ett avtal avseende nyttjande av parkeringsplatser som ägs av Telge Fastigheter. Enbart parkeringar för rörelsehindrade föreslås i direkt anslutning till hotellet. Parkeringen vid Källgatan har 115 parkeringsplatser och används idag som en allmän besöksparkering av bland annat besökare till friluftsmuseet.

Bilparkeringsbehovet för detaljplanen samt beläggning av nuvarande parkering har beräknats i en trafikutredning (Tyréns 2021-11-25). Till stöd för bedömning av parkeringskapacitet vid parkeringen på Mariekälla 1:25 har parkeringsstatistik från 2019 används.

Parkeringsbehovet beräknades utifrån 90 hotellrum och 400 kvadratmeter restaurang och café. För att tillgodose boende på hotellet och besökare till restaurangen med parkering (utifrån gjorda antaganden) bedöms det totala parkeringsbehovet till 76 parkeringsplatser. På grund av hotellets och restaurangens olika beläggning under olika tider på dygnet kan ett samnyttjande av parkeringsplatser ske och nettobehovet bedöms därav till 56 parkeringsplatser nattetid (kl. 18:00-09:00) och 37 parkeringsplatser dagtid (kl. 09:00-18:00). Det är önskvärt att 5 % av det totala nettobehovet parkeringsplatser (behovet nattetid) är parkeringar för rörelsehindrade, vilket motsvarar 2–3 parkeringar. Nattetid bedöms beräknat behov helt kunna täckas på befintlig parkering på Mariekälla 1:25. Vid maximal beläggning fanns dock några dagar som behovet inte kunde täckas. Detta beräknas kunna inträffa under åtta dagar på hela året.

Den sammanfattande bedömningen från kommunen är att det är förhållandevis få dagar som parkeringskapaciteten inte är tillräcklig och att ett samnyttjande av befintlig parkering är möjlig såvida avtal om nyttjande av parkering kan komma till stånd. Parkeringslösning kommer att regleras i exploateringsavtalet. Om annan exploatering än exemplet ovan planeras, exempelvis vid fler hotellrum, behöver exploatör i bygglov visa att avtal för att nyttja tillräckligt många parkeringsplatser finns.

Antaganden i trafikutredningen gällande parkeringsbehov:

- Bruttoparkeringsbehovet för boende på hotellet beräknas till 0,8 bilplatser per rum med 10 % avdrag för taxiresor. Parkeringsbehov dagtid beräknades vara 24% av bruttobehovet, medan parkeringsbehov nattid bedömdes till cirka 80 % av bruttobehovet.
- 400 kvm restaurang och café, det antas vara 6 anställda på restaurangen (hämtat från Trafikverkets trafikstringsverktyg) varav 80 % åker bil
- 12 platser för anställda på hotellet (14 anställda och det antas att 80 % av de anställda åker bil)
- 7 platser för besökare till restaurang och café
- 5 platser för anställda till restaurangen

Även behovet av cykelparkering har utretts, förslag på placering har däremot inte studerats. För anställda på hotellet och restaurangen behövs som minst 4 platser med utrymme för ett ökande behov. Det bedöms inte troligt att hotellgäster kommer cykla till hotellet, däremot är det mer troligt att restaurangbesökare gör det. Trafikutredningen visar att en restaurang på ca 400 kvm behöver 12 cykelparkeringsplatser i nära anslutning till målet.

Lämplig yta för varumottagning är i anslutning till entrétorget med vändplan vid Kvarnbacken.

3.4.5 Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses via Kvarnbacken (kvartersmark på fastigheten Mariekälla 1:1). Vändplanen invid hotellet utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Hotellet kommer utrymmas via två av varandra oberoende brandtekniskt avskilda trapphus. Vägen fram till byggnaden ska vara hårdgjord och ha en fri höjd om 4 meter. På raksträckor ska körbanebreddens vara minst 3,0 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7 meter, vilket säkerställs med tillräcklig yta för vändplan som har innerradie på 9 meter. Funktioner på entrétorget ska placeras så räddningstjänst kommer förbi och kan nå friluftsmuseet utan hinder.

För sopbilar bör vändplanen vara 21 meter totalt, 9 meter radie, 18 meter diameter och 1,5 meter friyta för utsvängande parti. Vändplanen på entrétorget är dimensionerad för att klara rundkörning av sopbil.

3.5 Teknisk försörjning

3.5.1 Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Läs under 5 Genomförande > 5.4 Tekniska frågor.

3.5.2 Dagvattenhantering

En utredning har tagits fram (Norconsult AB, 2021-11-29) för att bedöma lämpliga åtgärder för att fördröja och rena dagvatten.

Dagvatten ska tas omhand lokalt inom den egna fastigheten. Idag ansamlas dagvatten inom planområdet och sedan infiltreras ner i marken eller avdunstar. Planerad exploatering samt ökad nederbörd till följd av klimatförändringar kommer leda till att dagvattenflödet inom planområdet ökar. Dagvatten måste därför fördröjas och den erforderliga fördröjningsvolymen

har beräknats till 9 m³ för ett 10-årsregn och 19 m³ för ett 30-årsregn. I plankartan finns bestämmelse minsta fördröjningsvolym om minst 19 m³ ska fördröjas inom fastigheten för centrum [*generell bestämmelse "Dagvatten ska..."*]. I plankartan markeras två områden där marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering [n₁].

Planområdet föreslås delas in i två delområden, se bilden nedan, utifrån markanvändning och takets lutning, med olika applicering av dagvattenlösningar. Dagvatten från delområde 1 föreslås omhändertas via en skelettjord med trädplantering och dagvatten från delområde 2 föreslås omhändertas via regnbäddar. Dagvatten från taktytor, veranda, parkeringsplatser samt övriga hårdgjorda ytor föreslås avledas direkt avledas till anläggningarna alternativt via en rännal. Vidare föreslås regnbäddarna och skelettjorden anläggas med en dräneringsledning som avleder dagvattnet vidare till det befintliga dagvattennätet. Regnbäddarna och skelettjorden föreslås vara nedsänkta ca 0,2 meter för att skapa en tillräcklig fördröjningsvolym.

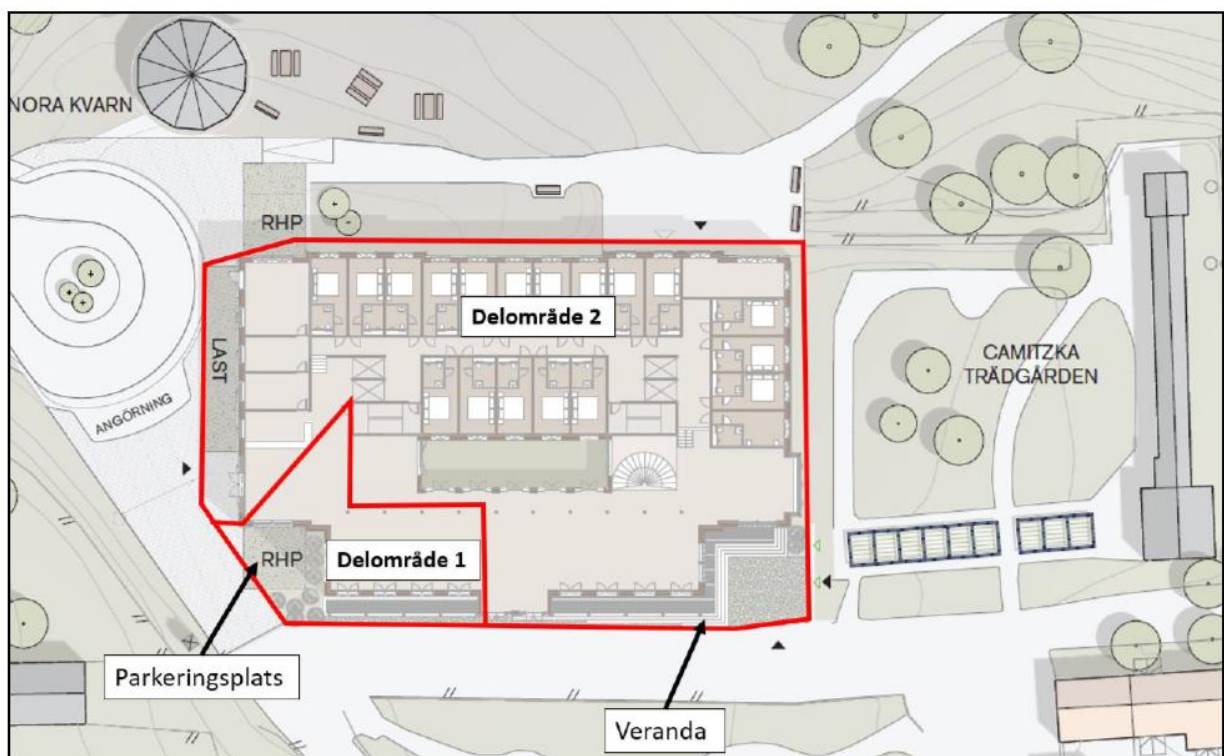


Bild: Indelning av planområdet utifrån framtida markanvändning och takets lutning (Norconsult, 2021-11-29).

Då hela planområdet i dagsläget innefattar en grusyta är befintliga föroreningsmängder- och koncentrationer i dagvattnet väldigt låga, vilket gör det är svårt att uppnå samma låga värden som innan exploatering. För extra rening föreslås att även filterbrunnar anläggs i anslutning till både regnbädden och skelettjorden.

Vald dagvattenlösning för exploateringen kommer att kopplas till exploateringsavtal.

Läs mer om miljökonsekvensnormer för vatten under 4 Konsekvenser > 4.2.1 Miljökonsekvensnormer för vatten.

3.6 Geotekniska frågor

Läs under 5 Genomförande > 5.4.6 Geotekniska förhållanden

3.7 Hälsa och säkerhet

3.7.1 Störande verksamheter (allergener)

Det går djur på Torekällbergets friluftsmuseum, läs mer under planförutsättningar. För att minska eventuella störningar från djurhållningen så som lukt och allergener samt ska ventilationen placeras på sida av byggnad bort från djurhagarna sydväst och väster om fastigheten [*generell bestämmelse "Luftintag..."*].

3.7.2 Buller

Risk för negativ påverkan i form av buller från luftintag mot Camitzka trädgården och djurhagarna motverkas genom att luftintag inte får tas mot parken [*generell bestämmelse "Luftintag..."*]. Övrig risk för bullerpåverkan bedöms som låg då verksamheten är relativt liten, likaså trafikökningen som verksamheten bidrar till. Gällande buller från utvändiga installationer på hotellet så ska Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller uppfyllas vid närmaste bostäder. Därtill skall långvarigt mekaniskt buller såsom ljud från fläktar och värmepumpar inte överskrida 65 dBA på ytor där djuren vistas på friluftsmuseet [*generell bestämmelse "Buller från..."*].

Läs hur planförslaget påverkar bullersituationer under 4 Konsekvenser > 4.2.9 Buller.

3.7.3 Markföroreningar

Resultatet från den övergripande miljötekniska markutredningen visar att halter av metaller, petroleumprodukter, PAH och PCB understiger riktvärdet för MKM i undersökningsområdet. Då uppmätta halter inte överskrider det rådande riktvärdet för undersökningsområdet bedöms ingen ytterligare undersökning eller åtgärd av jord föreligga.

4 KONSEKVENSER

4.1 Undersökning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning göras av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av kommunen (2020-04-30). Det finns inga naturvärden som bedöms påverkas negativt av detaljplanen. Planområdet bedöms ha möjligheter för tillräcklig rening och fördröjning av dagvatten. Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Geotekniken inom planområdet medger okomplicerad grundläggning. Detaljplanen kommer inte innebära att riktlinjer gällande buller kommer överstigas.

Det finns inga riksintressen, byggnadsminnen eller kulturarv inom planområdet eller dess omgivning, däremot finns det bebyggelse med höga kulturvärden i planområdet omgivning. En konsekvensbedömning har gjorts och planförslaget kommer ha måttliga till stora konsekvenser på kulturmiljön kopplat till den avvikande byggnadsvolymen. Då gällande detaljplan medger en stor volym utan några begränsningar i utformning och anpassning bedömer kommunen att konsekvensen av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan gällande kulturmiljö.

Kommunen bedömer sammantaget att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Kommunen har samrått med länsstyrelsen som delade kommunens bedömning (2020-06-05, dnr 402-21119-2020) men underströk att markföroreningar behöver utredas under detaljplanarbetet och att hänsyn ska tas till kulturvärden och stadsbild. Under samråd inkom yttrande från Länsstyrelsen (2021-01-29) där en rådgivande synpunkt var att betydande påverkan inte går att utesluta utifrån samrådshandlingarna när det gäller kulturmiljö. Kommunen har bedömt att inte göra en miljöbedömning då planförslaget har bearbetats för att bättre svara på de gestaltungsprinciper som tagits fram i kulturmiljöutredningen samt gjort en kulturhistorisk konsekvensanalys av förslaget.

4.2 Miljökonsekvenser

4.2.1 Miljökonsekvensnormer för vatten

Efter exploatering beräknas planförslaget (utifrån ett 10-årsregn samt 30-årsregn med en rinn tid på 10 minuter) öka framtida dagvattenflödet från 13 till 35 l/s vid ett 10-årsregn och från 19 till 50 l/s vid ett 30-årsregn på grund av att planområdet hårdgörs samt kraftigare nederbörd till följd av klimatförändringar. Dagvattnet måste därför fördröjas. Den erforderliga fördröjningsvolymen beräknades till 9 m³ för ett 10-årsregn och 19 m³ för ett 30-årsregn.

Med dagvattenutredningens föreslagna dagvattenhantering görs bedömningen att det kommer kunna bidra till god rening och fördröjning av allt dagvatten inom planområdet. Reningsbehovet

inom planområdet bedöms som lågt då en större andel av planområdet består av taktytor och därav främst kommer resultera i takdaggvatten vilket generellt betraktas som rent.

Då planområdet i dagsläget innefattar en grusyta är befintliga föroreningsmängder-och koncentrationer i dagvattnet väldigt låga, vilket gör det är svårt att uppnå samma låga värden som innan exploatering. Dock med föreslagen dagvattenhantering beräknas mängderna av samtliga föroreningar minska eller vara oförändrade efter exploatering med undantag för fosfor, krom, nickel och suspenderat material (se tabell nedan, sid 30). Denna ökning bedöms dock som små och antas inte medföra någon betydande negativ påverkan på recipienten.

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. Exploateringen ses därav komma ha en positiv påverkan för föroreningssituationen gällande dagvatten.

Ämne	Befintliga föroreningsmängder [kg/år]	Framtida föroreningsmängder utan rening [kg/år]	Föroreningsmängder med rening [kg/år]	Rening [kg/år]	Rening [%]
P	0,017	0,120	0,030	0,09	75
N	0,78	0,98	0,41	0,57	58
Pb	0,001	0,002	<0,000	0,002	100
Cu	0,005	0,006	<0,002	0,004	67
Zn	0,012	0,022	<0,002	0,02	91
Cd	<0,000	<0,001	<0,000	0,001	100
Cr	<0,000	<0,003	<0,001	0,002	67
Ni	<0,000	<0,003	<0,001	0,002	67
Hg	<0,000	<0,000	<0,000	0,000	0
SS	3,5	18	5,9	12,1	67
Olja	0,038	0,020	0,020	0,000	0

Beräknade befintliga och framtida föroreningsmängder med och utan föreslagen rening (Norconsult, 2021-11-29).

4.2.2 Miljökonsekvensnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a) pyren. Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljökvalitetsnormerna är bindande föreskrifter som finns i miljöbalken. Av de tio indikatorer för Frisk luft som miljökvalitetsnormen anger, har Södertälje tidigare haft problem med en av dessa indikatorer - större partiklarna s.k. PM10 som främst uppstår i samband med slitage från dubbdäck. Södertälje kommun arbetar aktivt arbetat med olika åtgärder sedan tio år tillbaka för att denna

indikator inte ska överskridas, vilket har haft effekt och de senaste mätningarna visar på att normen inte överskrids. Problemet med mätvärden för denna indikator har enbart varit aktuellt i Birkakorset och vid Turingegatan. Planområdet ligger ej i anslutning till dessa platser och tillkommande trafik bedöms vara relativt låg, varför planförslaget ej anses leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids. Den trafik som beräknas tillkomma i Kvarnbacken på 175 f/d bedöms inte ge någon betydande påverkan på luftkvaliteten.

4.2.3 Natur och vattenområden

Planområdet är inte utpekad som något särskilt naturområde men angränsar till Torekällbergets friluftsmuseum och stadsdelsparken Badparken. Här finns flera rekreativa stråk, bland annat som hänger ihop med utsiktsplatsen mot staden och väderkvarnen.

Föreslagen exploatering tar inte någon naturmark eller vegetation i anspråk men kommer ändå att påverka platsen och dess karaktär. Det är därför av vikt att tillkommande bebyggelse värnar om att platsen ska upplevas öppen och offentlig för allmänheten att röra sig kring och att befintliga stråk och utsiktsplatsen bibehålls eller förbättras. Inga specifika regleringar har gjorts i plankartan gällande natur, då exploateringen inte har någon direkt påverkan på detta.

Det finns två större tallar på utkiksberget strax öster om planområdet. Kommunen bedömer att ett av träden (träd A) är i fint skick och skulle behöva skyddas under byggskedet. Skyddet bör placeras (enligt en preliminär bedömning) enligt kartan och utformas av byggstaket. Träd B är skadat av den tidigare branden och behöver därför inget skydd. Träd B kan tas ned av kommunen.



Bedömning av tallar utanför planområdet (markerat i blått) samt förslag på placering av skydd vid byggnation (markerat i rött).

Inga vattenområden finns i planområdets närhet.

4.2.4 Riksintressen och skyddade områden

Detaljplanen ligger inte inom riksintresse eller särskilt skyddat område.

4.2.5 Insyn

Det i första hand är de södra radhusfastigheterna (Aspen 30–39) som kommer påverkas av en ökad insyn från hotellbyggnaden enligt en analys som Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram. Avståndet till fastigheterna bedöms generellt vara så stort att det inte kommer gå att urskilja detaljer i bostaden och därav bedöms det främst vara trädgårdar och uteplatser som kommer beröras av en viss ökad insyn.

Bostadsgårdarna har i dagsläget redan insyn från närmsta grannar, promenadstråket längs berget och den välanvända utsiktsplatsen belägen precis ovan nämnda bostadshus. Vänstra fotot nedan är tagen precis vid stängslet vid utsiktsplatsen. Avståndet är redan där så pass långt att detaljer är svåra att urskilja från de privata uteplatserna, hotellet ligger ca ytterligare 25 meter bort vilket gör att ännu färre detaljer kommer kunna urskiljas från hotellrummen. Höger foto nedan är taget vid fastighetsgränsen och ger en fingervisning på avståndet och detaljnivån en kommer se från hotellrummen. Från entréplan syns inte radhustomterna, vilket de däremot kommer göra från de övre våningarna.



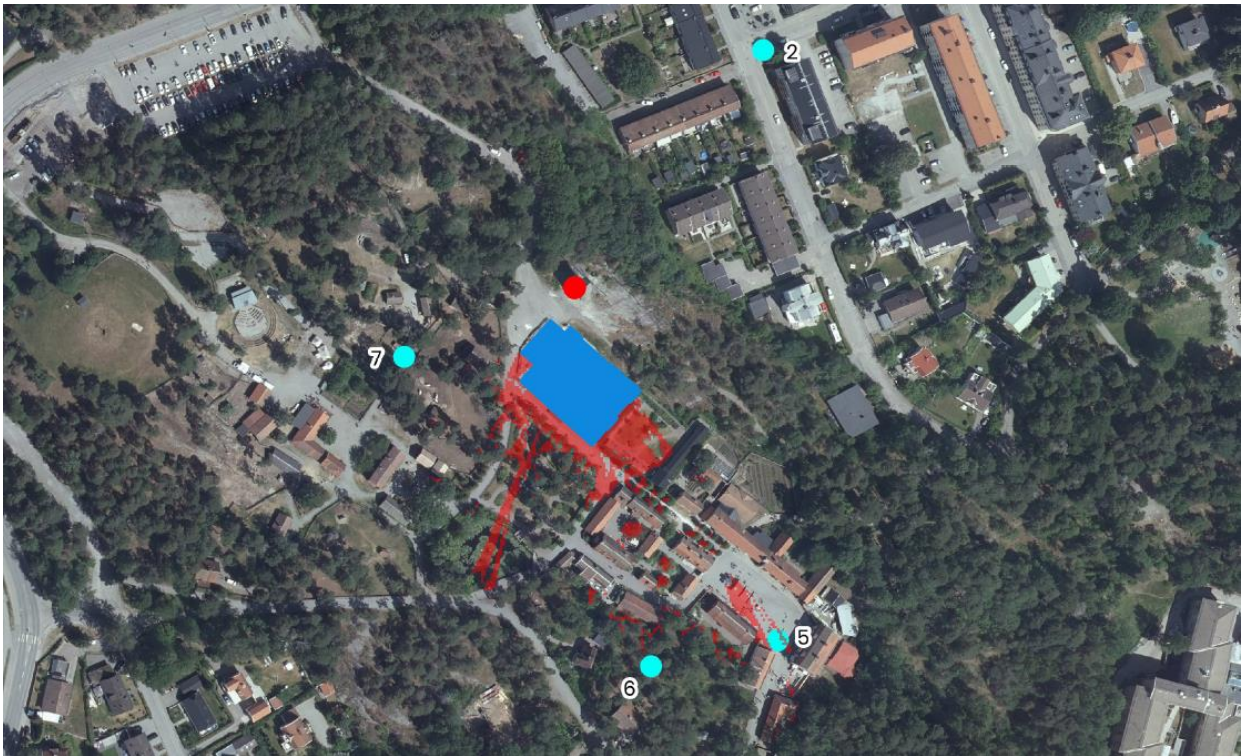
Vänster foto: Sikt från stängslet vid utsiktsplatsen. Höger foto: Sikt från fastighetsgräns från markplan.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte kommer innebära så pass mycket ökad insyn att det innebär en betydande olägenhet för befintliga bostäder utifrån de förutsättningar som platsen har.

4.2.6 Stadsbild

En siktlinjeanalys (Södertälje 2020-06-23) har gjorts för att se var ifrån väderkvarnen idag är synlig och hur detta eventuellt förändras genom tillkomsten av föreslagen byggnad inom planområdet. Denna siktlinjeanalys har utgått från samrådsförslaget där föreslagen byggnad var en våning högre. Väderkvarnen uppe på Torekällberget skymtas från många platser runt om i staden och från vissa delar av trafikleder som passerar Södertälje. Kvarnen syns främst från närliggande områden norr om kvarnen, från några punkter utspridda inne i centrala delarna av Södertälje och även från några centrala platser i staden öster om Södertälje kanal och Maren. Det är dock relativt få platser där betydande delar av väderkvarnen är synlig.

Samma undersökning har gjorts för att se från vilka platser föreslagen byggnad kommer att kunna ses. I stort återkommer samma platser vilket visar hur exponerad platsen är och i förlängningen hur viktig dess utformning och gestaltning är.



Bilden visar hur föreslagen byggnad (samrådsförslag) påverkar kvarnens synlighet. Bilden visar siktlinjeanalys med beaktande av mark-, byggnads- och vegetationshöjder. Blå ruta är ny byggnad, röd cirkel är väderkvarnen och röda transparenta områden är områden som får skymd sikt. De ljusblå cirkelarna med siffror är identifierade viktiga siktlinjer från Tyréns kulturmiljöutredning del 2.

Undersökningen analyserade hur föreslagen byggnad täcker kvarnens synlighet och visar att det främst är från de närliggande områdena söder om planområdet, framförallt från Staden och Promenadparken inom friluftsmuseet. Söderut finns de områden och platser som kvarnen är som minst synlig från redan idag och det kan därför konstateras att föreslagen byggnad från de allra flesta håll inte kommer att skymma kvarnen men att den visuella kontakten mellan kvarnen, Staden och Promenadparken förändras jämfört med dagens läge där ingen byggnad finns på fastigheten. Denna analys gjordes av samrådsförslaget när byggnaden var 4 våningar hög, därefter har byggnaden sänkts med en våning vilket innebär att påverkan av detaljplanen är ännu mindre än vad analysen visar.

Torekällberget som karaktärgivande grön höjd i staden ses som värdeskapande för stadens identitet och stadsbild. Grönskan på berget kommer inte att påverkas i större utsträckning av föreslagen bebyggelse, men viss grönska kommer att skymmas bakom föreslagen byggnad (se fotomontage på nästa sida). Byggnadens färgsättning verkar för att smälta in i den gröna höjden. Byggnaden uppförs i ett särskilt exponerat läge men bedöms inte påverka Södertäljes sammantagna stadsbild eller framträda från särskilt viktiga platser i centrala Södertälje, förutom från Orionkullen.



Dagsläge: Foto visar sikt från kullen vid Gamla Flickskolan vid Ekdalsgatan. (Kjellander Sjöberg).



Förslag: Ett fotomontage har tagits fram för att visa hur ny bebyggelse påverkar stadsbilden och synligheten av kvarnen. (Illustration Kjellander Sjöberg).

4.2.7 Kulturhistorisk värdefull miljö

I kulturmiljöutredningen för Torekällberget bedöms platsen vara känslig ut kulturhistorisk synpunkt. Flera aspekter lyfts fram som är värdebärande för området. Dessa värden rör sig om en småskalig, 1800-tals karaktär genomgående i bebyggelsen på platsen tillsammans med variation i byggnadsteknik och gestaltning samt de tillhörande och medvetet gestaltade trädgårdarna och parkerna. Dessa aspekter ger området en tydlig och unik karaktär och förmedlar en berättelse om det förindustriella Södertälje. Platsen som tydligt offentlig och som en utsiktsplats över staden är också värdebärande. Även områdets synlighet på håll med grönska och kvarnen som symbolbyggnad är värdefull ur stadsbildssynpunkt (se mer om påverkan på stadsbilden ovan).



Inzoomning i fotomontage med föreslagen bebyggelse (Illustration Kjellander Sjöberg).

I kulturmiljöutredningen presenteras gestaltungsprinciper och riktlinjer som anses viktiga att ta hänsyn till för att inte medföra negativ påverkan. I plankartan regleras dessa aspekter mer eller mindre specifikt. Läs hur gestaltningen regleras under Planförslag > Gestaltungsprinciper.

En konsekvensbedömning av kulturhistoriska värden har gjorts av WSP (2021-11-30). Utredningen beskriver att planförslaget innebär uppförande av ny byggnadskropp inom den värdefulla bebyggelsemiljön på Torekällbergets friluftsmuseum. Den föreslagna byggnaden avviker till sin volym och byggnadsskick från övrig bebyggelse i området. Den föreslagna byggnaden uppförs för hotell- och restaurangverksamhet vilket till stor del ansluter till befintlig besöksnäring i form av museum och tomtens tidigare användning som värdshus. Planförslaget innebär inte någon rivning av kulturhistoriskt värdefull byggnad. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga till stora negativa konsekvenser för platsens kulturhistoriska värde på grund av:

- En modern byggnad med avvikande volymverkan och byggnadsskick bryter den homogena historiska bebyggelsemiljön som ska uppvisa en småstad med dess omgivning under 1800-talet.
- Den nya byggnaden 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.

Detaljplanens negativa påverkan på kulturmiljön är främst kopplad till att volymen är avvikande från befintlig bebyggelse. För att en ny byggnad inte ska ha någon påverkan på kulturmiljön behövs en betydligt mindre volym där en hotellverksamhet bedöms inte kommer rymmas. 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, taket, fasad- och takmaterial, uppglasning samt färgsättning. Detaljplanen medger en variation i nockhöjd samt att byggnadsvolymen ska vara visuellt uppdelad. Konsekvensbedömningen bedömer att det arkitektoniska greppet att använda sig av träfasad, träfönster- och dörrar och plåttak är överlag lämpligt för komplettering invid en sammanhängande historisk miljö av detta slag. Att uppföra en stor modern byggnad innebär ändå att projektet kraftigt avviker från övrigt bebyggelsebestånd. Huvuddelen av byggnaden har en takutformning som är inspirerad av 1800-talets stenstad, en miljö representerad i centrala Södertälje, men inte på Torekällberget. 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.*



Fotomontage från centrala stråket med den nya hotellbyggnaden (Illustration Kjellander Sjöberg).

Flera åtgärder har tagits för att kvarnen ska fortsätta vara en symbolbyggnad för friluftsmuseet och ett landmärke i staden. Konsekvensbedömningen beskriver att en ny volym invid kvarnen kommer innebära viss påverkan på byggnaden. Genom planen och förslaget 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.

Konsekvensbedömningens uppdrag var att analysera planförslaget utan att utgå från ett nollalternativ där ingen ny detaljplan tas fram. Gällande 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. Gällande 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.

En fornlämning finns i närheten men påverkas inte av föreslagen bebyggelse.

4.2.8 Störande verksamheter (allergener och zoonoser)

Hästar, kor, får och getter betar i hagar väster om planområdet inom museiområdet. Allergener bedöms i dagsläget inte vara ett problem då planen enbart tillåter tillfällig vistelse i form av hotell med tillhörande verksamheter. För att minska eventuell påverkan reglerar detaljplanen att ventilation till byggnad ska riktas bort från dessa hagar. För att undvika allvarliga allergiska reaktioner hos hotellgäster med hästallergi, bör friluftsmuseets hästar i första hand hållas i hagarna i museets västra del. Helst bör hästarna inte hållas i de hagar som angränsar till Kvarnbacken och som är närmst planområdet.

Om djuren på Torekällbergets friluftsmuseum drabbas av en zoonotisk smitta kan åtgärder behöva vidtas. Det är inte troligt att risken för smitta ökar om den planerade hotellverksamheten etableras på Torekällberget, eftersom risken för smitta till människor är närmre kopplat till kontakten med djuren och hygienrutiner än till antal besökare. Att ett utbrott av de mesta aktuella zoonoser skulle påverka hotellverksamheten bedöms som osannolikt, eftersom smittämnen kräver direkt kontakt med djuren, deras miljö eller kontaminerade livsmedel. Hotellgästerna utsätts för samma smittoris som friluftsmuseets övriga besökare. Det finns en risk att nya zoonoser uppkommer i framtiden, vilka kan ha andra smittvägar. Det skulle potentiellt kunna påverka även hotellverksamheten i en sådan utsträckning att den tvingas stänga tillfälligt.

För att minska risken för spridning av zoonoser är det viktigast att förebygga eventuella sjukdomsutbrott. Det görs främst genom att ge besökare goda möjligheter till att tvätta händerna efter kontakt med djuren. Vid ett eventuellt utbrott av en zoonotisk smitta bör inga smittade djur hållas i hagarna som angränsar till Kvarnbacken, för att undvika att människor har direktkontakt med smittade djur om friluftsmuseet tvingas stänga tillfälligt. Alternativt sätts ett tillfälligt stängsel upp i hagarna en bit innanför det permanenta stängslet.

4.2.9 Buller

Med planförslaget beräknas bullernivån vid fastigheten Mariekälla 1:26 fortsatt vara ≤ 50 dBA ekvivalent ljudnivå förutom där fastigheten angränsar mot Kvarnbacken där bullernivån beräknas kunna uppnå 55–60 dBA.

För att få en bild av planförslagets bullerpåverkan har nollalternativet ställts i jämförelse med planförslaget utifrån nuläget och prognostiserad trafikökning från år 2021 till 2040. Resultatet visar att ekvivalent- och maximalnivån längs Kvarnbacken kommer att öka då vägen kommer att användas för leveranser och transporter samt upphämtning/avlämning av bagage och hotellgäster.

I dagsläget är flera av bostäderna intill Källgatan och Högbergsgatan norr om planområdet redan utsatta för vägtrafikbullernivåer som överskrider gällande riktvärden. Angående vägtrafikbuller för radhusen belägna längs Källgatan och Högbergsgatan beräknas planförslaget helhetligt öka den ekvivalent ljudnivån med mindre än 1 dBA, vilket är marginellt och försumbart. Som följd av planförslaget beräknas dock några radhus få något högre maximalnivåer mot väster. De mer påverkade radhusen ligger längs Högbergsgatan 11B – 13 C vilka beräknas få en ökning med 3–5 dBA och Högbergsgatan 7D beräknas få 4 dBA högre maximalnivå mot väster. Dessa maximalnivåer ligger dock fortfarande inom gällande riktvärden. Planförslaget ses därav inte innebära en sån betydande ökning av ekvivalent- och maximalnivåer av trafikbuller för de berörda bostäderna att några speciella åtgärder måste vidtas.

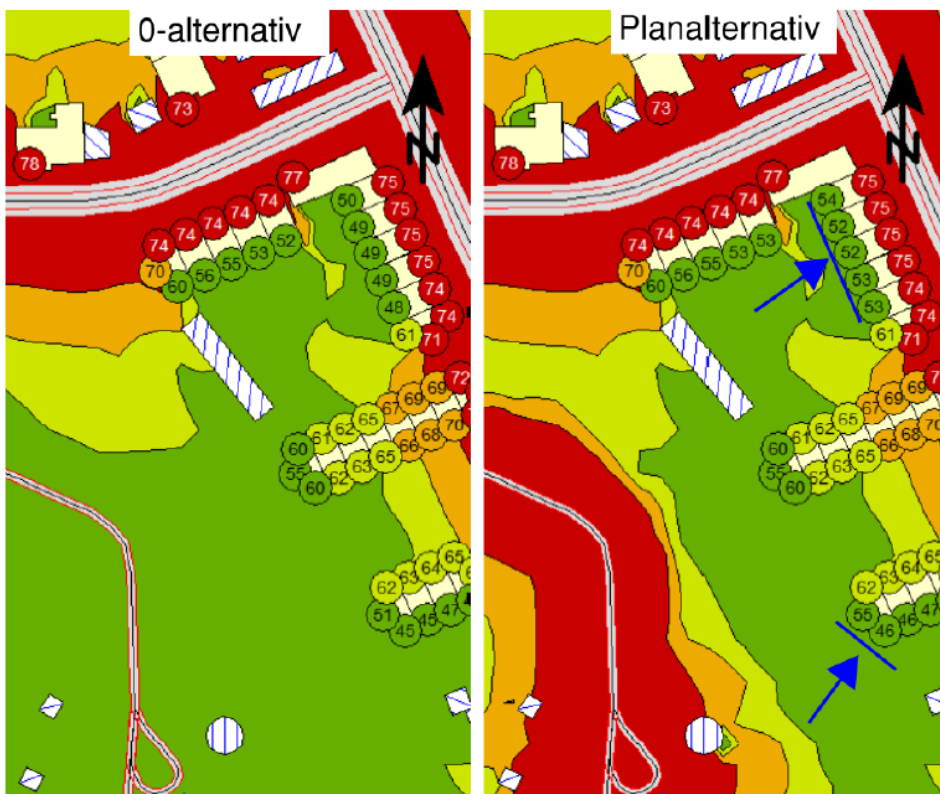


Illustration av skillnaden i maximalnivå vid fasad för noll-alternativet (vänster) och planförslaget (höger). De blå pilarna i höger bild visar var maximalnivån vid fasad ökar. (Ensucon AB, 2021).

Avståndet mellan hotellet och närmaste bostad är ca 55 m. Avståndsdämpningen för en bullerkälla på det avståndet är ca 43 dBA, vilket innebär att installationer på hotellet, externa bullerkällor, kan ha en ljudeffektnivå på ca 80 dBA utan att överskrida riktvärde för industribuller nattetid för närmsta bostäder.

Gällande regleringar anger att djur i djurparker ej får utsättas för bullernivåer och frekvenser att det påverkar deras hälsa menligt. Enligt Jordbruksverkets författningssamling 2009:92 1 kap 37§ får djuren endast tillfälligt utsättas för mekaniskt buller över 65 dBA. Planförslaget kan gällande trafik för personbilar ses leda till en ökning av den ekvivalenta trafikbullernivån längs Kvarnbacken med 3–5 dBA för området beläget närmast vägen. Djurhagarna närmast Kvarnbacken ligger på gränsen till det berörda området och hagarna kan därmed få en något förhöjd ekvivalentnivå från trafiken. Bilden nedan visar ekvivalentnivån för 0-alternativet och för planalternativet. I helhet rörande personbilstrafik beräknas maximalnivån om 65 dBA inte överskridas i djurhagarna för varken noll-alternativet eller planalternativet.

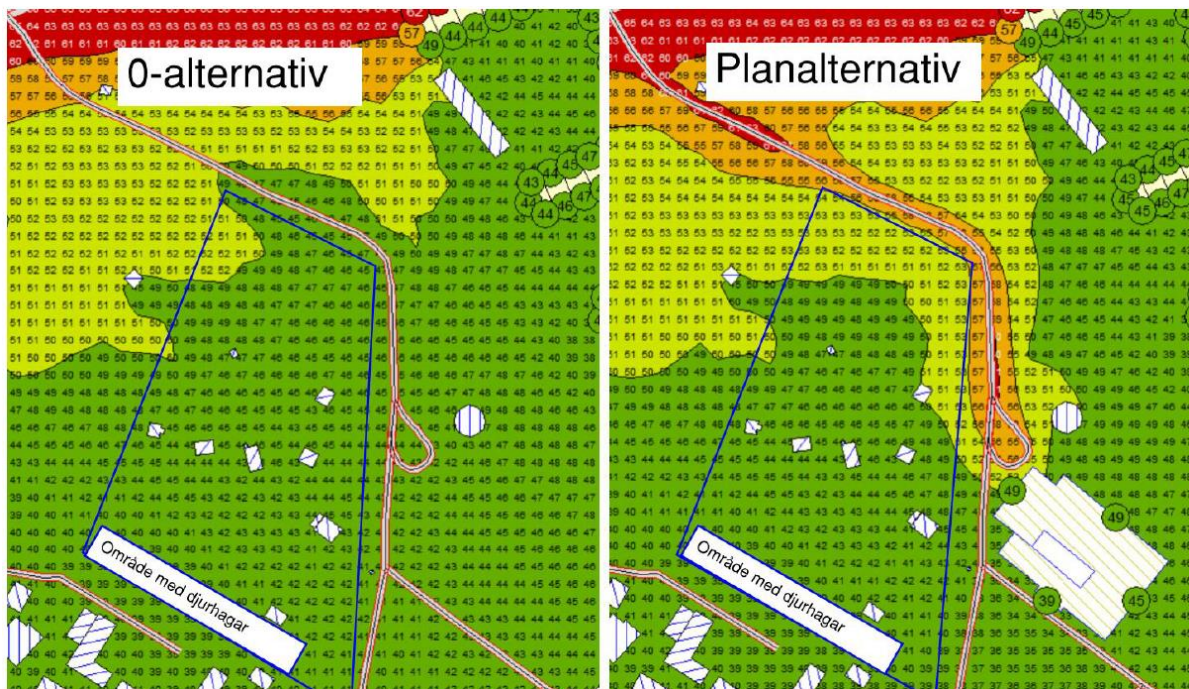


Illustration över beräknade ekvivalentnivåer från trafik för 0-alternativet och för planalternativet. En förhöjd nivå på 4–8 dBA beräknas i området med djurhagar (innanför blå linje). (ENSUCON AB, 2021).

För passage med tungt fordon på Kvarnbacken kan planförslaget innebära att maximalnivån blir högre än 65 dBA i djurhagarna inom ett område på ca 30 m från Kvarnbacken. Passerande fordon som varutransporter och i sin natur tillfälliga och bedöms därmed inte innebära att riktklinjerna överskrids.

4.2.10 Trafik
Trafikmängd

I framtagna trafikutredning (Tyréns 2021-11-25) har en kapacitetsanalys gjorts och där beräknas hotellet generera ungefär 175 resor per dygn vilket inte medför kapacitetsproblem vid Källgatan.

Andel tung trafik som ska angöra hotellet består dels av leveranser, dels av sophämtningsfordon. Nyttotrafiken antas bestå både av lättare fordon/skåpbilar samt tyngre fordon. Här antas det att hälften av all nyttotrafik består av tung trafik. Detta motsvarar ungefär 9 tunga fordon per dygn enligt ovanstående resonemang. Procentuellt blir då andel tung trafik kopplat till hotellet ungefär 5–6 %.

Vändplan

Enligt körspårsanalyser som tagits fram för vändplanen finns det med dagens utformning ingen möjlighet för boggibussar eller normalstora lastbilar att angöra till det planerade hotellet. Detta på grund av begränsat utrymme framför fastigheten och att tung trafik då kommer för nära väderkvarnen. Om gäster anländer med buss föreslås denna få angöra nedanför uppfarten till området i anslutning till parkeringen vid Källgatan.

Sopbilar och mindre lastbilar kommer kunna vända på vändplanen, dock kommer denna behöva utökas några meter norrut för att varuleveranser med lätt lastbil ska kunna säkras. Detta innebär att viss utfyllnad av marken kan behöva ske. Enligt en första bedömning är detta möjligt då terrängen närmast vändplanen är relativt plan och inga höga naturvärden finns här, ingen detaljerad utredning har gjorts.

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 tillfällen då mycket trafik och olika trafikslag kommer till hotellet samtidigt. Angöringsplats för sopbil och leveranser är placerad så att två av de tillgängliga parkeringsplatserna samt gångstråket kommer att blockeras när ett fordon angör för lastning eller lossning. Placeringen innebär även att backrörelser kommer ske mot hotellets entré där gående kan finnas, vilket inte är önskvärt utifrån trafiksäkerhet. För att undvika konflikter mellan gående och tyngre fordon i så hög grad som möjligt kan lokala trafikföreskrifter eller andra lösningar behöva studeras för att endast tillåta leveranser och avfallshantering vid tidpunkter på dygnet när få människor rör sig på platsen.

De två parkeringsplatserna som placeras mellan kvarnen och hotellet innebär att gångstråket förbi parkeringsplatserna kommer att bli smalare. När båda parkeringsplatserna används minskar även den visuella kopplingen mellan gångstråket och entrétorget. Dessa parkeringsplatser kräver en total bredd om 7,9 meter enligt VGU, vilket innebär att gångstråket får en ny sträckning och kan komma att delvis hamna där berghällarna finns idag. Om gångstråket utformas så att det är tillgänglighetsanpassat kan stråket användas som avlastningsyta för parkeringsplatsen vilket innebär att parkeringen endast kräver en bredd om 6,6 meter. I det fallet hamnar gångstråket innanför berghällarna. Om detta är möjligt behöver utredas vid projektering av hotellbyggnaden och utemiljön runt planområdet.

Den parkeringsplats som placeras söder om hotellet behöver göra vissa backrörelser som kan anses osäkra då de ska backa ut från parkeringsplatsen och köra mot Källgatan. Backrörelsen behöver ske mot friluftsmuseets entré. Sikten mot hotellets entré är också begränsad på grund av hotellets utformning vilket måste tas i beaktning vid utformning av området och museets skalskydd.

Detaljplanen medför att en (1) angöringsplats kan anordnas vid vändplanen. Utrymme för räddningsvägar till Torekällbergets friluftsmuseum och hotellet har setts över och plats finns för räddningsfordon att ta sig förbi angöringsplatsen in mot museet.

Utformningen av gångstråket, parkeringsplatserna, lastzonen och entrétorget är av vikt för att bevara den visuella kopplingen till kvarnen samt att bevara en naturlig rörelse och utsiktsplatsen som en offentlig mötesplats. Detta ska göras med stor omsorg till närmiljön och berghällarna. Markmaterial och gestaltning ska anpassas så att fotgängare kan korsa både parkeringsplatser och lastzon när inga fordon angör ytorna.

Det begränsade utrymmet vid entrétorget och inom planområdet innebär att vissa funktioner till hotellet kommer ske på grannfastigheten som ägs av Södertälje kommun. För att detta ska vara möjligt behöver detta lösas med avtal och servitut.

4.2.11 Sol- & skuggstudie

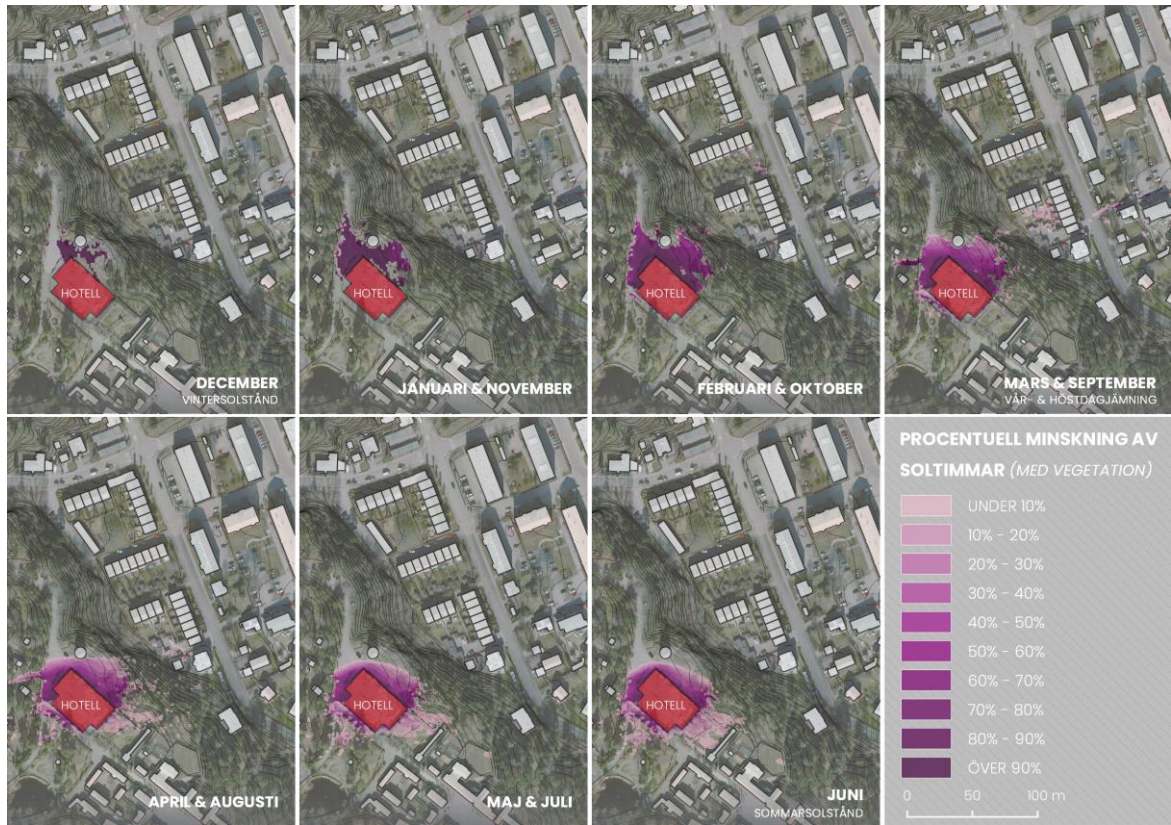
För att belysa hur en ny hotellbyggnad skulle påverka solljus- och skuggförhållandena i närområdet har en solstudie gjorts av Samhällsbyggnadskontoret. Analysen har gjorts med och utan befintlig vegetation, och resultatet bör tolkas genom en sammanvägning av dessa eftersom verkligheten ligger någonstans mitt emellan. Solljus kan delvis tränga igenom gles vegetation (t.ex. kala lövträd vintertid) samtidigt som ett sammanhängande skogsparti har en påtagligt skuggande effekt.

Bostadsområdet nordöst om hotellet kommer påverkas under februari, mars, september och oktober. Det är dock endast mindre delar åt gången som berörs, och vilka delar det är förändras under dessa månader. Den påverkan som sannolikt kommer upplevas som störst är att några av radhusfastigheterna kommer tappa upp till 20% av sina soltimmar runt vårdagjämningen. Detta motsvarar 0,5 – 1,5 timmes solljus mellan kl. 14.30 – 16.00.

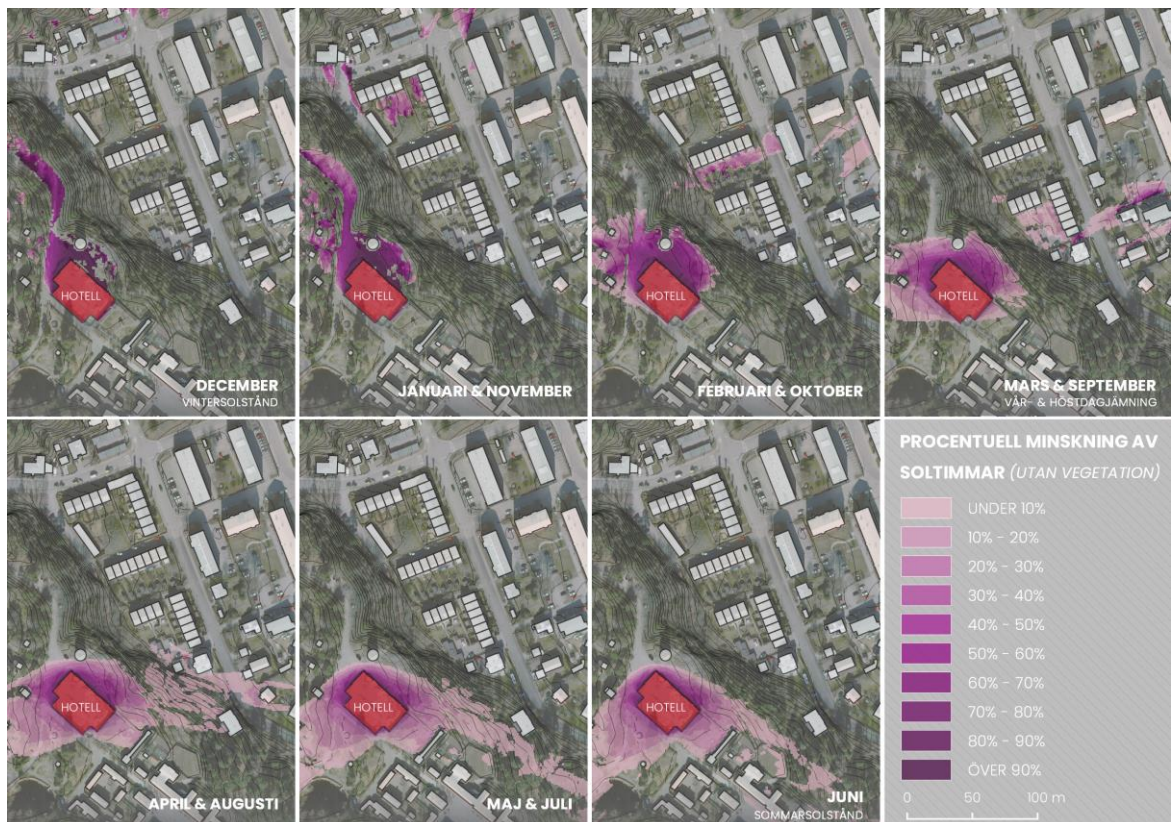
I analyskartorna utan vegetation för januari/november och april/augusti syns en påverkan för de nordligaste respektive sydligaste angränsande bostadsfastigheterna. Eftersom analysen med vegetation inte ger något utslag alls i motsvarande områden bedöms den upplevda påverkan här var liten.

Området direkt norr om hotellet, vändplanen och utsiktsplatsen vid kvarnen, kommer oundvikligen att påverkas av ett betydande bortfall av solljus, i synnerhet under vinterhalvåret då solen står lågt. Väderkvarnens tak och de övre vingarna kommer troligtvis inte påverkas alls.

Inne på friluftsmuseets område kommer viss påverkan att ske, i huvudsak i Promenadparken. Denna påverkan sker tidigt på morgonen under sommarhalvåret, generellt sett innan kl. 07.30.



Analyskartor: Solstudie med vegetation



Analyskartor: Solstudie utan vegetation.

4.2.12 Djurhållning på friluftsmuseet

För att undersöka planförslagets effekt på djuren belägna har en utredning genomförts av Hushållningssällskapet AB (2021).

Ökade ljud- och bullernivåer i hagarna som resultat av den ökade mängden besökare och trafik i området bedöms inte påverka djurens hälsa negativt och kommer inte att överstiga acceptabla nivåer enligt gällande föreskrifter (SJVFS 2019:29). Risken finns att hotellgästerna störs av ljud och lukt från djuren och att gäster med allergi mot framför allt hästar kan bli exponerade för allergener i och runt hotellet. Dessa störningar bedöms som tillfälliga och betraktas då inte som olägenheter i miljöbalkens mening, men Torekällbergets friluftsmuseum omfattas av de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap i miljöbalken (SFS 1998:808) och bör därför vidta åtgärder för att förebygga olägenheter för människors hälsa.

Effekterna på djuren och konfliktpunkterna mellan djuren och hotellverksamheten kan till stor del förebyggas eller mildras med enklare medel som att placera ut papperskorgar, stationer för handtvätt och informationsskyltar på lämpliga ställen. Mer arbetsintensiva åtgärder krävs för att förebygga och mildra de allvarligaste möjliga effekterna av detaljplanen; risken för exponering för hästallergener inne på hotellet samt effekten på djuren under byggnationen av hotellet.

För att minska risken för klagomål på ljud och lukt från djuren kan hotellet arbeta med marknadsföringen av läget och verksamheten. Hotellet kan exempelvis marknadsföras som ”Ett landsbygdsnära hotell i stan med möjlighet att träffa några av Sveriges äldsta lantraser precis utanför dörren” eller ”Upplev lugnet på landsbygden med närhet till djur och natur – mitt i stan!”. På så sätt är gästerna införstådda kring närheten till djuren, vilket potentiellt kan göra att klagomål förekommer mer sällan.

Under byggnationen av hotellet kommer ljudnivåerna i området att stiga tillfälligt. Ljud från byggnation på djurparker har setts leda till att djurparksdjur ökar beteenden som kan indikera oro och stress. För att mildra effekterna av de tillfälligt högre ljudnivåerna i samband med byggnationen bör ett flertal åtgärder sättas in. Åtgärderna bygger till stor del på god och kontinuerlig kommunikation mellan djurskötare och byggarbetare. Följande åtgärder bör vidtas vid byggnationen:

- Om möjligt bör hagarna närmast byggnationen användas så lite som möjligt, alternativt kan delarna av hagen som är närmast byggnationen stängas så att djuren flyttas längre bort från oljudet.
- Arbete som ger upphov till höga ljudnivåer bör utföras under de tider som djurskötarna finns på plats och kan ha kontakt med djuren. Om djuren blir märkbart stressade kan arbetet tillfälligt behöva avbrytas.
- Särskild hänsyn bör tas under perioder med lamning, killning och kalvning, samt när djur ska betäckas.
- Arbete bör om möjligt planeras till de tider som djuren är aktiva, och djuren kan med fördel distraheras med aktiviteter som träning tillsammans med djurskötare, eller berikning av miljön. Berikningen kan bestå av exempelvis grenar med eller utan löv till får och getter, eller kedjor, däck eller halm till grisar.

- Ljudabsorberande material monteras på byggstängsel för att dämpa ljudet från byggnationen.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen för Mariekälla 1:26 inte ha så omfattande eller allvarliga effekter på djuren på Torekällbergets friluftsmuseum att de inte kan vara kvar på området.

4.3 Sociala konsekvenser

4.3.1 Barnkonsekvenser

Planområdet ligger på Torekällberget, i nära anslutning till Friluftsmuseet och angränsande beteshagar och grönområde. I planområdets närmsta omgivning finns inga skolor, förskolor eller lekplatser. Museiområdet med betande djur och rekreationsgrönska runt om planområdet kommer fortsatt att vara tillgängligt för barn och aktiviteter för dessa som finns idag hindras inte av föreslagen exploatering. Föreslagen bebyggelse bidrar inte till ytterligare utrymme för barn men tar inte heller bort något värdefullt befintligt utrymme då området i dagsläget utgör en öde nedsjunkna grusplan. Genom att bebygga fastigheten skapas en säkrare utomhusmiljö för barn att vistas på än den nuvarande nedsänkta sluttande grusplanen då risken för olycksfall minskar. Däremot kommer andelen tung trafik intill fastigheten att öka samt att backrörelser kan komma ske, vilket har en negativ inverkan på trafiksäkerheten.

4.3.2 Jämställdhet

Detaljplanen reglerar inte hur omgivningen runt aktuell fastighet utformas, men genomförandet av detaljplanen medför att utsiktsplatsen bredvid väderkvarnen samt vändplanen uppe på Kvarnbacken rustas upp och tillförs parkeringar för rörelsehindrade. En grundpelare till jämställdhet är säkerhet och trygghet, alla ska säkert kunna röra sig fritt i samhället och känna sig trygga. Ljusa, befolkade och välskötta platser är tre bidragande faktorer till den upplevda tryggheten. Planförslaget kommer innefatta en generell upprutning av utemiljön runt hotellverksamheten. Föreslagen bebyggelse påverkar sin omgivning genom tillkomsten av fler besökare till Torekällberget med en större bredd av målpunkter och syften. Hotell leder till att rörelse av människor sprids ut över flera av dygnets timmar genom tillkomsten av personal och besökare. Genom krav på publika funktioner i entréväning och öppenhet i byggnaden mot sin omgivning kan detta leda till en ökad känsla av trygghet genom närhet till andra människor. Genom tillkomst av flera funktioner och användningar kan området komma fler till gagn än idag, samtidigt som tillgången till museiverksamhet och grönområden runt om inte påverkas.

Utöver övernattningsmöjligheter kommer verksamheten innehålla publika delar så som restaurang, kafé, butik och/eller spa som är möjliga för fler att besöka även om verksamheten är privata och kräver betalande gäster.

4.3.3 Tillgänglighet

Planområdet ligger inom ett kuperat område som kan anses som otillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga. Lutningen på Kvarnbacken är cirka 12 %, BBR rekommenderar en lutning på högst 8,3 %. Vägen har därav en för brant lutning som gör det svårt för personer med nedsatt rörelseförmåga att ta sig till hotellet på egen hand. Det innebär att de skulle behöva anläggas ramper och vilplan i Kvarnbacken för att uppnå tillgänglighetskraven, vilket blir en utmaning då gaturummet i dagsläget är väldigt begränsat. Det finns inte heller någon skild gång-

och cykelbana. Befintlig vägbana till planområdet är idag 6 meter bred. Detta är tillräckligt för att ett säkert mötande av trafik, dock skulle en breddning av vägen behövas för att skapa separerade och säkra gång- och cykelytor. Detta skulle kräva stora ingrepp i omkringliggande miljö och värdefulla skogsmiljöer. 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.

Utanför hotellet medför detaljplanen att tre parkeringar för rörelsehindrade (RHP) tillskapas, och det motsvarar cirka 5 % av det totala parkeringsbehovet för verksamheten vid 90 hotellrum. Placeringen av två (2) RHP på norra sidan om hotellet medför att det allmänna släppet planlagd som allmän parkmark minskar från cirka 11 meter till cirka 4 meter.

Detaljplanen medför att en (1) angöringsplats kan anordnas vid vändplanen. Utrymme för räddningsvägar till Torekällberget och hotellet har setts över och plats finns för räddningsfordon att ta sig förbi angöringsplatsen in mot Torekällberget.

5 GENOMFÖRANDE

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Genomförandetid

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

5.1.2 Markägoförhållanden

Majoriteten av planområdet ägs av TKB Development AB, nedan kallad fastighetsägaren, och ligger främst inom fastigheten Mariekälla 1:26. Den del av planområdet som är till för parkering för rörelsehindrade och planlagd som parkering ägs av Södertälje kommun, förvaltas av Telge Fastigheter och ligger inom del av fastigheten Mariekälla 1:1. Mark inom fastigheten Mariekälla 1:25, där blivande hotellverksamhet föreslås tillgodose parkeringsbehovet, ägs av Telge Fastigheter.

5.1.3 Huvudmannskap

Den del som planläggs som kvartersmark för parkering (P) är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats (park). I denna detaljplan föreslås ingen allmän plats.

5.1.4 Ansvarsfördelning

Planläggning sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kommunen ansvarar för myndighetsutövning vid prövning av detaljplanen och lov. Fastighetsägaren ansvarar för all utbyggnad av kvartersmark avsedd för tillfällig vistelse (markerad ”C” på plankarta), samt den framtida förvaltningen och skötseln av denna. Fastighetsägarens ansvarar för att mark utanför fastigheten som används för byggetablering återställs.

Fastighetsägaren ska genom ett exploateringsbidrag bekosta nödvändig anpassning av vändplanen samt utsiktsplatsen inklusive gångbanan. Exploateringsbidraget regleras i kommande exploateringsavtal mellan fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsägaren svarar för att träffa de avtal och överenskommelser som krävs för detaljplanens genomförande, bland annat gällande nyttjande av annans mark. Nyttjanderätt till mark fastighetsägaren inte äger måste fastighetsägaren själv förhandla och skriva avtal för. Fastighetsägaren ansvarar vidare för ansökan om förrättningsåtgärder, lov och andra tillstånd som krävs för detaljplanens genomförande. Fastighetsägaren skall vidare respektera allemansrätten och inte privatisera ytan utanför fastigheten på ett sådant sätt att allmänheten känner att de bör avstå från att gå promenadstråket.

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar även för sanering av eventuella markföroreningar. Om markföroreningar orsakats av tidigare verksamhetsutövare ansvarar fastighetsägaren för att driva eventuella tvister om ansvar för sanering. Fastighetsägaren ansvarar också för byggnadsavfall från projektet samt att djuren i närområdet inte skadas av byggnationen. Vid sprängningsarbete råder strikt ansvar och det åligger fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar

också för att trädet som identifierats som bevarandevärt överlever byggnationen och skyddas även därefter.

5.1.5 Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera ansvars- och kostnadsfördelning mellan fastighetsägaren och Södertälje kommun. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat samt godkänt av behörig nämnd innan antagande av detaljplanen.

Ett avtal avseende nyttjande av parkeringsplatser inom fastigheten Mariekälla 1:25 ska upprättas mellan fastighetsägaren och Telge Fastigheter, som äger den befintliga parkeringen som är tänkt att nyttjas. Avtalet ska vara undertecknat samt godkänt av Telge Fastigheters styrelse innan antagande av detaljplanen. Ett avtal avseende nyttjande av Mariekälla 1:1 för parkering för rörelsehindrad (RHP) ska upprättas mellan fastighetsägaren och Södertälje kommun innan antagande av detaljplanen. Avtalen avseende parkeringsplatserna ska biläggas till kommande exploateringsavtal.

Överenskommelse ska biläggas till kommande exploateringsavtal. Det samma gäller andra avtal som trädbevarande eller ev. gestaltningsavtal eller ev. tilläggsavtal gällande t.ex. djur/miljö eller för att reglera tidsplan.

Fastigheten Mariekälla 1:26 skall också ha rätt till väg i form av vägservitut.

5.2 Ekonomiska frågor

5.2.1 Planekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren genom plankostnadsavtal som har tecknats med kommunen.

5.2.2 Genomförande och ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader hänförliga genomförande av detaljplanen, inklusive nödvändiga lov, tillstånd, utbyggnation, med mera skall avtalas genom exploateringsavtal. Det innefattar således även nödvändig anpassning av entrétorg med vändplan. Fastighetsägaren ska även bekosta vissa åtgärder utanför planområdet som är nödvändiga för detaljplanens genomförande för att uppnå planens syfte, exempelvis upprustning av utsiktsplatsen inom parkmark i direkt anslutning till planområdet. Eller bevarande av utpekade träd.

Fastighetsägaren förväntas få en intäkt när utbyggnation färdigställs och hyras ut eller säljas till en lämplig verksamhetsutövare som ska driva hotell och restaurang. Marken inom fastigheten förväntas öka i värde efter utbyggnation då den idag är obebyggd sedan tidigare byggnad brann ner 2016. Kommunen får inte några direkta intäkter vid genomförande av detaljplanen. Under utbyggnation av hotellet kan byggarbete påverka antal besök till Torekällbergets friluftsmuseum och leda till minskade intäkter från verksamheter. På sikt kan hotellverksamhet däremot bidra till att antal besök till Torekällbergets friluftsmuseum ökar.

5.2.3 Kommunens ekonomiska ansvar

Nödvändig anpassning som sker på kommunens mark inom och i direkt anslutning till planområdet, exempelvis anordnade parkeringsplats för rörelsehindrad, anpassning vändplan/entréorg samt utsiktsplats, bekostar fastighetsägaren via kommande exploateringsbidrag som regleras i exploateringsavtal. Kommunen har inte något ekonomiskt ansvar för genomförande av detaljplanen.

5.2.4 Gatukostnader, exploateringsbidrag och övriga avgifter

Vid genomförande av detaljplanen krävs det åtgärder på angränsande mark inom delar av kommunens fastighet Mariekälla 1:1. Den befintliga vändplanen på kvartersmark behöver iordningsställas för att möjliggöra leveranser av varor till hotellverksamhet med hänsyn till de planerade avlastningsytorna. Även delar av vägen upp mot hotellet kan kräva åtgärder för att lämpa sig för den ökade trafikmängden i form av fordon men även gående till och från hotellverksamheten. Utsiktsplatsen på parkmark söder om Nora väderkvarn behöver anpassas för att säkra platsens fortsatta vikt som en allmän mötesplats samt område som omfattas av allemansrätten. Kostnader för nödvändiga åtgärder på mark i angränsning till planområdet kommer att regleras i form av ett exploateringsbidrag i exploateringsavtalet. En administrationsavgift som täcker kommunens alla kostnader för genomförande och uppföljning av exploateringsavtal samt åtgärder på angränsade mark kommer också att regleras i exploateringsavtalet.

5.3 Fastighetsfrågor

5.3.1 Fastighetsindelning

Det finns en ledningsrätt för fjärrvärme på fastigheten Mariekälla 1:26 och det fortsatta planarbetet ska undersöka om ledningsrätten ska upphöra eller ej. Servitut för Mariekälla 1:26 nyttjande av Kvarnbacken för angöring behöver säkerställas genom lantmäteriförrättning.

5.3.2 Gemensamhetsanläggningar

Mariekälla 1:26 ingår i gemensamhetsanläggning Mariekälla GA:1, som avser vatten och avloppsledningar. Ett nytt anläggningsbeslut behövs för att säkerställa en rättvis fördelning av kostnader hänförliga den befintliga gemensamhetsanläggningen för VA mellan fastighetsägaren och Södertälje kommun. Detta eftersom tidigare anläggningsbeslut togs när fastigheten hade en annan verksamhet vars förbrukning och vatten och avlopp var mindre än det som blivande hotell kommer att ha. Detta kommer att prövas av lantmätare vid förrättning. Fastighetsägare och andra påverkade har i vanlig ordning rätt att begära att statliga lantmäteriet som förrättande myndighet istället för kommunala lantmäteriet.

Inga nya gemensamhetsanläggningar ska bildas vid planens genomförande.

5.3.3 Bevarande av träd (Alnarpsmodellen)

Ett träd har identifierats som bevarandevärd. Trädet skall skyddas under byggnation och även efteråt. Den ersättningsmodell som används ifall trädet skulle dö är Alnarpsmodellen. Detta skrivs in i exploateringsavtalet.

5.4 Tekniska frågor

5.4.1 Tekniska utredningar

Dagvattenutredning har tagits fram till granskning. Resultat av utredning kan läsas under avsnittet Planförslag > Teknisk försörjning > Dagvattenhantering. Erforderliga dagvattenåtgärder för tillräcklig fördröjning kommer att regleras i exploateringsavtal.

Markföroreningsundersökning och geoteknisk undersökning är framtagna.

5.4.2 Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Vatten, spill- och dagvattenledning, samt teleledning, elledning, stadsnät, fjärrvärme finns framdragen nära fastighet och kan anslutas. Fastighetsägare kontaktar ledningsägare och bekostar eventuella anslutningsavgifter. Fastighetsägaren ansvarar för att träffa nödvändiga avtal med berörda ledningsägare för att möjliggöra anslutning.

Mariekälla 1:26 ingår i gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar. I det fortsatta planarbetet behöver kapaciteten och skick i dessa ledningar undersökas för att säkerställa att dessa klarar hotellverksamhetens behov samt om ledningarna behöver upprustas inför utbyggnation av hotellet. Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till VA och el genom kontakt med Telge Nät AB.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

5.4.3 Parkering

Parkering för hotellverksamhetens behov kommer att lösas dels inom fastigheten Mariekälla 1:26, dels genom ett avtal avseende nyttjande av parkeringsplatser inom fastigheten Mariekälla 1:25 som ägs av Telge Fastigheter, och dels inom fastigheten Mariekälla 1:1 som ägs av kommunen. Parkeringslösningen kommer även att regleras i exploateringsavtalet. Beräknat på 90 hotellrum ska det inom fastigheten Mariekälla 1:26 tillskapas en (1) tillgänglighetsanpassad parkeringsplats, inom Mariekälla 1:1 på kvartersmark för parkering ska två (2) tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser tillskapas, och inom Mariekälla 1:25 ska 56 besöksparkeringar nattetid och 37 besöksparkeringar dagtidreserveras. Läs mer under Planförslag > Parkering och varumottagning.

5.4.4 Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske genom att sopbilar angör via Kvarnbacken. Det finns yta i detaljplanens nordöstra hörn på kvartersmark för hotellverksamhet att anordna lastkaj. Vändplanen på entrétorget är dimensionerad för att klara rundkörning av sopbil.

5.4.5 Dokumentation och kontroll

En markföroreningsutredning är framtagen. Eventuella saneringsbehov kan behöva dokumenteras.

Frågor avseende byggetablering samt återställning av kommunal mark i anslutning till fastigheten efter byggnation kommer att regleras i exploateringsavtal.

5.4.6 Geotekniska förhållanden

Utifrån den utförda geoteknisk markundersökning för planområdet av Breccia konsult AB (2021-11-29) bedöms planområdets grundläggningsförutsättningarna som goda.

Utredningen bedömer att en kartering av bergyta bör utföras efter att jordlager har avlägsnats och spolats bort. Därefter utifrån rådande geotekniska förutsättningar bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark.

För schaktning hänvisas till skriften ”Schakta säkert”, Svensk Byggtjänst.

Kartering av eventuella sprick- och krosszoner rekommenderas innan bergschakt.

Eventuell fyllning, återfyllning och packning ska genomföras vid torr väderlek och enligt anvisningar i AMA Anläggning 20.

Konstruktören måste tillse att stabiliteten mot bergytan är tillfredsställande när grundläggningsnivå och antal våningar är känt.

Berggrundsgeolog bör utreda bergets sprickighet. Riskanalys bör utföras vid bergschakt genom sprängning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenhet

Planförfattare
Sofia Melin

Planchef
Sofia Cedergren