

---

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: SBN-2017-01281 Upprättad: 2021-09-20

---

## Detaljplan för Mariekälla 1:26

Inom Södertälje



Sofia Melin, Planarkitekt, Planenheten

Tel: 08-523 039 49, e-post: [sofia.a.melin@sodertalje.se](mailto:sofia.a.melin@sodertalje.se)

# Innehållsförteckning

Tidigare beslut i ärendet.....	3
Inkomna yttranden med kommentarer .....	3
Ändringar mellan samråd och granskning .....	3
Synpunkter inkomna efter samrådstiden.....	5
Inkomna synpunkter .....	6
Länsstyrelsen .....	6
Södertörns brandförsvarsförbund .....	8
Postnord .....	8
Lantmäteriet .....	8
Trafikförvaltningen Region Stockholm .....	9
Kulturhistoriska föreningen.....	9
Kommunala handikapprådet .....	11
Kommunala pensionärsrådet.....	11
Kommunala nämnder och förvaltningar.....	12
Socialkontoret .....	12
Miljönämnden.....	12
Äldreomsorgsnämnden .....	13
Kultur och fritidsnämnden.....	13
Kommunala bolag.....	14
Telge Nät & Telge Återvinning .....	14
Telge Fastigheter.....	15
Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet .....	15
Skanova .....	15
Boende i närområdet .....	16
Övriga medborgare.....	20
Namninsamling .....	21
Hotellverksamhet.....	22
Alternativa verksamheter .....	28
Kulturmiljö.....	33
Påverkan närområde .....	35
Volymhantering .....	40
Estetik.....	42
Tillgänglighet .....	45

Trafikfrågor .....	47
Störningar och risker .....	50
Miljöfrågor .....	51
Planbeskrivning .....	52
Planprocessen .....	54
Arkitektur i Södertälje .....	58
Övrigt .....	59
Ställningstagande/Sammanfattning .....	60

## Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om planuppdrag	2018-01-23
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om samråd samt att en miljöbedömning ej är nödvändig	2020-11-17

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2018-01-23 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta en detaljplan för Mariekälla 1:26 och 2020-11-17 beslutade nämnden att sända ut den 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.

Särskilt yttrande inkom från både Vänsterpartiet och Liberalerna samt en reservation från Moderaterna.

Detaljplanen för Mariekälla 1:26 var ute på samråd under perioden 2020-11-31 – 2021-01-16.

Remissinstanser och sakägare fick ta del av planhandlingarna för yttrande. En kungörelse publicerades i Länsstidningen 27 november 2020. Förslaget fanns att tillgå hos planenheten, i Stadshusets reception, på kommunens hemsida samt biblioteket i Södertälje.

Under samrådstiden inkom **298** yttranden, vilka redovisas i samrådsredogörelsen. Synpunkter som rör planens utformning, utförande och konsekvenser redovisas i en sammanfattad form med kommentarer om hur synpunkterna hanteras av kontoret. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

## Inkomna yttranden med kommentarer

Yttrande UTAN synpunkter	Yttrande MED synpunkter
Skanova	Lantmäteriet
Södertörns brandförsvärsförbund	Telge Nät och Telge Återvinning
Postnord	Kommunala handikapprådet
Socialkontoret	Kommunala pensionärsrådet
Trafikförvaltningen Region Stockholm	Miljönämnden
	Länsstyrelsen
	Äldreomsorgsnämnden
	Kultur och fritidsnämnden
	Kulturhistoriska föreningen
	Telge fastigheter
	Boende i närområdet
	Övriga medborgare

## Ändringar mellan samråd och granskning

Inför granskning kommer en hel del ändringar göras för att möta upp de många synpunkter som kommit in under samrådet. Fokus kommer ligga på att anpassa byggnaden efter kulturmiljön samt att säkerställa att hotellverksamheten och friluftsmuseet fungerar sida vid sida.

## Utredningar

Detaljplanen kommer att kompletteras med vissa utredningar som behövs för att säkerställa att marken är lämplig för planerad hotellverksamhet. De utredningar som kommer göras inför granskning är:

- Kartläggning av detaljplanens effekter på djurhållningen
- Konsekvensanalys av kulturmiljö
- Miljöteknisk markutredning
- Geoteknisk undersökning
- Bullerutredning

Dagvattenutredningen kommer att uppdateras utifrån nytt planförslag för att säkerställa att rätt fördröjningsvolym tas omhand och renas inom fastigheten. Även trafikutredningen kommer uppdateras utifrån nytt förslag samt inkludera behovet av cykelparkering. Den solstudie som tagits fram kommer utökas för att även inkludera bostadsfastigheterna nedanför berget.

### Anpassning av byggnad

Som en röd tråd genom en stor del av yttrandena framgår att samrådsförslaget är för dominerande i stadsbilden och närmiljön samt passar inte in i den kulturmiljö som finns på platsen idag. Planförslaget kommer att revideras med kulturmiljön i fokus. Byggnaden ska smälta in i miljön och värna om kulturvärden. Förslaget ska utgå tydligare från de gestaltungsprinciper som tagits fram i kulturmiljöutredningarna. De ändringar som kommer göras av planförslaget är följande:

- Byggnaden sänks med en våning
- Förslaget utgår från en mer anpassad arkitektur som smälter in i miljön
- Byggnadens proportioner och helhetsbild inspireras tydligare av badortsepoken
- Volymen kommer fortsättningsvis vara uppbruten
- Färgsättningen av byggnaden utgår från befintlig bebyggelse
- Takutformningen omarbetas för att få ett lättare uttryck
- Byggnaden placeras längre från fastighetsgräns vid Camitzka trädgården och trappan tas bort från kommunens mark
- Fasaden och mötet med Camitzka trädgården samt utsiktsplatsen aktiveras
- Gränsen mellan privat och offentligt förtydligas
- Byggnaden ska möta omgivningen bättre i och med bearbetad utemiljö
- Stor hänsyn till kvarnen ska tas
- Belysning anpassas till friluftsmuseet

Hotellet kommer fortsätta vara en modern byggnad men ta inspiration från proportioner och helhetsbild istället för att plocka detaljer från olika historiska byggnader. Byggnaden ska få en tydlig röd tråd genom hela byggnaden som berättar 1800-talshistorien. Det handlar bland annat om fönstersättning, materialval, måttsättning och färger. Hotellet ska inte låtas vara en äldre byggnad utan vara ärlig med att det är en ny byggnad som är uppförd utifrån dagens byggnadskonst och ideal, samtidigt som den anpassas efter platsens karaktär och ska smälta in i miljön. Hotellet ska bli en nutida harmonisk byggnad som tar stor hänsyn till platsen.

Ovan nämnda ändringar innebär att byggnadens yta kommer minska. De första skisserna visar på att hotellet kommer inrymma ca 90 rum.

### Anpassning till friluftsmuseet

Hotellverksamheten och friluftsmuseet ska fungera jämte varandra och i fortsatt arbete ska dialog ske mellan de olika parterna. Skalskydd, staket, grind och säkerhetsanordningar kommer anpassas efter friluftsmuseets behov. För att skydda Camitzka trädgården vid byggnation och underhåll placeras hotellet längre från fastighetsgränsen. Placering av byggnaden i fastighetsgräns i övrigt kommer utredas vidare.

Vändplanen ovan Kvarnbacken kommer användas av både friluftsmuseet och hotellet. Utformningen av denna kommer studeras vidare inför granskning för att säkerställa att alla funktioner får plats. Utrymmesbehovet för sophantering och leveranser för hotellet samt behovet av att använda allmän plats för detta kommer utredas.

### Parkering

Utgångspunkten för parkeringslösningen i samrådsförslaget är att samnyttja den parkering som redan finns. Friluftsmuseets parkeringsbehov är störst på dagen och hotellets parkeringsbehov är som störst på kvällen och natten. Detta är den princip för parkeringslösning som kommer fortsätta utredas inför granskning. När en lösning för parkeringen fastställts ska ett avtal tecknas mellan fastighetsägarna som bestämmer användningen av parkeringen inför antagande av detaljplanen.

Efter de revideringar av planförslaget som beskrivs ovan har gjorts kommer hotellet rymma färre rum, vilket i sin tur även innebär ett mindre parkeringsbehov. En överslagsräkning av första skisser visar att parkeringsbehovet blir ca 55 platser dagtid och 58 platser nattetid.

Ytterligare 1–2 tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser kommer placeras inom 25 meter från hotellets entré.

### Planhandlingar

Planbeskrivningen kommer att uppdateras utifrån nytt planförslag och nya utredningar. Formuleringar och beskrivningar kommer ses över för att på ett så tydligt sätt som möjligt beskriva planförslaget.

Planbeskrivningen kommer även förtydliga entrésituationen, utrymning, genomförandebeskrivning samt ansvar och kostnader. Planbeskrivningen uppdateras med en beskrivning av grundvattenförekomster.

Plankartan och dess bestämmelser kommer studeras vidare för att hitta de bestämmelser som krävs för att säkerställa de arkitektoniska kvaliteter som är nödvändiga för platsen. Utformningsbestämmelser kommer bli mer specifika. Bestämmelser gällande dagvatten, eventuella markföroreningar och minsta tomtyta kommer läggas till. Användningsbestämmelser ska ses över för att säkerställa restaurangen i entréplan samt utreda om det är möjligt att göra en mer flexibel plan i det fall att en annan användning kan bli aktuell i framtiden.

Gestaltningssystemet kommer uppdateras enligt nytt planförslag.

### **Synpunkter inkomna efter samrådet**

*Yttranden som inkom efter att samrådet var avslutat:*

- *Kommunala Handikapprådet*
- *Kommunala pensionärsrådet*
- *2 medborgare*

*Samhällsbyggnadskontoret har beslutat att besvara yttrandena från samtliga ovanstående i denna samrådsredogörelse trots att dessa inkom efter att svarstiden gått ut. Ett flertal remissinstanser bad om förlängd svarstid.*

# Inkomna synpunkter

## Länsstyrelsen

### *Vattenkvalitet*

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att miljö kvalitetsnormen för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Kommunen har inte i tillräcklig omfattning redogjort för vilka åtgärder som krävs för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för vatten. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen håller inte med kommunen om att planen, på grund av sin storlek, inte kan bidra till miljöproblem i recipienten. Länsstyrelsen saknar därför en redogörelse för de åtgärder som krävs för att planen ska följa MKN-vatten. Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna åtgärdsnivån med en fördröjningsvolym på 10 kubikmeter är otillräcklig.

Ytor för nödvändig dagvattenhantering behöver säkerställas i plankartan, då ytor för infiltration bör ligga inom planområdet. Kompletteringar behövs för att kunna göra en bedömning av vad planen enskilt bidrar med och för att säkerställa hanteringen av dagvatten inom planprocessen.

Länsstyrelsen påtalar att till granskningsskedet behöver kommunen komplettera planbeskrivningen med en beskrivning av grundvattenförekomster i närområdet och visa att de inte påverkas negativt av planens genomförande.

### *Kulturmiljö*

Länsstyrelsen ser att förslaget behöver bearbetas för att bättre svara mot de gestaltungsprinciper som ska ligga till grund för förslaget för att värna den känsliga kulturmiljön i området. Gestaltungsprinciperna pekar på en underordnad och uppbruten volym med ett varierat taklandskap, nära besläktad - både i proportion, detaljer, material och färgsättning - med befintliga byggnader. De visar även på vikten av en indragen placering från stråket, respekt för den bakomliggande trädridån och väderkvarnen som solitär samt en öppenhet mot staden som gör att upplevelsen av utsiktsplatsen som en offentlig plats inte äventyras.

Länsstyrelsen anser att planförslaget tillåter den nya byggnaden få en dominerande position i såväl närmiljön som i stadsbilden, och att kulturmiljöutredningens slutsatser inte har tillvaratagits avseende byggnadens karaktär och hur den förhåller sig till den historiska miljön. Byggnaden svarar inte heller mot planbeskrivningens övergripande gestaltungsprinciper som ska ligga till grund för förslaget.

Vidare anser länsstyrelsen att kommunen bör överväga om den föreslagna byggnadens placering och utformning är lämplig i den museala miljön. Kommunen kan med fördel ytterligare anpassa byggnaden och förhålla sig mer varsamt till det värdefulla bebyggelseområdet. Detta utifrån kravet på god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1§ PBL samt hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6§ PBL.

### *Förorenad mark*

Länsstyrelsen konstaterar även att kommunen till samrådsskedet ännu inte utfört undersökningar gällande förorenad mark och att planhandlingarna därför inte säkerställer åtgärder som minimerar risk för människors hälsa och för miljön. Kommunen behöver tydligt redovisa bedömningar och ställningstaganden baserade på undersökningens resultat och beskriva eventuella åtgärder som behöver vidtas med avseende på

risk för människors hälsa i planbeskrivningen. Nödvändiga planbestämmelser om skyddsåtgärder ska införas i plankartan.

#### *Betydande miljöpåverkan*

Utifrån aktuella samrådshandlingar bedömer Länsstyrelsen att det inte går att utesluta att planförslaget kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan. Detta utifrån den byggnadsutformning och gestaltning som nu tydligt framgår av planhandlingarna i samrådsskedet. Länsstyrelsen råder kommunen att utreda detta vidare i en miljöbedömning och att samråda med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11–18 §§ miljöbalken, i dess lydelse före den 1 januari 2018.

*Yttrande inkom: 2021-01-29*

#### **Kommentar:**

*Samhällsbyggnadskontoret har noterat Länsstyrelsens yttrande och ska till granskningen revidera handlingarna.*

#### **Vattenkvalitet**

**Kommentar 1:** *Till granskning kommer framtagna dagvattenutredningar att uppdateras.*

*Dagvattenutredningen kommer utreda hur stor fördröjningsvolym som krävs inom fastigheten samt beskriva hur dagvattnet ska renas. Södertäljes dagvattenpolicy ska ligga som grund för utredningen. Skelettjord och/eller växtbäddar kommer vara prioriterade lösningar för att rena vattnet. Plankartan i samrådshandlingarna innehåller planbestämmelse gällande fördröjning av dagvatten inom fastigheten, denna kommer att uppdateras utefter vad utredningen visar och behovet av andra bestämmelser kommer att studeras.*

*Grundvattenförekomster ska utredas och eventuella åtgärder ska arbetas in i detaljplanen så att grundvattnet inte påverkas negativt.*

#### **Kulturmiljö**

**Kommentar 2:** *Planförslaget kommer att omarbetas för att bättre svara på de gestaltungsprinciper som ska ligga till grund för förslaget utifrån kulturmiljöhänseende. För att den nya hotellbyggnaden inte ska bli för dominerande i stadsbilden och närmiljön kommer förslaget omarbetas utifrån ett flertal punkter:*

- *Byggnaden sänks med en våning*
- *Förslaget ska utgå från en mer anpassad arkitektur som smälter in i miljön*
- *Byggnadens proportioner och helhetsbild inspireras tydligare av badortsepoken*
- *Volymen kommer fortsättningsvis vara uppbruten*
- *Färgsättningen av byggnaden utgår från befintlig bebyggelse*
- *Takutformningen omarbetas för att få ett lättare uttryck*
- *Byggnaden placeras längre från fastighetsgräns vid Camitzka trädgården och trappan tas bort från kommunens mark*
- *Fasaden och mötet med Camitzka trädgården samt utsiktsplatsen aktiveras*
- *Gränsen mellan privat och offentligt förtydligas*
- *Byggnaden ska möta omgivningen bättre i och med bearbetad utemiljö*
- *Stor hänsyn till kvarnen ska tas*
- *Belysning anpassas till friluftsmuseet*

**Kommentar 3:** *Planhandlingarna kommer uppdateras utifrån omarbetningen av förslaget. Vilka planbestämmelser som är nödvändiga för att säkerställa att ny bebyggelse passar in i kulturmiljön kommer att studeras till granskning och läggas in i plankartan.*



### Förorenad mark

**Kommentar 4:** Inför granskning kommer en utredning gällande förorenad mark att tas fram och eventuella åtgärder kommer beskrivas i planhandlingarna. Vid behov kommer plankartan kompletteras med planbestämmelser om skyddsåtgärder.

### Betydande miljöpåverkan

I fortsatt planarbete kommer planförslaget att omarbetas med anpassning utifrån kulturmiljö i fokus. De gestaltungsprinciper som redan tagits fram i kulturmiljöutredningen samt inkomna synpunkter är utgångspunkter vid omarbetningen av planförslaget. En konsekvensanalys kommer att tas fram för det nya förslaget för att säkerställa att förslaget inte innebär en betydande negativ påverkan på kulturmiljön. Kommunen bedömer att en miljöbedömning därmed inte är nödvändig.

## Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund, SBFF, har inget att erinra mot presenterat förslag.

SBFF påtalar att det finns en felaktighet angiven på sidan 23 under rubrik Tillgänglighet för räddningstjänsten i planbeskrivningen. Hotell utrymmer inte via räddningstjänstens höjdfordon utan genom två av varandra oberoende brandtekniskt avskilda trapphus. Texten behöver korrigeras i planhandling.

För projekteringen bör man beakta att fastigheten kanske kommer att bli sprinklad varför tillgången på vatten i brandpostsystemet i så fall kanske bör förstärkas.

Yttrande inkom: 2020-12-04

### Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat Södertörns brandförsvarsförbunds yttrande. Planbeskrivningen kommer korrigeras enligt kommentarer. Behovet av vattentillgången i brandpostsystem kommer bevakas och utredas i projekteringsskedet. Val av brandskydd regleras inte i detaljplanen utan i bygglovsskedet. Exploatören informeras om att Södertörns brandförsvarsförbund vill involveras i processen.

## Postnord

Postnord har inga synpunkter på planen men presenterar Postnords uppdrag, utförande av postlådor samt konsekvenser.

Yttrande inkom: 2020-12-23

### Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.

## Lantmäteriet

Lantmäteriet har synpunkter för plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras enligt nedan.

Grundkartan behöver förbättras i flera hänseenden gällande gränstyper, teckenförklaring, beteckningar, koordinatkruss och u-områden.

Plankartan behöver förtydliga största/minsta fastighetsstorlek med tanke på avstyckning samt kompletteras med u-område om ledningsrätten ska finnas kvar.

Planbeskrivningen behöver förtydligas gällande huvudmannaskap, ansvarsfördelning, avtal, fastighetsindelning och gemensamhetsanläggningar.

Namnet på planen borde vara Mariekälla 1:26 m.fl. eftersom även Mariekälla 1:1 ingår i planen.

*Yttrande inkom: 2021-01-08*

#### **Kommentar:**

*Inför granskning kommer grundkartan att uppdateras och förbättras enligt yttrandet. Lantmäteriets synpunkter kommer tas i beaktning vid formulering av planbestämmelser i plankartan. Även planbeskrivningen kommer att förtydligas.*

*Planförslaget kommer att omarbetas inför granskning. Om kommunal mark fortsatt kommer tas i anspråk efter omarbetning ses detaljplanens namn över.*

## **Trafikförvaltningen Region Stockholm**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

*Yttrande inkom: 2021-01-11*

#### **Kommentar:**

*Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.*

## **Kulturhistoriska föreningen**

Kulturhistoriska föreningen skänkte Torekällbergets friluftsmuseum till kommunen 1963 i förhoppning att kommunens politiker skulle värna om området och se till Torekällbergets bästa. Kulturhistoriska föreningen begär därför att klassificeras som sakägare för berörd detaljplan.

Området är kulturhistoriskt mycket värdefullt och är för många Södertäljebor en lugn oas. Föreningen anger att fritidsmuseet, som innehåller gamla hus från 1700 och 1800-talet, inte kommer att tåla att det byggs en fyra våningar hög koloss som kommer att dominera området för all framtid. I kulturmiljöutredningen står det att området har en känslig kulturhistorisk miljö vilket gör att extra försiktighet måste beaktas speciellt vid bygge av stora byggnader i området. Även djuren kan komma att bli stressade under byggtiden.

Föreningen påtalar att de ”särskilt arkitektoniska och kulturhistoriska värden” som efterfrågas i planens syfte inte uppnås i planförslaget. Storleken på hotellet är alldeles för skrymmande och byggnaden är alldeles för dominerande. Torekällbergets främsta symbol och landmärke Kvarnen kommer att skuggas av hotellet helt eller delvis stora delar av året. I motsats till kulturmiljöutredningens slutsatser.

Parkeringsfrågan är inte löst och den kommer att vara svår att lösa när även delar av friluftsmuseets område kommer att tas i anspråk av hotellet. Handikappanpassningen blir ett problem. Att för hotellet planera en lastplats som kommer att ta stor del av Camitzka trädgården i anspråk, är direkt okänsligt.

Kulturhistoriska föreningen avstyrker den föreslagna detaljplanen och anser att kommunen ska ta sitt ansvar och återremittera detaljplanen och låta markägaren göra en ny detaljplan som innehåller en byggnad på max två våningar som kommer att smälta in bättre i omgivningen. Den byggnaden kan med fördel innehålla restaurang alternativt café eventuellt med en festvåning och ett riktigt stadsmuseum. En stad med 100 000 invånare och som inte har ett ordentligt stadsmuseum, är inte värd namnet. Södertälje är så mycket äldre och har så mycket mer att visa och berätta än bara om det 1800-tal som visas nu på museet. Föreningen yrkar avslag på den föreslagna detaljplanen i sin nuvarande utformning.

Yttrande inkom: 2021-01-15

### **Kommentar:**

Som svar på en del av yttrandet se **kommentar 2** på sidan 7.

Samhällsbyggnadskontoret har noterat Kulturhistoriska föreningens yttrande och ska till granskningen revidera handlingarna.

Enligt Boverkets definition avser kända sakägare i första hand ägare till fast egendom som påverkas av detaljplanen. Att Kulturhistoriska föreningen var ägare av Torekällbergets friluftsmuseum innan 1968 innebär inte att föreningen idag kan klassas som sakägare då det idag är Södertälje kommun som är ägare av friluftsmuseet. Kulturhistoriska föreningen kommer fortsatt att vara remissinstans för detaljplanen och kommunen tar föreningens yttrande i beaktande i fortsatt arbete och värdesätter den kunskap som föreningen besitter.

**Kommentar 5:** För att studera att djuren inte kommer påverkas negativt av den planerade verksamheten med ökad folkmängd och ökade ljudnivåer kommer en kartläggning av planförslagets påverkan på djuren att tas fram inför granskning. Resultatet av denna undersökning kommer läggas till i planhandlingar och planförslaget anpassas vid behov.

**Kommentar 6:** Parkeringsfrågan kommer utredas vidare för att hitta en lösning som tillgodoser både museets och hotellets behov. Ytterligare 1–2 tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser kommer att anläggas vid hotellet. Planbeskrivningen kommer uppdateras och vilka planbestämmelser som är lämpliga att komplettera plankartan med gällande parkeringslösningar utreds vidare.

Planförslaget innebär inte att en lastplats planeras vid Camitzka trädgården. All lastning av varor samt sophantering kommer ske vid vändplanen vid Kvarnbacken.

**Kommentar 7:** Till granskning kommer byggnaden att placeras för att skapa ett större avstånd till Camitzka trädgården för att säkerställa att trädgården inte kommer till skada varken vid byggnation eller drift av hotellbyggnaden. Av samma anledning tas även trappan bort från kommunal mark.

**Kommentar 8:** Samhällsbyggnadskontorets uppdrag är att studera möjligheten att bygga ett hotell med tillhörande funktioner på planområdet, vilket är ett politiskt beslut fattat av stadsbyggnadsnämnden. Kommunen tillsammans med fastighetsägaren arbetar för att ta fram ett planförslag som både inrymmer ett hotell och som smälter in i omgivningen och detta arbete kommer fortsätta fram tills att detaljplanen antas.

Att inrymma en hotellverksamhet i en byggnad på max två våningar inom berörd fastighet anser samhällsbyggnadskontoret inte vara möjligt. Föreslagen detaljplan medger att en restaurang ska finnas i byggnaden.

**Kommentar 9:** Att köpa marken, investera i en byggnad och sedan förvalta detta innebär en stor investering som inte finns med i kommunens budget.

**Kommentar 10:** I dagsläget finns det inga intressenter som vill uppföra ett stadsmuseum på fastigheten. Fastighetsägaren har inte visat något intresse av att utveckla fastigheten med ett stadsmuseum eller annan kulturell verksamhet. Det finns inte heller några politiska beslut att studera möjligheten för ett stadsmuseum på fastigheten varav detta inte är något som kommer utredas vidare inför granskning inom detta planarbete.

## Kommunala handikapprådet

När det är dags för gestaltning vill handikapprådet vara delaktigt i processen, det är av yttersta vikt att tillgänglighetsfrågorna finns med tidigt i arbetet. Vidare behöver antalet tillgängliga parkeringsplatser utökas då en är alldeles för lite.

Yttrande inkom: 2021-01-18

### Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret kommer kontakta kommunala handikapprådet vid fortsatt arbete för att diskutera tillgänglighetsfrågor. Samrådshandlingarna föreslog två stycken tillgängliga parkeringsplatser vilket kommer kompletteras med ytterligare 1–2 parkeringsplatser.

## Kommunala pensionärsrådet

Pensionärsrådet vill poängtera vikten av att byggnaden inte ska skilja sig från övrig bebyggelse på museiområdet. I handlingarna ser byggnaden oroväckande stor ut, både vad gäller yta och höjd. De jämförelser man gjort är med byggnader i Södertälje centrum som inte går att jämföra med bebyggelsen på museiområdet som består av trähus medan de i centrala staden är stenhus.

Då tillgången på parkeringsplatser är begränsat i anslutning till hotellet kommer trafiken att öka i Kvarnbacken. Transporter kommer förmodligen också ske via Kvarnbacken, vilken bör breddas och fördes med gång- och cykelbana. Om det är omöjligt att bredda gatan bör åtminstone en gångbana iordningställas, samt att bänkar placeras utefter Kvarnbacken. Bänkar behöver också tillskapas i backen upp från Badparken till Torekällberget.

Rådet befarar att en så stor byggnad kräver mera mark än vad som finns att tillgå idag. Vi anser att kommunen inte ska sälja mer mark på Torekällberget.

Yttrande inkom: 2021-01-18

### Kommentar:

Se **kommentar 2** på sidan 7 och **kommentar 7** på sidan 10.

**Kommentar 11:** Att tillgängliggöra och/eller bredda Kvarnbacken kommer innebära ingrepp i närmiljön runt backen som består av friluftsmuseets hagar och en uppvuxen skogsridå med konstaterade höga naturvärden. Med anledning av detta anser samhällsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt. Kvarnbacken kommer behålla sin nuvarande utsträckning och inför granskning kommer behovet av en upprustning av Kvarnbacken med t.ex. bänkar att utredas.

**Kommentar 12:** I samrådsförslaget är själva byggnaden helt placerad inom fastigheten. Kommunal mark tas i anspråk för vissa funktioner så som en tillgänglig parkeringsplats och en del av trappan upp till verandan. I fortsatt arbete med planen kommer byggnadens utbredning att studeras vidare och vilka funktioner som är rimliga att lösa på kommunens mark kommer utredas. Eventuella ianspråktagande av kommunal mark kommer lösas med hjälp av olika avtal då försäljning av mark inte är aktuellt i dagsläget.

## Kommunala nämnder och förvaltningar

### Socialkontoret

Socialkontoret avstår från att yttra sig.

Yttrande inkom: 2021-01-07

#### Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har noterat detta.

### Miljönämnden

Miljönämnden framför synpunkter gällande dagvatten och konstaterar att det inte är möjligt att bedöma buller eller markföroreningar i samrådsskedet då utredningar saknas.

Då föreslagna dagvattenkassetter endast innebär fördröjning av dagvattnet och ingen direkt rening så behöver en sådan lösning kompletteras med någon form av infiltration innan. Skelettjord eller växtbäddar är att föredra. Placeringen av dagvattenlösningarna behöver utredas och om det tillkommer parkeringsplatser behöver dagvattenutredningen uppdateras. De material som används vid byggnationen får inte bidra till att öka föroreningshalterna i dagvattnet.

Miljönämnden vill även se en kartläggning av vilken effekt hotellets aktiviteter har på djurens livsmiljö på Torekällberget och om det finns risk att de inte kan stanna kvar på berget.

Vänsterpartiet har lämnat ett särskilt yttrande och anser att planförslaget medför sådan betydande miljöpåverkan i form av kulturmiljöpåverkan, att förslaget till detaljplan inte bör antas.

Liberalerna har lämnat ett särskilt yttrande och är negativa till hotell på Torekällberget samt tycker att trafikutredningen ska kompletteras med påverkan på luftkvalitet.

Yttrande inkom: 2021-01-27

#### Kommentar:

Som svar på delar av yttrandet se **kommentar 1** på sidan 7, **kommentar 4** på sidan 8 och **kommentar 5** på sidan 10.

**Kommentar 13:** En bullerutredning kommer göras inför granskning som ska undersöka vilka bullernivåer gällande både trafikbuller och verksamhetsbuller som planförslaget genererar. Vid behov kommer plankartan kompletteras med planbestämmelser om skyddsåtgärder.

## Äldreomsorgsnämnden

Nämnden tillstyrker förslaget till detaljplanen, under förutsättning att det möjliggörs för äldre och personer med funktionsnedsättning att besöka platsen och dess närområde. Det är av vikt att skapa tillräckligt många parkeringsplatser för personer med rörelsehinder och goda förutsättningar att förflytta sig inom området för målgruppen.

Vänsterpartiet har lämnat ett särskilt yttrande och är helt emot upprättandet av anläggningen på Torekällberget samt hänvisar till de reservationer som lämnats av vänsterpartiets ordinarie ledamöter i berörda nämnder.

Yttrande inkom: 2021-02-02

### Kommentar:

Se **kommentar 6** på sidan 10 och **kommentar 11** på sidan 12.

I fortsatt arbete med detaljplanen kommer tillgängligheten att beaktas. Samrådsförslaget medger 2 parkeringsplatser inom 25 meter från entrén vilket kommer utökas med 1–2 parkeringsplatser.

## Kultur och fritidsnämnden

Kultur- och fritidskontoret har genomfört ett gediget underlag för yttrandet, delvis med hjälp av extern kompetens, om samrådsförslaget. Kontorets slutsats är att planförslaget ur kulturmiljöhänsyn ska avstyrkas, medan kultur- och fritidsnämnden är beredd att pröva frågan vidare – under förutsättning att ett antal skarpa synpunkter beaktas i den fortsatta planprocessen.

Punkter att beakta i den fortsatta planprocessen:

- Byggnadens volym, gestaltning och färgsättning mot staden behöver ses över.
- Belysning på och vid den nya byggnaden behöver anpassas till museiområdets förutsättningar.
- Kommunikationsvägar, passager mm mellan hotellets publika delar, som till exempel det planerade caféet, behöver utformas i samförstånd med muséet och exploitören.
- Publika utkiksplatser och gångstråk framför hotellet mot staden måste säkerställas.
- Den Camitzka trädgården måste värnas såväl under byggtiden som när hotellet tagits i drift.
- Torekällbergets hos många besökare uppskattade djurhållning måste garanteras även efter hotellet tillkomst.
- Museiområdets skalskydd, staket, grind och andra säkerhetsanordningar, ska anpassas efter muséets behov och ombyggnader ska ske på exploitörens bekostnad.
- Fler parkeringsplatser behöver anordnas i anslutning till dagens bussparkering vid Västergatan och Torekällbergets nya huvudentré i samförstånd mellan Södertälje kommun och exploitören.

Kultur- och fritidsnämndens sammantagna bedömning är att ett hotell med tydliga kopplingar till badortsepoken har förutsättningar att bli en attraktion i sig och kan förmodligen generera fler besökare till Torekällberget.

Yttrande inkom: 2021-01-28

**Kommentar:**

Som svar på delar av yttrandet se **kommentar 2** på sidan 7 och **kommentar 5** på sidan 10.

**Kommentar 14:** Allmänhetens tillgång till området kommer inte försämrats. Det befintliga promenadstråket kommer finnas kvar och likaså utsiktsplatsen som även kommer rustas upp. Inför granskning kommer gränsen mellan offentligt och privat studeras vidare och förtydligas genom att arbeta med gestaltningen av byggnaden samt landskapet runt.

**Kommentar 15:** Dialog kommer föras med friluftsmuseet för att säkerställa att de två verksamheterna fungerar sida vid sida.

Skalskyddet till museet kommer anpassas och bekostas av exploatören.

**Kommentar 16:** Utgångspunkten för parkeringslösningen i samrådsförslaget är att samnyttja den parkering som redan finns. Friluftsmuseets parkeringsbehov är störst på dagen och hotellets parkeringsbehov är som störst på kvällen och natten. Alltså kan parkeringen nyttjas mer effektivt under hela dygnet. Detta är den princip för parkeringslösning som kommer fortsätta utredas inför granskning. När en lösning för parkeringen fastställts ska avtal tecknas mellan fastighetsägarna inför antagande av detaljplanen.

**Kommentar 17:** Trafikutredningen visar, efter att ha studerat beläggningen på parkeringen, att det är endast under vissa dagar när större evenemang sker på friluftsmuseet som parkeringen inte räcker till. Hur parkeringen ska lösas under dessa dagar kommer studeras vidare i dialog mellan berörda aktörer. Om fler parkeringsplatser är nödvändiga ska dessa platser inte uppföras så det innebär en negativ påverkan på friluftsmuseet.

## Kommunala bolag

### Telge Nät & Telge Återvinning

Telge Nät har en ledningsrätt upprättad för fjärrvärme inom planområdet och fortsatt dialog med Telge Nät ska hållas om ledningsrätten. Exploatören står för ev. förrätningskostnader och ledningsägaren ansvarar om att söka ledningsrätt eller likvärdig rättighet och att rättighet skall kunna upplätas utan några anspråk om ersättning.

Stadsnät har fiber i framkant av fastighetsområdet. Därav finns det möjlighet att titta på fiber till fastigheten om så önskas.

Förtydligande gällande dagvattenutredningen i planbeskrivningen behövs när det kommer till VA plan, rekommendationer från Svenskt Vatten samt skyfallshantering.

Yttrande inkom: 2021-01-08

**Kommentar:**

Se **kommentar 1** på sidan 7.

Inför granskning kommer fortsatt dialog att hållas gällande befintlig ledningsrätt samt om fastigheten kommer ansluta till befintligt ledningsnät. Planbeskrivningen kommer förtydligas.

## Telge Fastigheter

Telge Fastigheter är positiva till att planförslaget gynnar näringslivet.

Telge Fastigheter anser att exploateringen ska kunna fungera på egen hand utan behov av integrering och servitut som inverkar på friluftsmuseet. Det innebär bl.a. att förslaget behöver ändras så att friluftsmuseet kan bibehålla rådighet för oönskat intrång, brandskydd samt att fastighetsägarna ska kunna underhålla sina byggnader utan tillträde till grannfastigheten.

Sammantaget anser Telge Fastigheter att planområdet är för litet med hänsyn föreslagets exploateringsgrad. Telge Fastigheter anser förslagets beskrivning av bebyggelse behöver revideras för att visa en volym som löser sitt behov (tillträde, tillgänglighetsanpassad parkering) inom fastigheten samt är varsam med områdets prägel.

Plankartans rättsliga status gör att Telge Fastigheter anser att skrivning om parkeringssituationen ska finnas formulerad i planbestämmelserna. Telge Fastigheter har inte planer att ändra dagens upplåtelseform för parkering inom Mariekälla 1:25.

Telge Fastigheter befarar scenarion med anarki i trafik och parkeringssituationen i Kvarnbacken där såväl museets och hotellets verksamhet och gäster ska samsas. Kvarnbacken med stråket förbi det föreslagna hotellets servering och uteservering utgör också insatsväg för en räddningsinsats till museet där flertalet ovärderliga byggnader är belägna.

Med hänvisning till den omgivande mycket speciella miljön som friluftsmuseet utgör är det inte acceptabelt med fler våningar ovan jord än vad som anges i gällande plan. Nora kvarn - museets signum - ska gå att skönja inifrån museiområdet och dess promenadpark.

Yttrande inkom: 2021-01-17

### Kommentar:

Se **kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 6, 7 & 8** på sidan 10 och **kommentar 12** på sidan 12.

**Kommentar 18:** Vändplanen i samrådsförslaget har en innerradie på 9 meter med 1,5 meter friyta och är dimensionerad för att en sopbil kan vända samt utformas så att räddningstjänsten har god framkomlighet. Utrymning genom höjdfordon möjliggörs genom att avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiger 9 meter. Att anlägga en vändplan som dimensioneras för större fordon bedöms inte vara lämpligt eftersom det innebär stora ingrepp i naturen och närområdet. Vändplanens utformning kommer studeras vidare inför granskning för att säkerställa att samtliga funktioner tillgodoses.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte är möjligt att inrymma en hotellverksamhet utifrån exploateringsgrad som medges i gällande detaljplan.

## Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

### Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.



Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Yttrande inkom: 2020-12-07*

#### **Kommentar:**

*Samhällsbyggnadskontoret har noterat och tackar för yttrandet.*

*Planbeskrivningen förtydligar att exploitören ansvarar för samtliga kostnader föranledda av planläggningen och genomförande av detaljplanen.*

### **Boende i närområdet**

*Fastighetsägare till de bostadsfastigheter som ligger precis nedanför berget har gemensamt tagit fram ett yttrande som var och en har skickat till kommunen. Yttrandet finns i tre olika versioner med lite olika formuleringar, men synpunkterna är huvudsakligen desamma. Med anledning av detta besvaras samtliga fastighetsägare gemensamt. Sammanlagt har 57 exemplar av detta yttrande inkommit, 11 av dessa kommer från fastigheter som inte är med i fastighetsförteckningen.*

*De fastigheter som är med i fastighetsförteckningen som skickat in yttrande är: Aspen 8, Aspen 10 - 18, Aspen 20 – 21, Aspen 23, Aspen 25 – 30, Aspen 32 - 41*

*De fastigheter som inte är med i fastighetsförteckningen som skickat in yttrande är: Tallen 1, Tallen 6, Tallen 8 – 10, Poppeln 4, Poppeln 9 – 11, Kättingen 8*

De boende i närområdet anser att det är en alltför begränsad markyta för ett hotell med 100 – 125 hotellrum då man måste bygga på höjden med en nockhöjd på ca 18m. Hotellet beskrivs som platsfrämmande volym med en påbyggd framsida i 1800-talspastisch och en hotellbaksida som påminner om Lunahuset eller en kontorsfastighet. De boende anger att hotellet kommer att medföra en oerhört stor påverkan på den idag öppna vyn upp mot Torekällberget och Nora kvarn och negativt påverka intrycket och ändamålet med Torekällbergets friluftsmuseum och dess kulturhistoriska värde. Dessutom kommer byggnaden även ta bort den fria utsikten ut över staden från stora delar av museet.

Förslaget innebär ökad trafik av bilar och övriga tyngre transporter på Källgatan och på den smala Kvarnbacken som kommer gå mycket nära ett flertal nedanför liggande fastigheter. Trafiken kommer bli omfattande och oerhört störande, eftersom ljudnivån på Torekällberget förstärks för nedanför liggande fastigheter. Detta gäller även för alla utomhusaktiviteter i anslutning till hotellet. Några av de boende påpekar även hur den ökade trafiken kommer påverka luftkvaliteten negativt.

Parkeringsfrågan är inte löst för hotellets gäster, besökare och för rörelsehindrade. Bristen på parkering kommer både påverka museets besökare samt de boende i området då parkeringar längs gator som idag används av boende kommer bli upptagna av hotellets och/eller museets gäster.

Det kommer att stå tillfälligt parkerade bilar vid hotellentrén/vändplatsen, för t.ex. avlämning av väskor och människor. Detta ska samsas med stort antal olika transporter och sophämtningar på den begränsade ytan. De boende frågar hur är det tänkt att t.ex. brandförsvaret samt utrymning av det höga hotellet därmed skall kunna ske?

Den sol och skuggstudie som finns illustrerar endast hur skuggbildningen påverkar närområdet runt hotellet uppe på Torekällberget. Den illustrerar inte skuggpåverkan på befintliga och nedanförliggande fastigheter,

vilket kan komma att påverka solljuskravet enligt BBR - Boverkets byggregler. De boende anser att en ny skuggstudie därför måste genomföras.

Hotellgäster kommer, från deras hotellrumsfönster, få önskad insyn på nedanför liggande uteplatser och in i sovrum, vilket kommer att upplevas som kraftigt integritetskränkande för de närboende.

De boende påtalar att under sprängningar och byggnation finns det risk för sprickbildning i/på de fastigheter som ligger nedanför och i direkt anslutning till berget. Det finns även en risk för bergskärning.

Vidare anges att planförslaget kommer ha en stor påverkan på kulturhistoriska värden. Ett högt, stort hotell som med sin platsfrämmande volymstorlek kommer att förkväva och förminska alla övriga byggnader inklusive Torekällbergets symbol, kvarnen. Hur kommer alla olika djur på Torekällberget att påverkas av en hotellbyggnation som pågår under en lång tid?

Två boende har även lagt till en punkt i sitt yttrande där de ställer sig starkt frågande till om Södertälje stad har ett så stort behov av ökat antal hotellplatser att tre nya hotell ska byggas i och kring stadskärnan. Om ett hotell ska byggas på Torekällberget bör de senareläggas tills de två övriga hotellen är i bruk för att se om ett reellt behov finns.

*Yttrande inkom: 2021-01-10*

#### **Kommentar:**

*Som svar på delar av yttrandet se **kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 5 & 6** på sidan 10, **kommentar 13** på sidan 13, **kommentar 17** på sidan 14 och **kommentar 18** på sidan 15.*

*Samhällsbyggnadskontoret tackar samtliga fastighetsägare för yttrandena.*

*I det planförslag som gick ut på samråd medger plankartan en byggnad som är max 17 meter där det är som högst. Inför granskning kommer förslaget att omarbetas och dessa åtgärder kommer innebära att volymen kommer att bli mindre och smälta in i miljön mer.*

**Kommentar 19:** *Då revideringar kommer göras som innebär att hotellet kommer inrymma färre rum kommer parkeringsbehovet att minska. En överslagsräkning av första skisser visar att parkeringsbehovet blir ca 55 platser dagtid och 58 platser nattetid, detta kommer utredas vidare.*

**Kommentar 20:** *Trafikutredningen visar att samrådsförslaget kommer generera ca 230 resor per dygn. Dessa kommer främst ske vid in- och utcheckning. Utredningen kommer uppdateras utifrån det förslag som kommer gå ut på granskning som kommer ha färre hotellrum, ca 90 rum, och därmed generera mindre trafik än samrådsförslaget.*

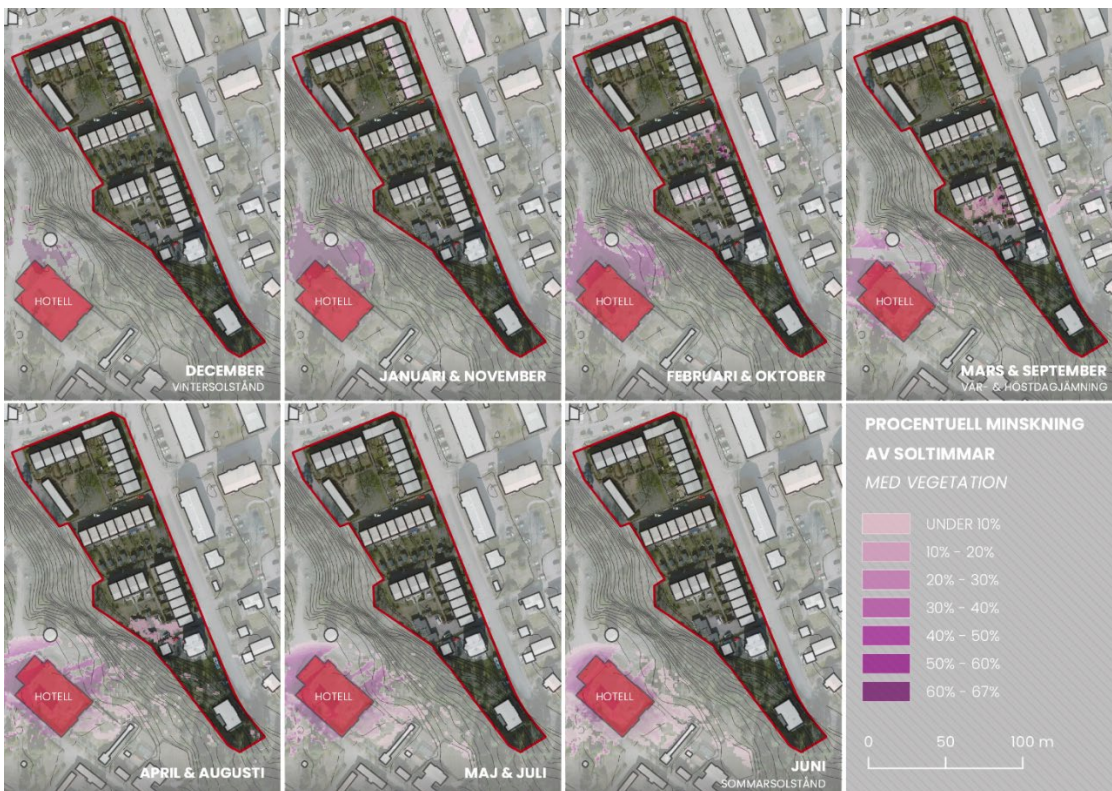
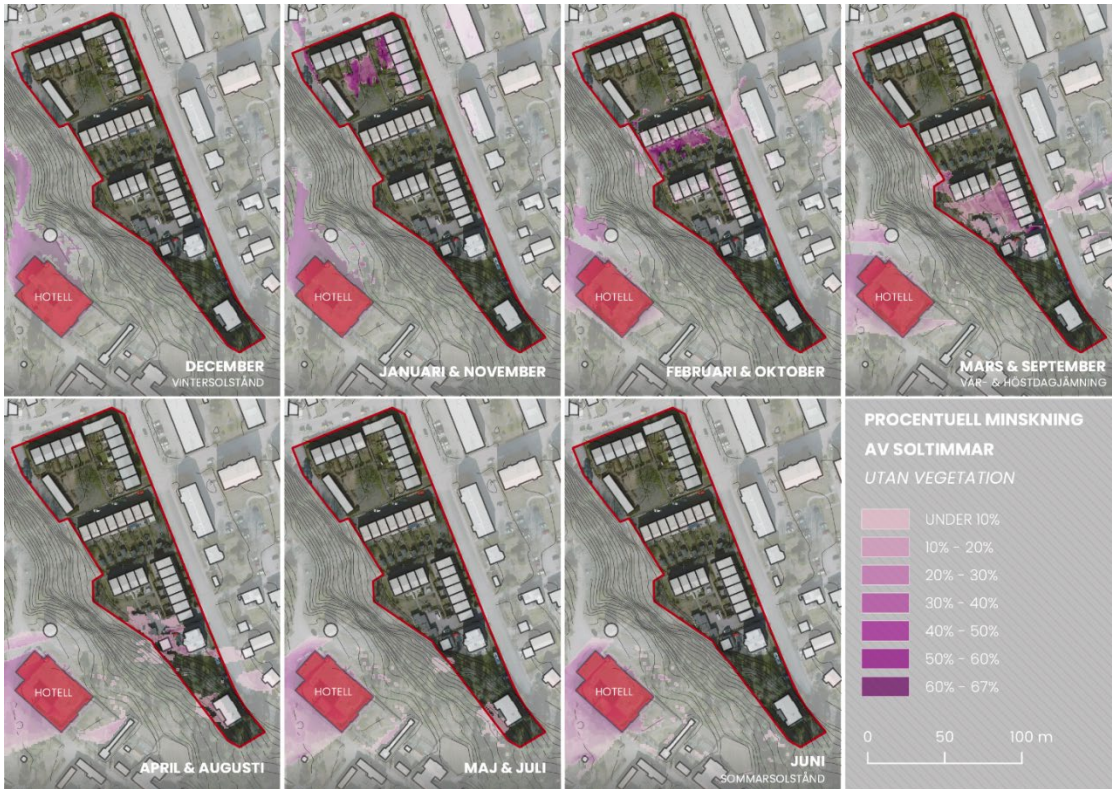
*Besöksparkeringen placeras nedför Kvarnbacken. Endast mindre lastbilar och sopbilar kommer leverera till hotellet då det inte finns utrymme för en större vändplan.*

**Kommentar 21:** *En geoteknisk undersökning kommer att göras inför granskning. Denna undersökning utreder markens stabilitet och kommer även studera risken för sprickbildning i berget samt vibrationer vid grundläggning.*

**Kommentar 22:** *Fastighetsägaren har gjort en marknadsanalys som visar att det finns en efterfrågan av hotellrum i Södertälje. Denna marknadsanalys tar de andra planerade hotellen i beaktning. Sedan dess har fastighetsägaren för fastigheten Yxan 8 fått positivt planbesked för att utreda bostadsbebyggelse vilket i sin tur innebär att Scandic Skogshöjd troligen kommer stänga ner. Hur marknaden ser ut inom hotellverksamheten ligger inte inom kommunens ansvarsområde, utan detta ligger hos den privata fastighetsägaren.*

**Solstudie**

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en utökad solstudie av samrådsförslaget. Denna studie fokuserar på situationen för fastigheterna Aspen 8–41. Studien bygger på terrängmodeller med och utan befintlig vegetation, och utgår från ett maximalt utnyttjande av den tillåtna byggnadsvolymen enligt planförslaget. Resultatet redovisar hur stor andel av nuvarande soltimmar som skulle försvinna under årets olika delar vid genomförandet av detta scenario.



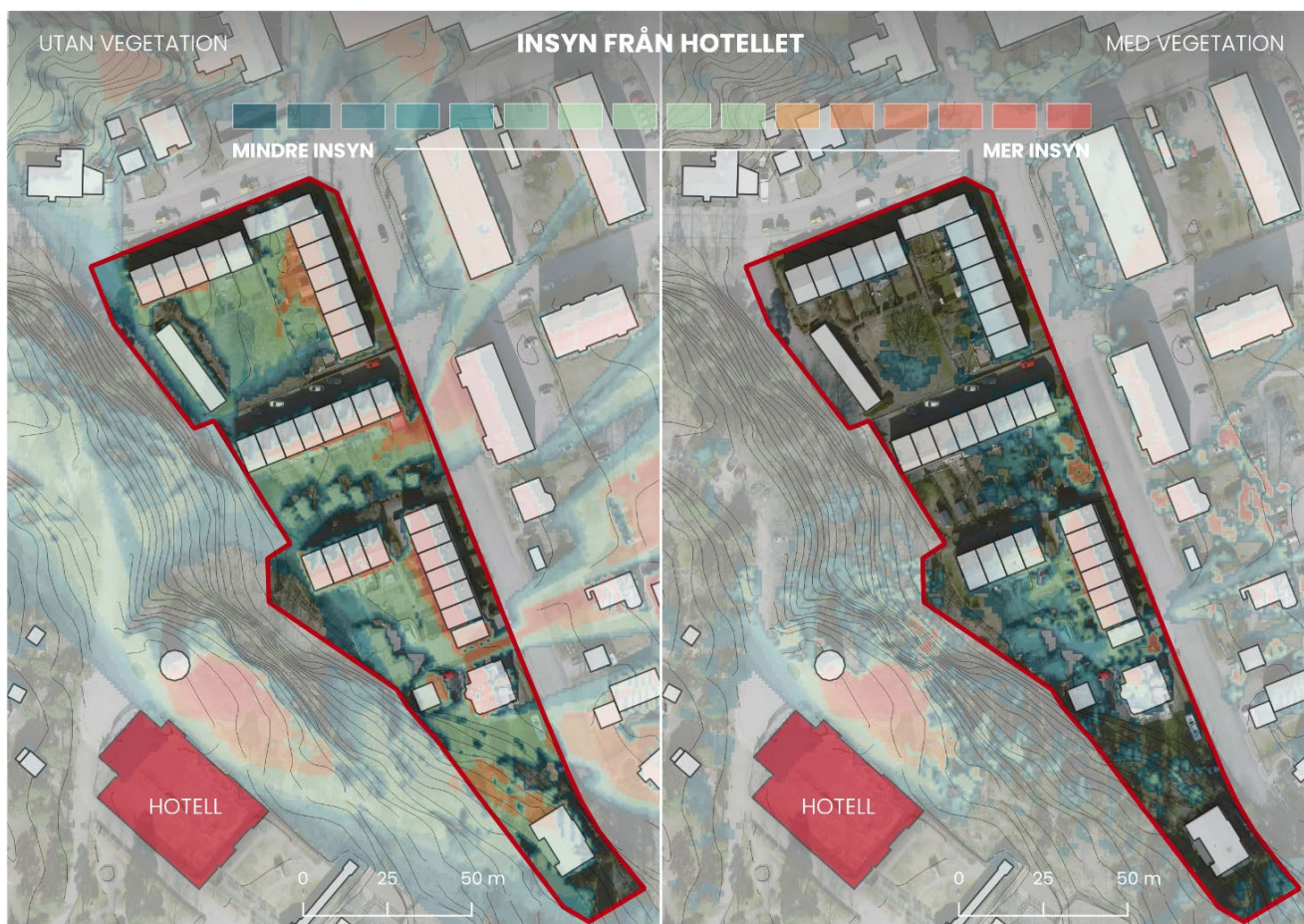
Analysen visar att den största påverkan kommer ske under februari, mars, september och oktober. De mest påverkade fastigheterna kommer då få upp till 1,5 h mindre solljus per dag än i dagsläget, vilket motsvarar en minskning på 20–66 % beroende på läge. Mellan mitten av april och slutet av augusti, liksom under årets mörkaste tid sker ingen påverkan på någon av radhusfastigheterna, på grund av solens höga respektive låga läge under dessa perioder.

En sammanvägning av analysen med och utan vegetation bör göras, eftersom verkligheten ligger någonstans mitt emellan dessa. Solljus kan delvis tränga igenom gles vegetation (t.ex. kala lövträd vintertid) samtidigt som en sammanhängande skogsskärm som den längs Kvarnbacken har en påtagligt skuggande effekt. Vid en sådan sammanvägning framkommer det att det sannolikt endast är de södra radhusfastigheterna (Aspen 30–39) som i praktiken kommer uppleva en minskning av antalet soltimmar orsakat av hotellet. Under mars och september kommer de tappa cirka 0,5–1,5 timmes solljus mellan kl. 14.30 och 16.00. Den minskning som kan ses i kartan för april och augusti påverkar endast de grusade ytorna framför parkeringarna på Aspen S:1.

Inför granskning kommer solstudien att uppdateras och i samband med det kommer även radhusen nedför att redovisas. I och med att hotellet kommer sänkas med 1 våning bedömer samhällsbyggnadskontoret att solförhållandena för bostadshusen nedanför kullen kommer att förbättras gentemot samrådsförslaget.

### Insyn

För att undersöka hur den nya hotellbyggnaden skulle påverka insynen i trädgårdarna på fastigheterna Aspen 8 – 41 har samhällsbyggnadskontoret gjort en siktlinjeanalys. Kartan nedan visar hur stora delar av hotellets nordöstra fasad som har fri sikt till respektive område i kartan, baserat på terrängmodeller utan respektive med befintlig vegetation.



*Analysen visar att det i första hand är de boende på de södra radhusfastigheterna (Aspen 30–39) som kommer få insyn från hotellbyggnaden. För de mellersta och norra radhusfastigheterna kommer den faktiska insynen sannolikt vara liten, även om resultatet i kartan ”Utan vegetation” pekar på en tydlig ökning. Där tas dock ingen hänsyn till den skogsskärm som ligger mellan hotellbyggnaden och dessa delar av analysområdet eller avståndet på 100 – 160 meter, vilket tillsammans skulle göra det svårt att i praktiken urskilja några detaljer. Denna analys är baserad på siktlinjer från de mest extrema utgångspunkterna på hotellfasaden, vilket motsvarar synfältet från att stå lutad direkt mot fönsterglasat. En betraktare som står en bit innanför ett fönster och tittar ut kommer ha ett avsevärt smalare synfält.*

*Avståndet till bostadshusen gör att det bedöms vara trädgårdar och uteplatser som berörs av insynen då man inte kommer kunna se in och urskilja detaljer inne i bostaden. Bostadsgårdarna har insyn redan i dagsläget från närmsta grannar samt att det går ett promenadstråk uppe på berget och en välanvänd utsiktsplats finns belägen precis ovan nämnda bostadshus. Fotot till vänster nedan är tagen precis vid stängslet vid utsiktsplatsen. Redan här är det på ett så pass långt avstånd att det är svårt att urskilja detaljer från de privata uteplatserna, hotellet ligger ca 25 meter bort från den plats där fotot är taget vilket gör att ännu färre detaljer kommer kunna urskiljas från hotellrummen. Fotot till höger nedan är taget vid fastighetsgränsen. Från entréplan ser en inte radhustomterna, vilket en kommer göra från de övre våningarna. Fotot ger en fingervisning på avståndet och detaljnivån man kommer se från hotellrummen.*



*Samhällsbyggnadskontoret har även tagit fram en analys som visar hotellets höjds påverkan på insynen. Inför granskning kommer planförslaget att sänkas med 1 våning. Analysen visar dock att insynssituationen inte kommer minska för de mest utsatta platserna av att hotellet sänks med 1 våning. Däremot innebär detta att det kommer finnas färre fönster ut mot radhusen, vilket i sin tur bidrar till en minskad insyn.*

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

## Övriga medborgare

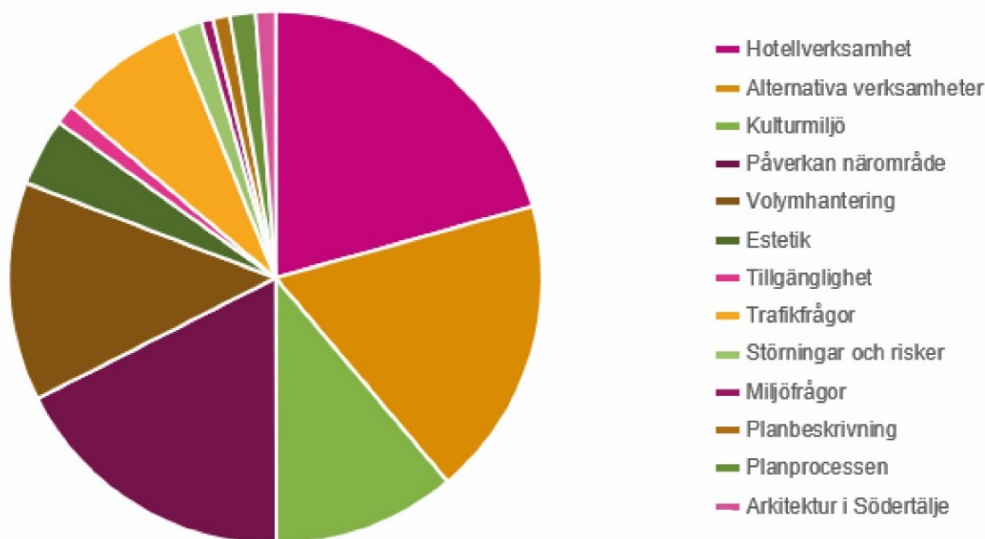
*Engagemanget för detaljplanen för Mariekälla 1:26 är omfattande och under samrådtiden har kommunen mottagit ett stort antal yttranden från medborgare i Södertälje. Många medborgare har liknande synpunkter om planförslaget. För att få en helhetsbild över vad medborgarna tycker om förslaget och för att få en överblick i samrådsredogörelsen har synpunkterna som kommit in delats in i olika*

*kategorier och sammanfattats för att sedan besvaras gemensamt. Text som är skriven i normal stil är synpunkter från medborgarna och text skriven i kursiv stil är samhällsbyggnadskontorets kommentarer.*

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

*Under denna kategori behandlas även yttranden från politiska partier utanför nämndbeslut och föreningar som inte klassats som remissinstans. Under samma tidsperiod som detaljplanen för Mariekälla 1:26 var ute på samråd var även detaljplan för Tellus 5 m.fl. på samråd. Den detaljplanen medger också hotellverksamhet och många yttranden innehåller synpunkter om båda hotellen. Synpunkter som endast berör Tellus 5 har inte tagits med i denna redogörelse.*

*De olika synpunkterna som kommit in med yttrandena har sammanställts i ett diagram för att illustrera vilka synpunkter som är ofta förekommande. Diagrammet är indelat i de olika kategorierna som beskrivs nedan och under vardera kategorin bryts dessa ner i mer specifika synpunkter. Många yttranden innehåller flera olika synpunkter och samtliga synpunkter är medräknade i diagrammet, summan av den slutna cirkeln representerar därmed inte antalet inkomna yttranden. Inräknat är endast de synpunkter som uttryckligen skriver synpunkten i fråga. Dessa diagram ska endast ses som en fingervisning på hur många som har lämnat in den aktuella synpunkten.*



## Namninsamling

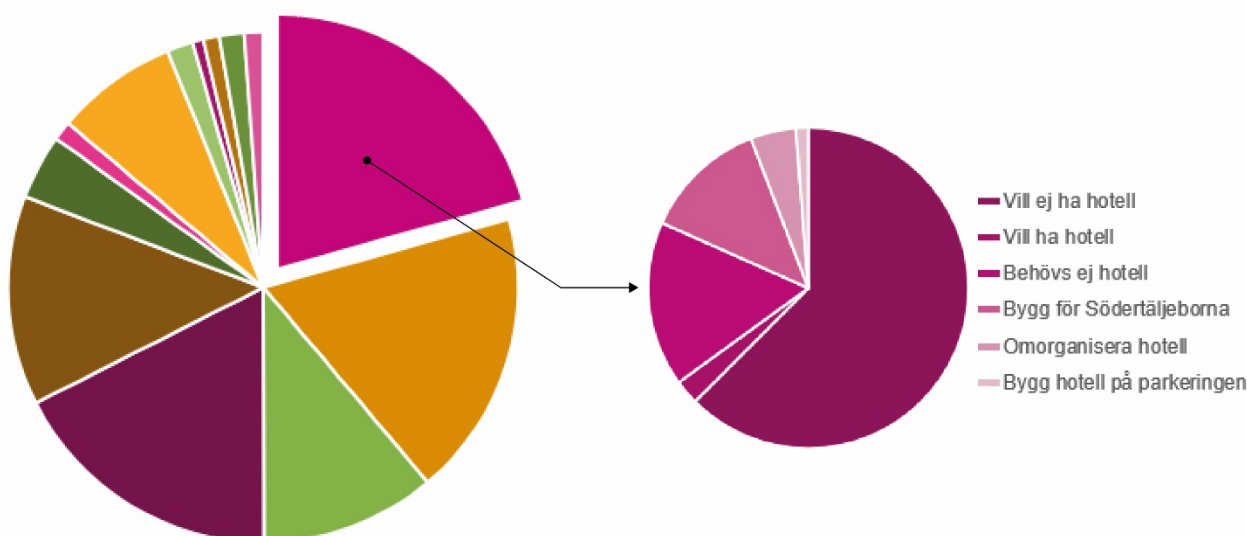
En namninsamling som heter "Rädda Torekällberget stoppa hotellbygget" finns att hämta från länken [https://www.skrivunder.com/radda\\_torekallberget\\_stoppa\\_hotellbygget](https://www.skrivunder.com/radda_torekallberget_stoppa_hotellbygget). I skrivande stund har 1348 personer skrivit under och vissa har skrivit motiveringar till varför de signerat listan. Majoriteten av de som signerat kommer från Södertälje men det finns även underskrifter från andra delar av Sverige.

Förklaringen till namninsamlingen lyder:

"STOPPA förstörelsen av Torekällberget - Södertäljes Skansen! Vi tycker att Torekällberget med sin lugna, trygga och mysiga 1800-tals atmosfär är den absolut minst lämpliga plats man kan hitta för ett hotell. Djuren och miljön kommer att påverkas negativt av ökad trafik och avgaser. Vi vill inte se ännu ett hotell i centrala Södertälje och allra minst på Torekällberget."

**Kommentar:**

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

**Hotellverksamhet****Hotell eller ej?**

Den vanligaste synpunkten som inkommit under samrådet är att man inte vill ha ett hotell på Torekällberget på grund av olika anledningar. Vissa vill inte ha själva funktionen hotell på platsen, vissa vill inte ha den byggnad som hotell innebär och i vissa fall framgår det inte av vilken anledning ett hotell inte är önskvärt. Här är några utvalda exempel på formuleringar i yttranden:

- Jag tycker inte att det ska byggas ett stort hotell på Torekällberget, det är hemskt! Hur tänker man då?
- Jag tycker inte att det ska byggas något hotell på fastigheten Mariekälla 1:26. Det passar inte in i miljön på Torekällberget.
- Vi anser att det är direkt olämpligt att förlägga hotellverksamhet på Torekällberget.
- Hotell på Torekällberget - totalt onödigt, vem vill bo där långt borta från centrum och företagen?
- Södertälje har varit en idyll och det känns som idyllen försämras med att bygga det ena hotellet efter det andra
- Befria Torekällberget från ett hotell som ingen behöver. Låt oss ha kvar Torekällberget som den oas det är och har varit och förstör inte den miljön med ett bygge som inte hör hemma där.

Att ett hotell skulle vara en passande verksamhet på Torekällberget är det många som ställer sig negativa till. Ett hotell skulle innebära negativa konsekvenser för friluftsmuseets verksamhet. Det framförs att Torekällberget är en så fin och unik plats där Södertäljeborna har möjlighet att ta del av det gamla Södertälje. Att bygga ett hotell här är inte att utveckla Torekällberget som besöksplats, vilket bevisas av att det inte byggts ett hotell under de senaste 90 år som museet har funnits. En redogörelse för hur olika alternativa verksamheter prövats i detaljplanarbetet efterfrågas.

Många medborgare är positiva till att Torekällbergets verksamheter utvecklas och kompletteras men anser inte att ett stort hotell är rätt sätt utan att detaljplanen ska anpassas till en annan verksamhet istället. Det framförs att hotellet inte kommer tillföra friluftsmuseet några kvaliteter utan kommer vara en separat aktivitet. Hotellgäster innebär ingen garanti för att det ska bli liv och rörelse på platsen. De flesta gästerna kommer troligtvis vara besökare eller konferensdeltagare till de stora bolagen med fulla scheman och kommer endast vara på hotellet under kvällstid då friluftsmuseum är stängt. Hotellet förväntas inte generera turister till varken Torekällberget eller till Södertälje. Södertälje som besöksmål och badort finns inte längre kvar. Idag är Södertälje en berömd industristad och inte en turiststad, även om man kan önska att det var båda.

Ytterligare synpunkt är att i debattinlägg har fastighetsägaren även diskuterat t.ex. hur verksamheten skulle servera grödor från berget vilket påpekas i yttranden att varifrån inköpen ska komma inte är något som varken kommunen eller entreprenören själv har inflytande över när verksamheten är såld. Då blir även kommuninvånare åskådare utan både inflytande och insyn via röstsedeln.

Några medborgare menar att den vision som fastighetsägaren förmedlar är bygga upp värdshuset igen med ett besökshotell som tillägg för att få ekonomisk bäring i projektet, men medborgarna anser att 100–125 rum inte är ett besökshotell utan ett hotell i storleksordning med Quality Park Hotell som har 157 rum. Ett sådant stort hotell passar inte på Torekällberget. Istället anser man att mellan 10–50 rum är mer rimligt för ett besökshotell intill ett friluftsmuseum. Som exempel ges Torpa Pensionat med ca 17 hotellrum. Ett mindre hotell skulle ha en större attraktionskraft, särskilt efter pandemin när människor ändrat sin syn på resor, attraktioner och trängsel. Ett sådant hotell ska också utformas så det bättre passar in i den särpräglade miljön på platsen. Om fastighetsägaren anser att det krävs ett så stort antal rum som föreslås i planen för att få ekonomisk bäring bör kommunen ändå stå fast vid att Torekällberget är en unik miljö som inte ska kommersialiseras.

Även om majoriteten av yttrandena är negativt inställda till hotellverksamheten så har några medborgare som ser positivt på planförslaget skickat in synpunkter. Ett hotell och restaurang välkomnar fler till Södertälje och med sin position på Torekällberget får Södertälje möjlighet att visa upp sin gamla byggnadsmiljö och barnvänliga område samtidigt som utsikten levererar en ”smygtitt” på staden. Torekällberget med sin fina miljö och vackra utsikt är något som Södertäljeborna borde dela med sig av. De gäster som verksamheten genererar kommer befolka och aktivera en plats som idag är tomma och inte så roliga på kvällstid. Att hotellet visar upp badortstiden är bra idé som kan ge friluftsmuseet ett lyft. Byggandet av hotellet ger även upphov för kommunen till att rusta upp utsiktsplatsen med t.ex. bänkar att sitta på, en silluettavla som berättar om historien och ett nytt fint staket. Vid andra mötesplatser som t.ex. på Kolmården finns hotell med familjepaket med olika erbjudanden som skulle kunna vara inspiration till det nya hotellet för att koppla ihop olika upplevelser.

Det har även inkommit yttrande gällande principen hur man hanterar planansökan efter en brand. Vid andra fall har ändringar av detaljplaner efter brand avslagits med motivering att vanvård eller brand inte ska löna sig och att kulturhistoriska värden ska bevaras och förstörelse av dessa inte ska uppmuntras. Värdshuset på fastigheten brann ner 2016. Branden är ouppklarad, men mycket tyder på att det var en anlagd brand. Det var några år sedan och fastigheten har fått nya ägare men det borde inte göra någon skillnad i denna fråga utan det är minst lika viktigt att hålla fast i principen att det inte ska löna sig att förstöra en fastighet genom att driva igenom en annan bebyggelse.

#### **Kommentar:**

Se **kommentar 2** på sidan 7 och **kommentar 14 & 15** på sidan 14.



**Kommentar 23:** Fastigheten är privatägd och det är initiativ från fastighetsägaren att utveckla fastigheten med ett nytt hotell. Det finns även ett politiskt intresse att utreda möjligheten för hotellverksamhet här. Fastighetsägaren beviljades planbesked från stadsbyggnadsnämnden utifrån att detta kommer vara ett positivt inslag för Torekällberget samt gynna besöksnäringen i Södertälje. Samhällsbyggnadskontorets ambition är att utveckla fastigheten så att mervärden skapas för platsen, besökare och för Södertäljeborna utifrån de förutsättningar som finns i dagsläget och arbetar med förslaget för att skapa så goda förhållanden som möjligt att få olika intressen att samverka med varandra, detta med medborgarnas yttranden i beaktning i planarbetet. Detta görs i dialog med fastighetsägaren och konsulter.

**Kommentar 24:** Med ett hotell intill friluftsmuseet väntas fler människor upptäcka denna säregna plats i Södertälje. Genom att erbjuda hotellrum med hög kvalitet på attraktiva platser ökar sannolikheten att turister kommer till staden och att besökare till de större företagen väljer att sova kvar i Södertälje istället för att åka in till Stockholm och därmed kommer spendera sina fria stunder här. Detta är något som kommer gynna besöksnäringen i kommunen.

**Kommentar 25:** Detaljplanen medger en ny hotellbyggnad på den plats där det idag är ett inhägnat grusområde, en plats som varken har en funktion eller ett värde för platsen. Befintlig grönska kommer att bevaras och kommer även i fortsättningen kunna användas till rekreation.

**Kommentar 26:** Fastigheten ligger utanför friluftsmuseet och hotellet kommer inte påverka själva verksamheten hos friluftsmuseet utan den kommer fortsätta som innan. Användningen hotell bedöms inte innebära negativ påverkan på platsens utpekade kulturhistoriska värden. Däremot påverkar byggnadens gestaltning områdets karaktär och miljö, därför kommer flera revideringar av planförslaget att göras inför granskning för att få hotellbyggnaden att bli mindre dominerande och anpassas bättre efter de kulturvärden som finns på platsen. Hotellbyggnaden får inte påverka kulturmiljön på ett sådant negativt sätt att friluftsmuseet förlorar sitt museala värde.

**Kommentar 27:** En detaljplan styr hur marken får användas och hur den fysiska miljön ska utformas. Fastighetsägarens visioner om hur hotellet och dess tillhörande funktioner ska drivas ligger utanför detaljplanarbetet.

Det stämmer att detaljplanen inte kan styra vilken mat som serveras i restaurangen. Det gäller även frågor så som att hotellet ska erbjuda familjepaket etc.

**Kommentar 28:** Ambitionen hos fastighetsägaren är att återskapa värdshuset men utöka med möjlighet till övernattnings för att få ekonomisk bäring. Samhällsbyggnadskontoret kommer se över formuleringar och beskrivande ord i planbeskrivningen för att på ett så tydligt sätt som möjligt beskriva vilken typ av verksamhet som planeras.

**Kommentar 29:** Inför granskning kommer planförslaget att revideras utifrån flera aspekter. De första skisserna visar på att hotellet kommer inrymma ca 90 rum.

**Kommentar 30:** Hur kommunen hanterar ansökningar efter en brand är något som utreds från fall till fall. I detta fall har stadsbyggnadsnämnden beslutat att bevilja planbesked för en ny detaljplan.

#### **Tillhörande verksamheter**

Detaljplanen medför inte endast hotellverksamhet utan även tillhörande funktioner som t.ex. en restaurang. Många medborgare är positiva till restaurangdelen i förslaget. En restaurang-/caféverksamhet är ett utmärkt och efterlängtat komplement till övriga aktiviteter och attraktioner på Torekällberget.

Konferensverksamhet är något som brukar ingå i ett hotell med ambitioner inom besöksnäringen. I trafikutredningen anges konferensverksamhet som en förutsättning i ett scenario men i planbeskrivningen finns inga uppgifter om konferensverksamhet. Ett förtydligande av detta efterfrågas.

#### **Kommentar:**

**Kommentar 31:** Restaurangen i planförslaget kommer att finnas kvar i fortsatt arbete. I plankartan finns bestämmelse att publika funktioner kopplade till verksamheten ska utgöra entrévåning för att säkerställa att en mötesplats tillskapas platsen. Inför granskning kommer bestämmelserna i plankartan att studeras vidare.

Hotellet kommer inte att innehålla konferensverksamhet. Dels för att konferensanläggningar behöver större ytor än vad planförslaget kan erbjuda och dels för att konferensanläggningar erbjuds av andra aktörer. Detaljplanen kommer dock inte detaljstyra programmet för verksamheten och konferensanläggning inryms i planbestämmelsen O – tillfällig vistelse. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Konferensverksamhet och hotellverksamhet har olika behov av parkering varav trafikutredningen utredde två olika scenarion. Detta kommer inte utredas vidare då ingen konferensanläggning planeras.

#### **Behovet av fler hotell**

Ett stort antal yttranden har inkommit som menar att det inte finns ett så stort behov av hotellrum som kommunen planerar för. Astras före detta huvudkontor håller på att byggas om till hotell, ett högt hotell planeras på Marenplan och ett hotell på Torekällberget. Dessa hotellbyggen innebär uppemot en fördubbling av Södertäljes hotellkapacitet.

Med tanke på de andra hotellplanerna i kommunen efterfrågas en ny undersökning av framtida behov av hotellrum och då även ta hänsyn till att turisternas och företagarnas resande och arrangerande av konferenser troligtvis kommer förändras som en konsekvens av den pandemi som pågår. Konferenser sker alltmer i digital form vilket har fungerat tack vare den snabba omställningen i Sverige och världen i övrigt och behovet av fysiska konferenser kommer minska. Detta också av miljöskäl.

Det finns olika skäl till varför man anser att det inte finns ett behov av fler hotellrum. En anledning är att Södertälje inte har något att erbjuda turister. Förr var Södertälje en badort som lockade hit människor, men det finns inte längre något kvar av det och Södertälje är inte ett besöksmål idag. Besökare till stadens företag väljer idag att bo i Stockholm och kommer även i fortsättningen välja att bo där det finns mycket att göra. Inte heller friluftsmuseum är något som lockar turister vilket man kan se eftersom gäster på de befintliga hotellen inte gästar Torekällberget trots att Scandic Skogshöjd ligger i närheten idag. Utbudet av affärer har också minskat i Södertälje vilket också kan påverka turistnäringen negativt.

Ett annat skäl är att det redan finns tillräckligt många hotellrum i Södertälje. Här finns redan ett stort antal hotell i den centrala delen av staden med restauranger, barer och konferensmöjligheter. Dessutom finns ett antal mindre hotell i närområdet. Dock påpekas att det fattas ett familjehotell och/eller vandrarhem för de som vill besöka staden. De hotell som finns i staden är sällan fullbelagda, så även innan pandemin, och byggandet av fler hotell riskerar en intern konkurrens som resulterar i dålig lönsamhet för samtliga hotell alternativt att de befintliga hotellen går i konkurs. Scandic Skogshöjd ligger redan i området, som dessutom erbjuder parkeringsgarage, och det finns därmed inte ett behov av ett till hotell på platsen.

Vissa medborgare anser dock att behövs fler hotellrum i staden då man själv upplevt en problematik att hitta hotellrum till gäster som ska besöka olika verksamheter.

Många ifrågasätter lönsamheten i att bygga ett hotell på platsen och vill se utredningar både på behovet och lönsamheten samt att man vill se byggarens kalkyler för projektet. Det borde finnas statistik på hur mycket turister i Södertälje spenderar på övernattnig. Bygglov borde inte ges innan det finns en ordentlig utredning. En medborgare påpekar dock att behovet av hotell och hur de skall lokaliseras är inget som ska ingå i det aktuella planarbetet. Om kommunen anser att en utredning av detta är lämplig så skall det hanteras som ett helt separat ärende.

#### **Kommentar:**

Se **kommentar 22** på sidan 17 och **kommentar 24 & 29** på sidan 24.

*Fastighetsägaren har inte några skyldigheter att offentliggöra sina kalkyler eller marknadsanalys och det är inte heller ett giltigt krav för att bevilja bygglov att de ska göra det. Det är fastighetsägaren och hotelloperatören som tar risken att etablera ett nytt hotell i konkurrens med andra hotellverksamheter i Södertälje. I kommande planarbete kommer planbestämmelser att studeras vidare för att utreda om det är möjligt att göra en mer flexibel plan i det fall att en annan användning kan bli aktuell i framtiden.*

*Att Södertälje inte har något att erbjuda turister är något samhällsbyggnadskontoret inte håller med om, Södertälje har mycket att erbjuda. Södertälje är en gammal stad med mycket historia och höga kulturvärden. Tätorten omges av ett vackert landskap och stora naturreservat. Dessutom ligger Södertälje i en knutpunkt i och med motorvägarna, tågbanan och farleden. Södertälje är en stad som många passerar och som har potential att även bli en plats som många besöker och stannar i. Södertälje har ett flertal turistmål, varav Torekällberget är ett.*

#### **Bygg för södertäljeborna**

Det är många medborgare som anger att Torekällberget är en viktig plats för många Södertäljebor. En plats en besöker både för att ta del av museiverksamheten och för rekreation. Många beskriver det som en grön, lugn och harmonisk oas i staden. När man förtätar staden är det extra viktigt att utveckla stadens rekreatiomsområden och grönområden som är staden lungor. En av de vackraste platserna i staden bör inte byggas för besökare utan de boende i staden, framför allt barnen, borde väga tyngre. Södertälje är ju Södertäljebornas stad.

Ett hotell här är inte något som gynnar Södertäljeborna eller skapar attraktion för stadens medborgare anges i många yttranden. Hotellet gynnar istället kortvariga besökare, Södertäljeborna bor ju redan här och behöver inget hotell. Istället bör här byggas en flexibel byggnad som alla har tillgång till och som Södertäljeborna kan vara stolta över, på samma sätt som de är stolta över Torekällberget. Denna plats borde vårdas av kommunen och inte styras av kommersiella intressen. De kommersiella intressena får inte ta över, dominera och komma i förgrunden mot att ta hänsyn till kulturmiljö och medborgarnas synpunkter. I medborgarsynpunkterna framställs detta som en byggsten till att privatisera en plats som bör vara tillgänglig för alla och spegla Södertäljes historia. Ett hotell för några få, på en plats som betyder mycket för många, kan signalera segregation mellan olika livssituationer och möjligheter.

Engagemanget för detaljplanen är stort och många motsätter sig hotellplanerna. Flera yttranden lyfter att kommunen bör respektera, lyssna på och ta hänsyn till de som bor i staden. De menar att södertäljebornas synpunkter och önskemål bör vägas in i besluten, istället för att prioritera en enskild persons ekonomiska intressen. Platsen ska utvecklas till något som medborgarna kan kännas sig stolta över och inte en skamfläck för Södertälje.

Kommunen uppmanas utreda alternativa tillvägagångssätt för att nå fram till konstruktiva lösningar som är till gagn för i första hand södertäljeborna men också för turismen. Men med öppet sinne och förutsättningslös prövning kan det finnas lösningar som kan landa i en godtagbar kompromiss.

#### **Kommentar:**

Se **Kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 14 & 15** på sidan 14 och **kommentar 23,25 & 26** på sidan 24 och **kommentar 31** på sidan 25.

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

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

**Kommentar 32:** *Detaljplanen medger även att byggnaden ska innehålla en restaurang eller café. Detta är en verksamhet som kommer kunna användas utav andra än hotellets gäster. Inkomna yttranden visar att värdshusets funktion som restaurang är något som saknas hos många Södertäljebor och något som kommer komma tillbaka till platsen.*

#### **Alternativa platser för hotell**

Det har kommit in flera förslag på alternativa platser att bygga hotell på. Man anser att om kommunen önskar ha fler hotell för att behålla besökarna i Södertälje så finns det mer lämpliga platser att bygga ett nytt hotell på t.ex. nere i centrum där de flesta rör sig. Ett förslag är att bygga hotell på platser som Södertäljeborna själva inte använder.

Flera yttranden kommer med samma förslag – flytta ner det planerade hotellet till Marenplan och bygg det höga hotellet som planeras där i Södertälje syd istället. Den planerade hotellbyggnaden på Torekällberget passar bättre in och harmoniserar med omgivningen på Marenplan. Ett nytt hotellkomplex vid Södertälje syd erbjuder milsvid utsikt med närhet till motorvägen och pendeltåget. Detta anses vara innovativt på riktigt om man vill få fram en varm stadsbild.

Ett annat förslag som flera medborgare skickat in är att istället bygga hotellet nere på parkeringsplatsen nedanför Kvarnbacken. Byggnaden kan där ha planerad höjd men integreras mer med berget. Entrén och garage kan ske via den del som nu är f.d. entrébacken till museet. Viss mark kan behövas tas i anspråk samt några parkeringsplatser. Ett alternativ är att förlägga all parkering i parkeringsgarage under hotellet så slipper man se bilarna.

Ett vandrarhem kan istället läggas i slutningen ovanför parkeringen vid Källgatan och uppför entrévägen till värdshuset i ett terrasserat trähusbygge enligt ett förslag från en medborgare. Detta hus kan på så sett vara i flera våningar men inte vara högre än två våningar över det markplan som värdshuset står på.

Vandrarhemmet kan byggas i lantlig stil i falurött.

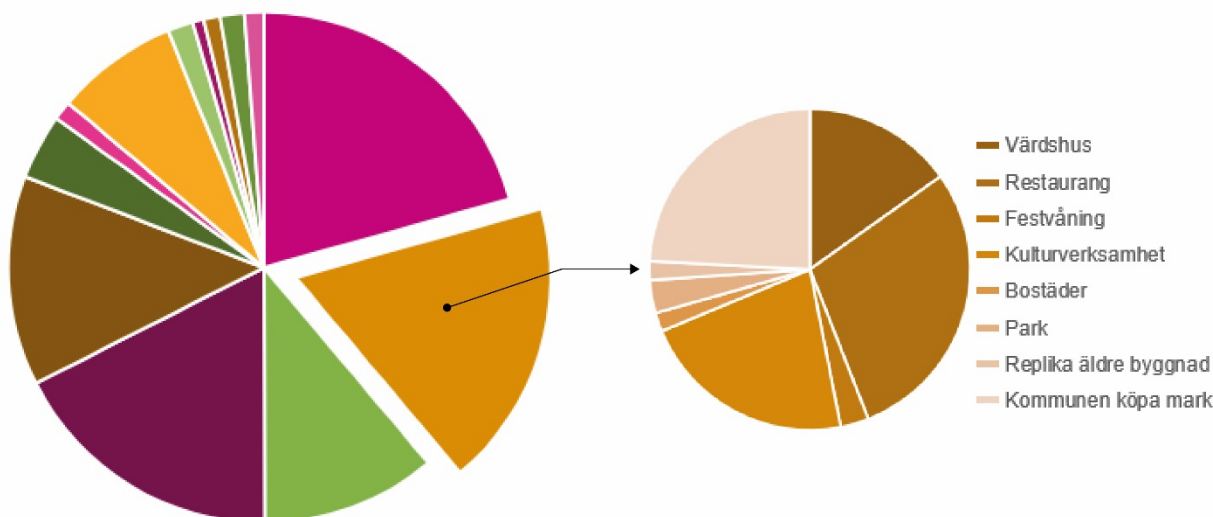
Ytterligare ett förslag är att flytta det gamla rådhuset upp till Torekällberget och placera det där man vill bygga hotell. Då kommer det till sin rätt, vilket det inte gör idag. Hotellet kan, om det måste byggas, placeras på torget.

**Kommentar:**

Det finns flera platser i staden som är lämpliga för hotell och nere i stadskärnan planeras för ett hotell vid Marenplan och Astras gamla huvudkontor har byggts om till hotell. Detta motsätter dock inte att även Mariekälla 1:26 kan vara lämpligt för hotellverksamhet. Att placera hotell där ingen vill vara är kontraproduktivt då inte heller besökare kommer välja att bo där och ambitionen är att det nya hotellet ska generera fler besökare till Södertälje.

Samhällsbyggnadskontoret tackar för ett innovativt förslag att byta plats på de planerade hotellen. Tyvärr är det svårare i praktiken att byta plats på olika funktioner. Hänsyn behövs tas till de olika platsernas förutsättningar, omgivningen samt ägandeförhållanden. Det ligger inte inom ramen av uppdraget att varken flytta eller hitta en annan placering för den hotellverksamhet som ska uppföras i del av fastigheten Mariekälla 1:26. Varje fastighetsägare har sina egna planer och visioner på hur man skulle kunna utveckla sin fastighet och vilka verksamheter som varje fastighetsägare vill investera i. Detta gäller även förslagen att placera hotellet på parkeringen eller i slutningen nedanför Kvarnbacken. Dessa fastigheter har andra ägare och dessa fastighetsägare, varav en är Södertälje kommun, har inte visat intresse av att bygga ett hotell här eller att sälja marken.

Majoriteten av byggnaderna på Torekällberget är äldre byggnader som flyttats upp dit. Det gamla rådhuset har dock sin plats på torget och dess värden bevaras bäst genom att den står kvar där.

**Alternativa verksamheter****Vårdshus**

Den verksamhet som det tidigare vårdshuset utgjorde innan branden är något som många Södertäljebor saknar och det har inkommit många yttranden som efterfrågar ett nytt vårdshus eller restaurang, gärna i stil med det som fanns. Vårdshuset var uppskattat av många som besökte vårdshuset både som privatpersoner och företagsrepresentanter för att visa upp en annan del av Södertälje.

Det är främst funktionen som de flesta är ute efter och vill ha en restaurang eller café på platsen. De fik som finns på Torekällberget är trivsamma men små så det finns ett behov av en större servering som erbjuder lagad mat. Att byggandet av endast en restaurang inte skulle ha ekonomisk bäring ifrågasätts. Ett framgångsrecept i krogbranschen är att hålla hög kvalitet, vilket lockar gäster. I flera yttranden påpekas

vikten av att det ska vara en restaurang som många har tillgänglighet till med rimliga priser som de flesta har råd med. Den kan rikta sig till barnfamiljer och pensionärer. Det bör även vara möjligt att medta egen fika. Om det fanns en riktig lunchrestaurang som passade barnfamiljer skulle säkert flera familjer välja att ta en heldag på Torekällberget; titta på djuren och museibyggnaderna samt äta en trevlig lunch tillsammans. Någoting sådant skulle gynna Torekällbergets museiområde. Ett förslag är att ha två olika restauranger på platsen som attraherar olika besökare – en fin restaurang och en ”vanlig” restaurang. Restaurangen kan kompletteras med utecafé och/eller uteservering under sommaren. Ett annat förslag är att restaurangen kan ta upp den historiska berättelsen på Torekällberget med historiska mat- och bakmenyer och som kan anknyta till Södertäljes badortstid med temat ” dricka brunn”.

Det föreslås att en värdshusbyggnad inte bör vara mer än 1–2 våningar och som harmoniserar med omgivningen samt smälter in i miljön. Ett förslag är att låta byggnaden ligga under mark i så stor grad som möjligt så man fortfarande kan se kvarnen och stadsbilden. Med en mindre byggnad finns det utrymme för ytterligare en byggnad som t.ex. ett befintligt hus som flyttas hit eller en kopia av en äldre byggnad.

Det har även kommit in flera olika förslag på tillhörande aktiviteter som kan komplettera ett nytt värdshus. T.ex. ett litet gästgiveri/vandrarhem/B&B men några få platser för övernattnig. Värdshuset kan även erbjuda lokaler till uthyres för t.ex. konferenser, evenemang, bröllop och andra fester. I Södertälje finns det många festvåningar, men dessa är placerade i industriområden och en festlokal på Torekällberget hade erbjudit en annan typ av miljö. Även de stora företagen skulle ha nytta av en trevlig lokal för evenemang. Efter att pandemin ebbat ut kommer det finnas ett ännu större behov för människor att mötas. I tidigare skisser fanns en bar på taket vilket saknas i detta förslag. Det har även inkommit yttranden som säger det motsatta – det ska inte tillåtas fester/nattklubsverksamhet på berget då det stör närboende och museiverksamheten.

Flera medborgare saknar inte endast funktionen utan även byggnaden i sig. Branden skapade en stor ruin och tog med sig en bit av friluftsmuseets själ. Genom att återskapa det tidigare värdshuset kan den historiska miljön bevaras på berget. Flera medborgare kommer med förslag att återuppbygga det gamla värdshuset från 1930 enligt ritningar av den välkände arkitekten Thore E:son Lindhberg, gärna kompletterat med låga byggnader i 1800-talsstil. Att återskapa byggnader som brunnit är något man brukar göra runt om i världen, det gjorde man t.ex. med Nora kvarn efter att den brunnit.

#### **Kommentar:**

Se **kommentar 27, 28 & 30** på sidan 24 och **kommentar 32** på sidan 27.

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

*En detaljplan kan inte styra hur verksamheten ska se ut, så vilka priser restaurangen ska ha eller vilken målgrupp som restaurangen riktar sig till ligger utanför vad detaljplanen kan bestämma. Det går inte heller styra om hotellet kommer hyra ut lokaler till olika evenemang. Samhällsbyggnadskontoret tackar för alla förslag som kommit in och fastighetsägaren har fått tagit del av dessa. Förslaget om uteservering kommer studeras vidare inför granskning för att hitta en bra plats för eventuell uteservering.*

*Det var en förlust när värdshuset brann ner och lämnade efter sig ett stort grusområde under flera års tid. Värdshuset var endast en våning och att inrymma både restaurang och hotell i den gamla värdshusbyggnaden är inte möjligt.*

### **Kulturella verksamheter**

Många anser att förlusten av världshuset och dess restaurang har degraderat Torekällberget som intressant målpunkt. Den grop som finns på fastigheten idag minskar attraktionskraften hos friluftsmuseum. Ett stort antal medborgare kommer med förslag att stärka Torekällberget som besöksmål genom kulturella verksamheter som en förlängning av friluftsområdet.

Något som har tagits upp i ett flertal yttranden är att bygga ett stadsmuseum alternativt biologiskt museum för att bygga vidare på den kunskapsutvecklande miljön på Torekällberget. I dag finns det flera hundra föremål, allt från tavlor till allmogeredskap som inte får plats på Torekällberget i den lilla lokal som kallas stadsmuseum. De är utspridda på olika förråd inom kommunen så det är inga problem med att fylla ett stadsmuseum. Ett stadsmuseum kan visa upp flera delar av Södertäljes historia än idag som t.ex. forntidshistoria, badortsepoken, kanalstaden, industristaden, invandrarstaden och/eller kända Södertäljebor för att visa upp hur olika viktiga faktorer påverkat Södertäljes utveckling som stad. Stadsmuseet kan även innehålla bibliotek, föreläsningssalar och skaparverkstäder för stora och små. Ett museum bör även erbjuda något typ av restaurang eller café med bra priser.

Ett alternativ till ett stadsmuseum är att uppföra en replik av det gamla flagghissarbostället, även kallat kanalvaktarstugan för att berätta historien om Södertälje som kanalstad. Det användes under 1800-talet efter byggandet av den gamla slussen och den begränsade breddningen av kanalen. Huset verkar ha rivits någon gång på 1930-talet, men grundmuren finns kvar liksom flaggstångsfästet.

Ett annat exempel på museiverksamhet är att fokusera på fysisk gestaltning och innovativ användning av digital teknik som visualiserar och förstärker berättelser om dåtid, nutid och framtid. Stadens historia kan kopplas till befintliga byggnader och miljöer i staden, varav ett antal ses eller anas i utsikten från berget. Det kan bli en arena där barn, unga och vuxna utforskar, bidrar till och engageras för att ge framtida generationer de bästa förutsättningarna som samhällsaktörer. Detta kan även fungera som ett "Södertälje showroom" för kommunen och företag.

Flera medborgare vill se att fastigheten utvecklas för musik, teater och dans. Man önskar en ny mötesplats med en större utescen för t.ex. sommarteater, allsång och friluftsteater med yta för medtagen matsäck. Utescenen som finns på friluftsmuseet är uppskattad av många. Det finns även ett behov av en inomhusscen där man t.ex. kan anordna visafnarn, musikevenemang eller teatersketcher, gärna med historiskt tema. Teateramatörerna som nu saknar scen kan t.ex. få möjlighet spela där. En plats för personer i medelåldern att återuppta dans är också en aktivitet som efterfrågas av Södertäljeborna.

Det har även kommit in förslag på att ska ett mini "Gröna Lund" med olika aktiviteter för yngre barn och ungdomar för att därigenom utöka attraktionerna för dagens målgrupp, vilket är familjer. Även en utsiktsplats efterfrågas.

### **Kommentar:**

Se **kommentar 9 & 10** på sidan 11 och **kommentar 23** på sidan 24.

*Det har kommit in många goda idéer om olika kulturella verksamheter som kan inrymmas på fastigheten.*

**Kommentar 33:** Samhällsbyggnadskontorets uppdrag är att studera möjligheten att bygga ett hotell med tillhörande funktioner på planområdet, vilket är ett politiskt beslut fattat av stadsbyggnadsnämnden. Uppdraget rymmer inte att studera andra verksamheter på fastigheten.

## Bostäder

Det har inkommit några yttranden som förespråkar bostäder på platsen. Antingen i form av villor, radhus eller ett högt hus för barnfamiljer. Ett alternativ är att bygga boende för äldre, vilket med fördel kan kombineras med en förskola. De två verksamheterna kan då dela kök, som även skulle kunna användas av allmänheten. Verksamheten skulle även kunna ha ett tätt samarbete med yrkesutbildning på Vuxenutbildningen.

### Kommentar:

Se **kommentar 33** på sidan 30.

*Bostäder har andra krav än vad ett hotell har gällande bland annat parkering och utemiljö. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att fastigheten inte är lämplig för bostadsändamål. Bostäder innebär även att fastigheten blir mer privat än ett hotell med en offentlig restaurang i entréplan och då Torekällbergets friluftsmuseum är en viktig plats för många är det viktigt att det i fortsättningen upplevs som en offentlig och välkomnande plats.*

## Park

Torekällberget nyttjas av många som ett rekreativsområde dit man går när man vill komma bort från staden stress. Därför är det flera medborgare som skickat in synpunkter om att fylla igen gropen och anlägga en park med vackra planteringar och öppna gräsytor för picknick och umgänge. Det skulle även kunna uppföras små kolonistugor i gammal stil med tillhörande trädgårdar och tidsenliga växter eller erbjuda trädgårdsvandring. På vintern kan här finnas en skridskobana. En park kan kompletteras med en enkel paviljongbyggnad med t.ex. café och/eller butik som är väl anpassad efter kulturmiljön.

En park på fastigheten kommer erbjuda en vacker utsikt över staden. Ett förslag är att låta Promenadparken fortsätta ut mot utsiktsplatsen och tillsammans skapa ett ordentligt parkområde. Ute på slutningen nedanför kvarnen skulle en öppen scen/amfiteater uppföras där stadsborna kan samlas med utsikt över staden likt parkteatern i Vitabergsparken eller Sollidenscenen på Skansen. Platsen har en fantastisk potential som stadens högsta punkt och bör tillsammans med resten av Torekällberget utvecklas med samma varsamhet som fram tills nu varit så lyckosam.

### Kommentar:

Se **kommentar 33** på sidan 30.

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

## Kommunen bör köpa tillbaka marken

Fastigheten Mariekälla 1:26 är en privatägd vilket innebär att kommunen inte har rådighet över vad som ska byggas på fastigheten. Det är många medborgare som ser en problematik i detta och har skickat yttranden om att kommunen bör köpa tillbaka marken för att själva besluta vad som ska ske på platsen.



En privat tomtägare har behov att få ekonomisk avkastning på sitt ägande. Medborgare menar att kommunen inte har samma vinstkrav som en privat aktör och kan därmed investera i en mindre byggnad som inte är lika hög som det tänkta hotellet, som passar bättre in i miljön och som riktar sig till Södertäljeborna. Torekällberget är en skatt som Södertäljeborna gemensamt äger och därmed även bör förvalta. Den finaste platsen i Södertälje bör inte få exploateras för privata vinstintressen. Vad händer om hotellet inte bär sig? Det rätta är att kommunen köper tillbaka marken och återtar makten över hela Torekällberget så som det var tänkt när Kulturhistoriska nämnden överlämnade museet till kommunen 1963.

Många medborgare tycker att det var fel av kommunen att år 2004 sälja marken från första början. Man beskriver det som en skandal och upplever att denna markförsäljning gjordes i lönnedom. Det kom en stor överraskning när fastigheten såldes till en ny aktör efter branden.

Kommunen borde ha de pengar som krävs för att köpa marken, som förväntas kosta ca 2 miljoner enligt ett yttrande. Man har nyligen köpt det gamla stationshuset vid Södertälje Central samt rustar upp det gamla gjuteriet för Grafikens hus och håller på att ta över Saltskog gård, så intresset för att värna om kulturvärden finns inom kommunen. Om inte resurser finns ges ett förslag om att Scania och Astra kan bidra med resurser för att köpa tillbaka marken. Ett alternativ till att köpa marken är att byta ut den mot annan mark. Ett förslag är att kommunen gör ett fastighetsbyte genom att förvärva Mariekälla 1:26 och överlåta "hotell" Bristol/Badhotellet till ägaren till Mariekälla 1:26 som kan renovera upp Bristol till ett hotell som det en gång har varit. Bristol ligger vid tåg- och busscentralen och med det slipper vi biltrafik genom staden.

Som man kan läsa under tidigare rubriker så vill många Södertäljebor se något annat på platsen och efterfrågar alternativa verksamheter. Som ägandeförhållandena ser ut idag kan inte kommunen kräva att en enskild markägare ska ta ensamt ansvar för helheten och lägga fram alternativ. Det är en kommunal planeringsuppgift och ett ansvar som följer med planmonopolet.

#### **Kommentar:**

Se **kommentar 2** på sidan 7 och **kommentar 9** på sidan 11.

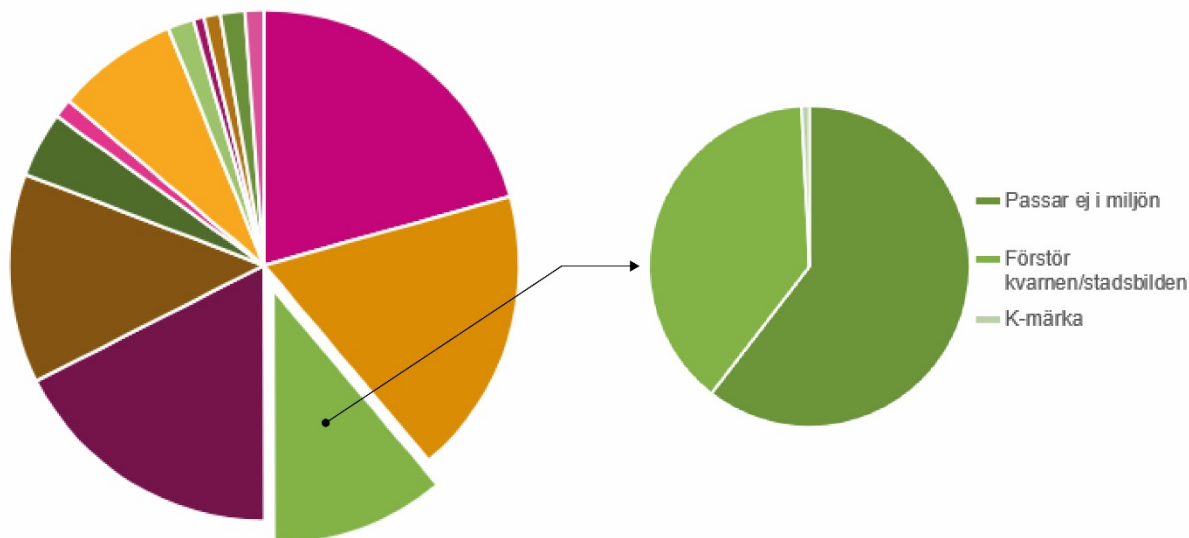
*Fastigheten är privatägd och fastighetsägaren är den som i första hand beslutar hur fastigheten utvecklas. Däremot är det kommunen som gör detaljplanen som sätter ramarna för hur fastigheten får bebyggas. Denna detaljplan tas fram i samarbete mellan samhällsbyggnadskontoret och fastighetsägaren som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

*Kommunen har inte samma vinstkrav som en privat aktör men har skyldighet att förvalta medborgarna skattepengar på ett ansvarsfullt sätt.*

*Torekällberget förvaltas av kommunen, Mariekälla 1:26 ligger utanför friluftsmuseet.*

*Det finns ett intresse att värna om kulturmiljö i kommunen och att kommunen inte köper tillbaka marken är inget som motsätter det utan kulturmiljön bevakas i planarbetet. Planförslaget kommer revideras för att smälta in i omgivningen bättre och värna om befintliga kulturvärden.*

## Kulturmiljö



Torekällberget har en unik miljö med många kulturhistoriska värden och kulturmiljön är en attraktion i sig själv. Ny tillkommande bebyggelse måste därför ta stor hänsyn till miljön i stort, dvs befintlig bebyggelse och natur, stadsbilden, arkitekturen och de kulturhistoriska värdena på platsen. Föreslagen byggnad med dess storlek, placering och arkitektur anses, enligt många medborgare, inte smälta in i miljön och riskerar att förstöra det kulturarv som finns på platsen. Det faller helt utanför ramen av platsens struktur idag.

Många beskriver Torekällbergets friluftsmuseum som "Södertäljes Skansen" och menar att man aldrig skulle bygga en modern hotellbyggnad på Skansen i Stockholm. Torekällbergets grundidé är att visa på äldre tiders Södertälje med omnejd genom att samla genuina byggnader i en slag miniatyrmiljö som liknar den ursprungliga. Det är ett ovanligt lyckat friluftsmuseum som ger besökaren möjlighet att uppleva en genuin sörmländsk stads- och landsmiljö som den såg ut innan modernitetens ankomst. Ett museiområde kan inte behandlas som vilket stadskvarter som helst där man kan acceptera att modern arkitektur tillkommer sida vid sida av äldre bebyggelse. De hus som nu finns är ursprungligen byggda på olika ställen i Södertälje och flyttade till Torekällberget, de är i den bemärkelsen "äka". En medborgare tycker att hela området bör K-märkas.

Flera yttrande tar upp att planförslaget inte uppfyller de faktorer och principer som förespråkas i den framtagna kulturmiljöutredningen. Utredningen hänvisar till ett antal olika styrande dokument, t ex plan- och bygglagen, kommunens gällande översiktsplan, RUF 2050 samt Torekällbergets egna måldokument. Den kulturmiljöutredning som genomförts lyfter fram bl. a följande värdebärande egenskaper:

- Kvarnen som symbolbyggnad
- Den småskaliga bebyggelsen
- Variationen i byggnadsteknik och gestaltning
- De medvetet gestaltade trädgårdarna och parkerna
- Friluftsmuseets 1800-talskaraktär

I yttrandena hänvisas till kulturmiljöutredningen som beskriver i sin samlade bedömning: "En byggnadsvolym som innefattar den inledningsvis nämnda ansökan, att uppföra ett hotell med ca hundra rum och restaurang med mera inom planområdet skulle bli betydligt större än den befintliga bebyggelsen i området. Det är svårt att se hur dessa funktioner, med hotellrum i föreslagen omfattning, ska kunna rymmas

inom planområdet utan att det medför betydande påverkan och konsekvenser på kulturhistoriska värden – såväl för Torekällberget som för stadsbilden.”

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. Trots vad som står i översiktsplanen och i kulturmiljöutredningen anges ”modern byggnad med historiska drag” i planförslagets övergripande gestaltungsprinciper.

#### **Kommentar:**

Se **kommentar 2** och **kommentar 3** på sidan 7.

*Torekällberget är en unik miljö och dess kulturhistoriska värden ska värnas om.*

*Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att de kulturhistoriska och museala värdena kan bevaras om planförslaget revideras utifrån framtagna punkter (kommentar 2), även om det blir en ny byggnad på fastigheten. Många jämför Torekällberget med Skansen. Även om det inte finns ett hotell på Skansen så finns det ett flertal moderna byggnader, det till trots upplevs helheten som en genuin miljö vilket visar på att det är möjligt. De flesta byggnader är flyttade till Torekällberget men många är även byggda på plats i modern tid och som smälter in i helheten. Viktigt att minnas är att Torekällberget är en byggd miljö som representerar 1800-talet och inte en stadsdel från 1800-talets Södertälje.*

#### **Nora kvarn**

Nora kvarn är en viktig symbol för staden och friluftsmuseet och som syns från många platser i staden och inom museet. Ett flertal synpunkter har inkommit som tycker att den planerade hotellbyggnaden skymmer kvarnen och gör att den förlorar sin position som landmärke. Detta beskrivs på flera sätt t.ex. som att kvarnen blir ”en liten underordnad paviljong”, ”en dvärg i förhållande till hotellet”, ”en liten plutt”, ”en kolibri bredvid en Albatross” och ”som ett lusthus knutet till hotellet”. En medborgare menar att man lika gärna kan riva kvarnen då den inte kommer synas bakom hotellet. Dessutom kommer bilparkering anläggas endast 4 meter från kvarnen vilket minskar allmänhetens tillgänglighet till kvarnen.

Vikten av att kvarnen ska kunna stå på egna ben och fortsätta berätta Södertäljes historia påtalas av flera medborgare. Det finns ett musealt syfte med placeringen på berget. Den ingår i museets 1800-tals gestaltning för landsbygden runt Södertälje. Kvarnar var forna tiders vindkraftverk och behövde stå på platser där vinden kan komma åt att driva dem. Men en stor byggnad precis intill hamnar kvarnen i lä och den delen av berättelsen försvinner. Just kvarnen är ett gott exempel på en byggnad som har funnit en plats där man som besökare kan förstå dess historiska funktion och roll – uppe på en höjd nära gården.

Kvarnen syns tydligt från många delar av Södertälje samt från museet, något som kommer gå förlorat i och med en hög byggnad på fastigheten, skriver medborgare. För att kunna se kvarnen från sydväst, dvs från området bortom parken, måste man befinna sig några meter ovanför takens högsta punkt, vilket förstås är omöjligt. Siktlinjer från dammens sida sett kommer också försvinna. Även om höjden begränsats till något lägre än kvarnen är det inte tillräckligt.

#### **Kommentar:**

Se **kommentar 2** på sidan 7 och **kommentar 14** på sidan 14.

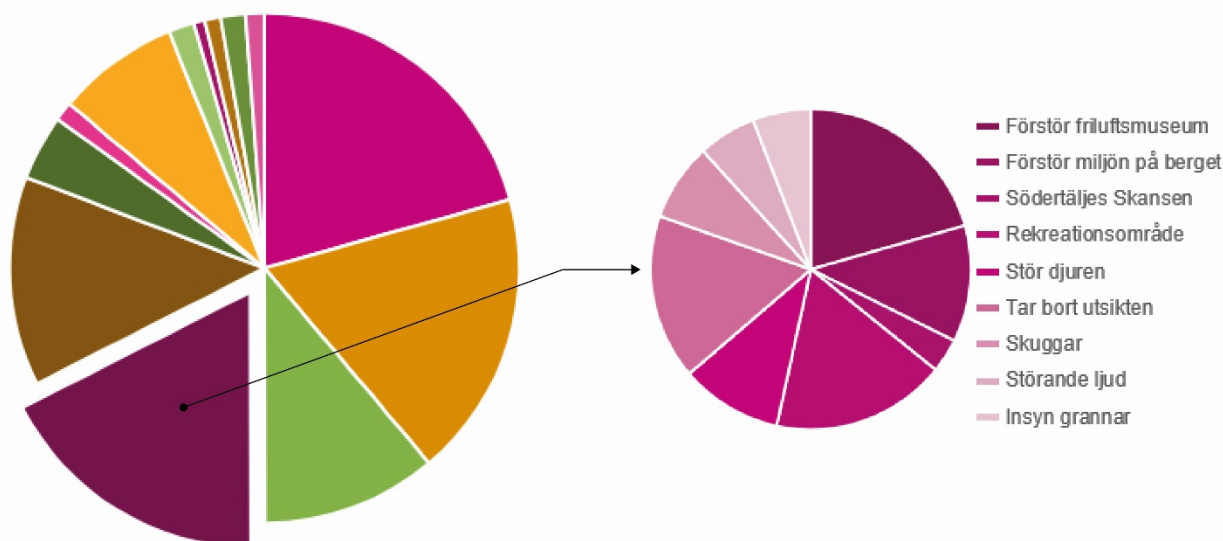
*I det planförslag som varit ute på samråd har flera åtgärder tagits för att bevara Nora kvarn som ett landmärke. T.ex. har maxhöjden satts som är lägre än kvarnens vingar. En siktanalys gjorde som visade*

att kvarnen kommer skymmas från en del utav friluftsmuseet, framför allt från stadskvarteret. Från resten av Södertälje kommer kvarnen fortsätta att synas.

Hotellbyggnaden sänks med en våning vilket innebär att höjdskillnaden kommer skilja mer mellan hotellbyggnaden och kvarnen. Detta leder till att man kommer se kvarnen från fler platser inom museet. Kvarnen kommer fortsätta att skymmas från vissa platser och en analys kommer göras för att säkerställa att viktiga siktlinjer kommer fortsätta ha sikt till kvarnen.

De revideringar som kommer göra innebär att kvarnen kommer att få större utrymme i stadsbilden och kan fortsätta vara en symbol för Torekällberget.

## Påverkan närområde



### Friluftsmuseet

Flertalet inkomna synpunkter handlar om att Torekällberget friluftsmuseum är en viktig plats för många människor. Här kan Södertäljeborna ströva omkring, nära djur, natur och vår egen historia. En rikedom att värna och vara rädd om. Det är både ett besöksmål och ett populärt promenadstråk för de Södertäljebor som bor i närheten. Som en konsekvens av den föreslagna hotellbyggnaden finns en risk att friluftsmuseet förlorar sin karaktär och tappar sin attraktionskraft. Dessutom kommer etableringen inverka negativt på befintlig verksamhet – utseendemässigt, borttagande av utsikt samt parkeringsproblem etc.

Övrig bebyggelse i området har en helt annan skala. Det anges att hotellet därför blir alltför dominerande och kommer att påverka kulturmiljön på Torekällberget. Det trivsamma stadskvarteret kommer hamna i hotellets skugga och totalt spolia känslan av att befinna sig i en gammal stad. Känslan av ljus och öppenhet kommer förstöras. Att klämma in den byggnad som faktiskt inte får plats utan att göra intrång på både stadsparken, miljön vid kugelbanan och miljön runt kvarnen, samt att infrastrukturens utbyggnad med transporter och besöksbilar kommer att påverka besöksmiljön på berget negativt. Kanske så negativt att det faktiskt inte blir intressant för andra besökare än hotellets gäster överhuvudtaget. Medborgare befarar att Torekällberget kommer att bli ett hotell med vidhängande museum, inte i första hand ett museum och hotellägaren kommer få en färdig park som tillhör till sitt hotell. Detta ses som en del av en avveckling av friluftsmuseet för att sedan skänka för privata vinstföremål. Dessutom måste kommunen avstå mark för hotellet eftersom alla funktioner inte inryms inom fastigheten, detta innebär att parken kommer bli mindre.

Ifall det inte tas hänsyn till omgivningen finns risken att det på sikt ger effekten att estetiska kvaliteter för Torekällberget mer kommer att handla om att skapa en pastisch än att återspegla en given epok, enligt inkomna synpunkter. Detta skulle resultera i att Torekällberget som helhet mer framstår som en temapark av olika uttrycksformer än det museum som det är avsett att vara. Museivärdet sänks betydligt och museihuset förvandlas till några slags Legohus eller ett Madurodam. Den föreslagna gestaltningen kommer totalt dominera över befintlig museal bebyggelse och på ett oerhört påträngande sätt förminska upplevelsen av Södertäljes historiska byggnader för friluftsmuseets besökare. De andra byggnadernas känsla av äkthet och kontext riskerar att gå förlorad när man på det här sättet blandar byggnadshistoria med ett historiserande nybygge. Speciellt kvarnen skulle lida och krympa i betydelse.

Torekällberget har förändrats genom åren genom att nya hus har kommit dit, parker anlagts och evenemangen utvecklats succesivt. Allt hittills i trivsam, måttlig, genuin och tidstrogen skala och i en anda av att detta är i första hand södertäljebornas plats. I yttrandena betonas att det verkligen är viktigt för staden att den inriktningen behålls så att alla Södertäljebor även i fortsättningen kommer att trivas på berget. Trivs Södertäljeborna kommer det säkert att leda till att även besökare i staden kommer att trivas.

Många använder friluftsmuseum som ett rekreationsområde, något som anses förstöras med tillkommande hotellbyggnad. Det händer mycket i Södertälje med nya bebyggelse och förtätningen av staden gör det extra viktigt att Torekällberget får vara ett friluftsmuseum för kommunens invånare. Friluftsmuseet har funnits som en oas för Södertäljes innevånare under snart 100 år och skulle förlora hela sin karaktär, atmosfär och fina stämning om en stor och hög hotellbyggnad placerades i den historiska kulturmiljön. Området kommer bli trångt och sterilt och besökarna tappar kontakten med staden nedanför. Kommunen bör erbjuda bord och bänkar för utflyktsbesökare utan påträngande närhet av den privata fastighetens fasad. Hotellet får inte begränsa museets möjligheter att ordna evenemang eller på annat sätt inskränka museets verksamhet.

I yttrandena anges att Camitzka trädgården kommer att försvinna och det är även tveksamt om ens Kägelbanan kommer att kunna vara kvar, eftersom det måste finnas plats för arbetsfordon vid underhåll av hotellbyggnaden. I det nuvarande förslaget avgränsas trädgården åt norr av en fyra våningar hög och enahanda fasad, trots uttalade önskemål om variation.

### **Kommentar:**

Se **kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 7** på sidan 10, **kommentar 14 & 15** på sidan 14 och **kommentar 25 & 26** på sidan 24.

*Hotellet ska vara en fin och harmonisk byggnad med en tydlig röd tråd som smälter in i Torekällbergets karaktär. Torekällberget ska fortsätta vara en plats där Södertäljeborna trivs att vara.*

*Befintlig grönska kommer att bevaras och kommer även i fortsättningen kunna användas till rekreation.*

*Hotellet kommer bli ett tillägg i miljön och som kommer generera besökare till platsen, vilket är positivt för friluftsmuseet. Inga byggnader eller anlagda parker kommer att rivas utan Torekällberget kommer i stort vara kvar som det ser ut idag förutom den grusyta som är oanvändbar i dagsläget. Verksamheten kommer fortsätta som vanligt med olika evenemang.*

*Camitzka trädgården och Kägelbanan kommer att finnas kvar.*

### **Djuren**

Flera yttranden lyfter att det finns många olika djur på friluftsmuseet så som kor, getter, får, hästar, grisar, höns, gäss, kaniner etc. De betar och rastar i flera hagar och fällor som gränsar ner mot vändplanen. Från

kanten på dessa fällor är det cirka 10 meter till det tilltänkta hotellet. Djuren är något som framför allt barn uppskattar och som många yttranden påpekar kan påverkas negativt av planförslaget. I inkomna synpunkterna betonas att hotellet måste anpassas så att djurhållningen på Torekällberget inte påverkas och även ha en skyldighet att informera gäster om att det finns djur nära hotellet så att ingen får akuta allergiska reaktioner när de bor på hotellet. Under förutsättning att Södertälje kommun har för avsikt att fortsätta bedriva dessa miljöterapeutiska verksamheter för stadens invånare och besökare.

Hotellet kommer påverka djuren och vice versa. Hotellgästerna kommer att klaga på ljud och lukt från djuren. Risker är överhängande, anges i inkomna synpunkter, att hotellgäster och hotellpersonal har allergier och allergener känner inte av var fastighet och verksamhetsgränser börjar och slutar och hotellet ligger i den dominerande vindriktningen. Här finns det stor risk för framtida konflikter. Det kommer att lukta betänkligt mot restaurangen som är tänkt att ligga mot promenadparken och djurens fällor. Djuren lockar även till sigflugor. Detta innebär en stor risk att djuren måste flytta på sig för att inte störa hotellverksamheten och friluftsmuseet blir utan djur.

Djuren som tillhör berget kommer naturligtvis att påverkas av hotellverksamheten och då är det möjligt att de inte kan vara kvar. Var ska de ha sina uteplatser? Den ökade aktiviteten med hotellgäster och fester kommer att störa våra djur varför det sannolikt efter en tid kommer att bli ett Torekällberget utan djur och då dör intresset helt från den yngre generationen, befaras av medborgare. Blir det en festlokal för diverse fester så lär det bli högljutt och raketuppskjutningar alla årstider. Det står ingenstans i detaljplanen att djuren kan bli störda av hotellet, bara att hotellgästerna kan bli störda av djuren vilket anses vara fel fokus.

Av samrådsförslaget framgår det inte hur kommunen avser hur djurhållningen på Friluftsmuseets parkområde ska skötas under byggnationstiden.

#### **Kommentar:**

Som svar på delar av yttrandet se **kommentar 5** på sidan 10 och **kommentar 27** på sidan 24.

*Djuren på Torekällberget är uppskattade av friluftsmuseets gäster och den nya hotellverksamheten får inte innebära att djuren kommer störas så pass att de inte kan vara kvar. Tidigare har det legat ett värdshus på fastigheten som under årens gång både erbjudit restaurang och festlokal som vid perioder lockat många människor till platsen. Vårdshusets verksamhet fungerade parallellt med djurhållningen och det är en förutsättning för detaljplanen att detta fungerar även för hotellet så att djuren kan fortsätta vara en del av friluftsmuseets verksamhet. Hotellet är placerat utanför friluftsmuseet och inga åtgärder kommer innebära att djurens utemiljö kommer ta skada.*

*I samrådsförslaget finns en bestämmelse som säger att luftintag och utblås till ventilation ska placeras på sida av byggnad som inte vetter mot Camitzka trädgården eller mot plats för djurhållning. Detta för att förhindra att hotellgästerna ska störas av dålig lukt och allergener. Dessa formuleringar innebär inte att fokus ligger på hotellgästerna framför djuren utan för att förhindra framtida konfliktpunkter. Behovet av fler planbestämmelser för att säkerställa djurhållningen kommer studeras vidare.*

*Byggnationen av hotellbyggnaden kommer innebära en viss störning under byggtiden. Hur djurhållningen kommer se ut under byggtiden studeras inte i detaljplaneskedet utan senare i processen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att dessa störningar kommer ske under en begränsad tidsperiod och kommer inte påverka djurverksamheten i förlängningen.*

## Stadsbild och utsikt

Med sin placering på en höjd, på kanten av berget, kommer ny bebyggelse vara synlig från flera delar av Södertälje och kommer därmed påverka stadsbilden. I flera yttranden tas upp att byggnadsskalan är för stor och dominerande vilket kommer vara negativt för stadsbilden. Torekällbergets siluett och stadsvinjett kommer förstöras.

Även utsikten från berget ut över staden riskerar att påverkas. Ett flertal yttranden tar upp att utsikten kommer försvinna eller kraftigt begränsas. En stor upplevelse vid bergsbesök är att stanna och beundra utsikten över staden med Väderkvarnen i fonden och utgör Södertäljes finaste utsiktsplats och det enda utsiktsberget i centrum. Utsikten kommer vara till ingen nytta eftersom bara ett fåtal rum kommer ha utsikt och de flesta gästerna kommer inte sitta inne i sina hotellrum för att njuta av utsikten. Avståndet mellan kvarnen och utsiktsplatsen minskas från 11 till 4 meter. Dessutom kommer hotellet skugga utsiktsplatsen under stora delar av dagen. En medborgare påpekar att det i planförslaget ser ut som någons slags stenläggning på utsiktsplatsen men önskar att det vackra berget inte tas bort.

Det beklagas att byggnaden placeras mitt i blickfånget från Torekällberget och lägger beslag på hela utsikten och inkommande ljus. Den tar helt bort känslan och intrycket av ljus och öppenhet som karaktäriserar platserna idag med vackra utblickar och byggnadens gestaltning gör att det skapas baksidor varifrån utsikten är bestulen. Därtill beskåras känslan av att Torekällberget ligger högt över staden genom att "luftrummet" och utblicken från parken beskåras. Var och en som går upp till Torekällberget och ställer sig sydväst om dammen och tittar ut mot kvarnen måste inse att ett hotell i fyra våningar skulle bli fullständigt dominerande och skymma all utsikt.

### Kommentar:

Se **kommentar 2** på sidan 7 och **kommentar 14** på sidan 14.

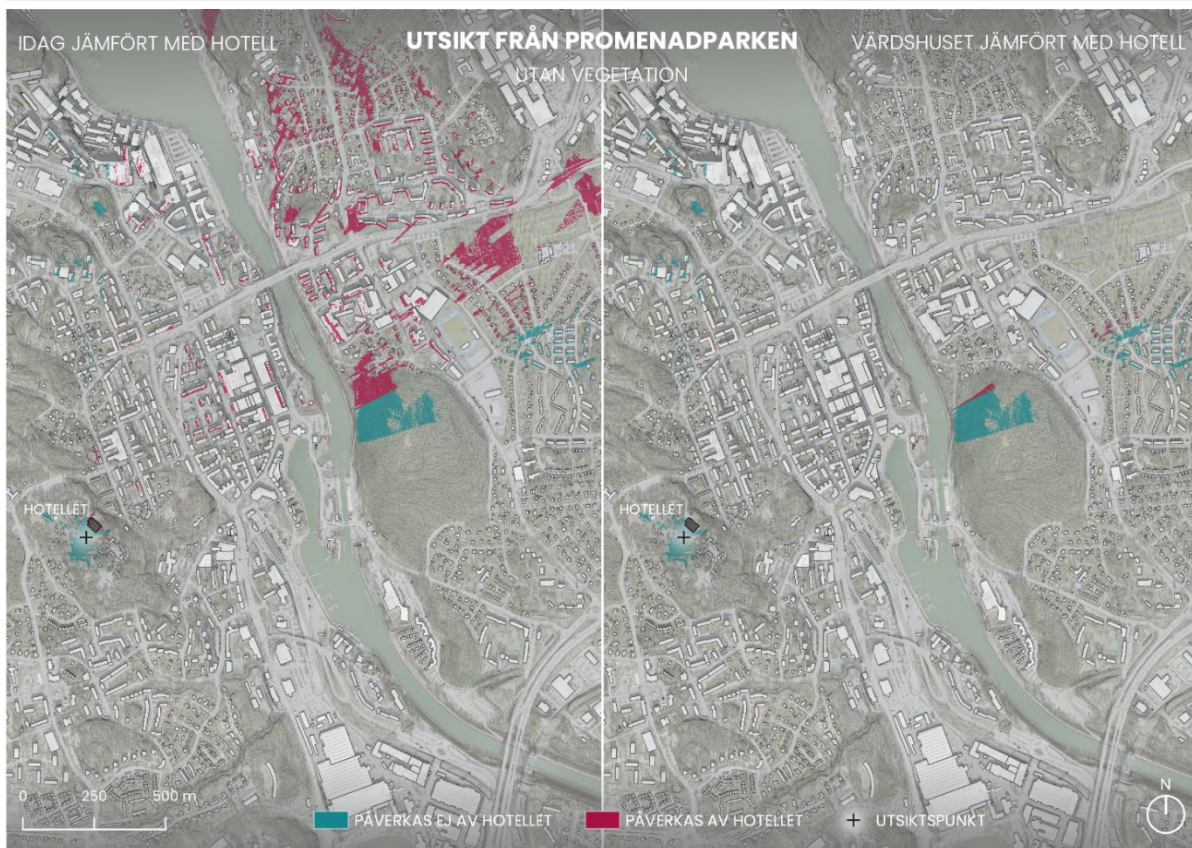
*Revideringar av planförslaget kommer innebära att den negativa påverkan på stadsbilden minskar och att kvarnen kommer att få större utrymme i stadsbilden och kan fortsätta vara en symbol för Torekällberget.*

*Den vackra utsiktsplatsen kommer att finnas kvar och som alla kan ta del av. Se foton från utsiktsplatsen och hotellet på sidan 20. Med hotellgäster som har uppsikt över utsiktsplatsen under hela dygnet från sina rum ökar närvaron på platsen vilket kommer bidra till en ökad trygghetskänsla. Avståndet mellan kvarnen och utsiktsplatsen kommer vara detsamma som idag och det finns inga planer att stenlägga utsiktsplatsen utan berget bevaras. Detta förtydligas i illustrationer i planhandlingarna.*

*Hotellbyggnaden kommer innebära att delar av utsiktsplatsen skuggas under vissa tidpunkter under året. Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram en solstudie som redovisar hur många soltimmar som försvinner jämfört med idag, se sidan 18. Utifrån denna analys bedömer samhällsbyggnadskontoret att det är främst under januari-februari och oktober-november som påverkan är som störst, vilket är månader där utsiktsplatsen används måttligt. I och med att hotellbyggnaden kommer att sänkas en våning förväntas skuggeffekten minskas ytterligare.*

*Samhällsbyggnadskontoret har även gjort en analys av hur utsikten från museet kommer påverkas, se illustrationer på kommande sidor. Analysen utgår från en punkt i Promenadparken där påverkan är som störst. Analysen har gjort jämförelser både mot den nuvarande situationen helt utan bebyggelse på fastigheten och mot förhållandena med den värdshusbyggnad som tidigare fanns där. Siktanalysen har gjorts med och utan vegetation och sanningen ligger någonstans mellan dessa två analyser. Utsikten från museiområdet består till största del av öppen himmel och fragmentariska siktlinjer till stadens bebyggelse genom vegetation av varierad täthetsgrad. Analysen visar att de områden som skulle skymmas av hotellet*

*jämfört med idag skymdes också av det vårdshus som tidigare stod på platsen. Detta visar att även en låg byggnad enligt gällande detaljplan på Mariekälla 1:26 skulle skymma alla siktlinjer till bebyggelsen i stadskärnan.*







Foton från promenadparken

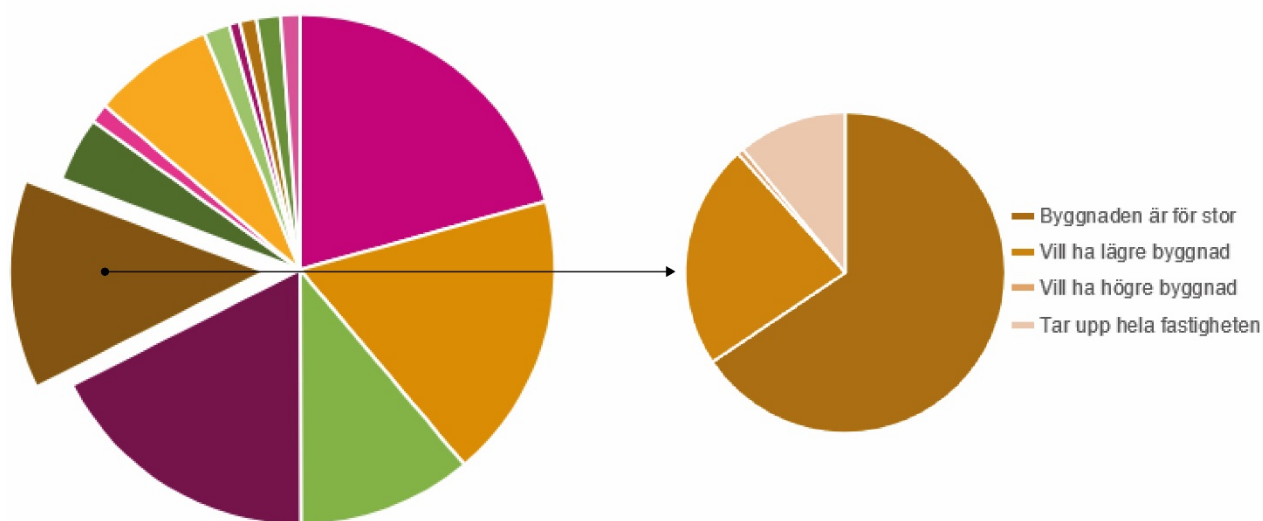
### Närliggande bostäder

Det finns näraliggande bostäder precis nedanför berget som kan påverkas på ett negativt sätt. Det innebär ett större flöde av transporter på gatorna vilket kommer att försämra välbefinnandet för boende i området, konstateras i synpunkterna. Dessutom kommer hotellet att lägga området nedanför i skugga d.v.s. ta bort kvällssolen. Idag är det redan mycket folk på berget under sommartid som ser ner på husen nedanför, ibland är dom stökiga och upplevs som väldigt nära huset. Hotellet kommer innebära fler människor på berget under hela året. Lugnet på Torekällberget kommer att försvinna.

### Kommentar:

Ett flertal av de fastighetsägare som bor i närheten av detaljplanen har skickat in yttrande till kommunen. Dessa yttrande tar upp samtliga av dessa synpunkter, se utförligt svar på sidan 17–20.

### Volymhantering



Ett stort antal yttrande tar upp volymhanteringen av byggnaden och de flesta anser att byggnaden är alldeles för stor. Framför allt är byggnaden för hög men den har även en för stor area då den tar upp hela fastigheten. Ord som använts för att beskriva byggnaden är t.ex. koloss, monstruöst, elefant och schabrak. Byggnaden är

stor även om fasader och tak är uppbrutna och beklädda av olika material och färgsatta på ett varierat sätt. Oavsett i vilken stil hotellet planerar att byggas så är det planerade hotellet för stort i området, konstateras i synpunkterna.

I medborgarsynpunkterna anges att rätt volym och skala till platsen inte har uppnåtts. Rätt skala behöver anpassas efter de andra byggnaderna på Torekällberget och därmed inte vara högre än 2 våningar över markytan. Vårdshuset som brann ner hade rätt proportion till läget med nära och naturlig anslutning till trädgården. Samtidigt har några få synpunkter inkommit som önskar en ännu högre byggnad som förstärker placeringen på en höjd.

Något annat som upprör flera medborgare är att det föreslagna hotellet fyller upp precis hela tomten utan någon helt fri grönyta på tomtmark, inte ens på den sida som vetter mot Stadsträdgården. Förslaget utnyttjar tomtmarken maximalt, till och med så att kommunen måste ta av egen mark för att dels få plats med en av handikapparkeringarna, dels tillgodose nödvändiga trappor upp till västra huskroppen samt lastning och lossning av varor/tvätt/sopor. Om en uteservering ska anläggas måste även denna placeras på kommunens mark. I andra fall får inte privatpersoner bygga hus på hela sin tomt med tanke på avstånd till grannar m.m.

Ett förslag är att byggrättens yta begränsas med minst 25% jämfört med förslaget. Speciellt måste ett avstånd om minst 4,5 m till tomtgräns till Camitzka trädgården bestå av en öppen obebyggd yta utan överbyggnad i markplan såväl som i övre plan. Likaså måste minst 4,5 m av tomtytan från tomtgränsen mot Nora Kvarn förbli obebyggd och utan överhäng från fastighetens övre plan som kan användas till uteservering med utsikt över Södertälje stad.

En medborgare har skickat med en bild där Rosenborgsskolan placerats in på fastigheten för att visa på skalan på byggnaden. Rosenborgsskolan har samma längd som hotellet, 48 meter, men är däremot smalare med sina 26 meter mot hotellets 31 meter. Skolan är dock högre än hotellet och har därför redigerats på bilden för att visa på rätt höjd. Medborgaren uppmanar alla i byggnadsnämnden besöka i byggnadsnämnden bör besöka Rosenborgsskolan för att få ett intryck på den byggnaden som ligger närmast i storlek till hotellet på berget. Största delen av hotellet är 17 meter högt, men innehåller två smala sidor med höjd om 12,5 och 13,5 meter. En överslagsräkning ger att hotellet på Torekällberget är på cirka 17 000 kubik och 1430 kvm i grundyta och som kommer dominera Torekällberget om det byggs.

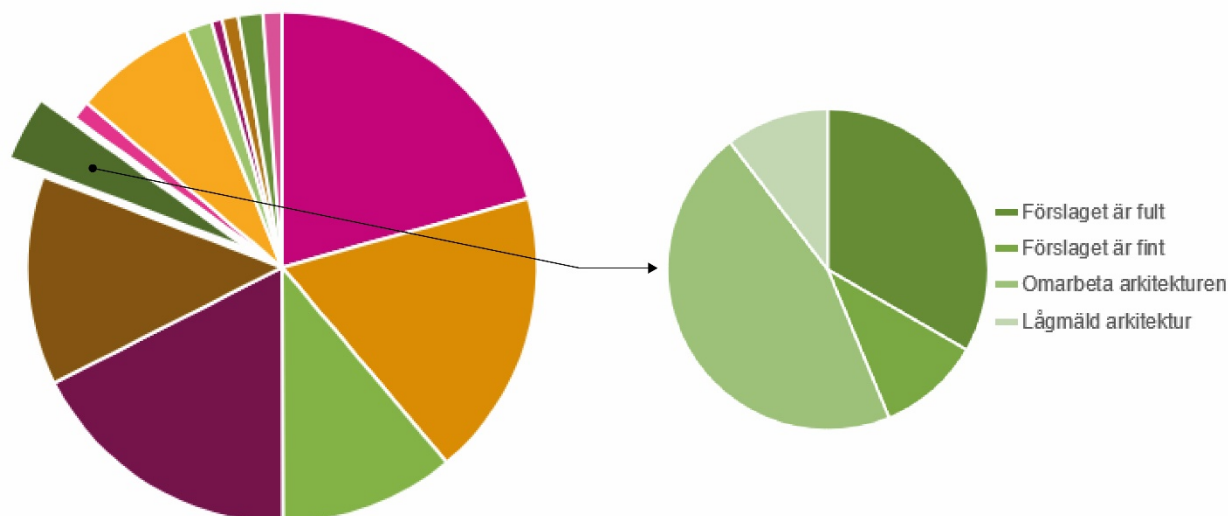
#### **Kommentar:**

Se **kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 7 & 8** på sidan 10 och **kommentar 12** på sidan 12.

*I fortsatt arbete kommer volym och gestaltningen att omarbetas för att bättre smälta in i miljö vilket också har en påverkan på hur stor en upplever att byggnaden är.*

*Rosenborgsskolan är ett gott referensexempel då det har liknande mått och höjd som den del av hotellet som är som högst. Till skillnad från Rosenborgsskolan så är hotellbyggnaden uppdelat i flera volymer och är lägre mot Promenadparken och vändplanen. Detta minskar upplevelsen av storleken på byggnaden och är ett grepp som kommer behållas i fortsatt arbete med planförslaget. När byggnaden sänks en våning kommer byggnaden vara lägre än Rosenborgsskolan.*

## Estetik



Hur hotellbyggnaden är gestaltad är något som engagerar Södertäljeborna och som många yttranden behandlar. När det kommer till estetik och arkitektur så finns det många olika synpunkter som skiljer helt från varandra.

Det är många som inte tycker om gestaltningen och yttrandena innehåller beskrivningar som ful, fruktansvärd, hemsk, och ”en nära döden upplevelse”. En medborgare tycker att ordet ”schabrak” är ett passande ord för hotellet eftersom taken liknar schabraken på medeltida hästar samtidigt som det är en synonym för kolossal och monstruöst. Det anses att hotellet är överdimensionerad och felplacerad. Byggnaden ses som en återupplevelse av magasinsbyggnaden Luna. Det arkitektoniska formspråket beskrivs med ord som brutalt, tungt, klumpigt, vulgärt och utan anknytning till övrig bebyggelse i närheten. Om ett hotell skall byggas på platsen ska det vara väsentligt mindre och ett helt annat formspråk. Byggnaden ses som stor, modern och ”blaffig”, särskilt den del som vetter mot utsiktsplatsen. Det framförs att fasaden nordost ser ut som en kompakt fästning och flera medborgare jämför den delen av hotellet men Lunakvarteret och/eller ett fängelse. Nedifrån Högbergsgatan ser skissen på hotellet ut som ett gammaldags sjukhus. Tre våningar som störst hade passat bättre och även om fasaden blir lägre så önskas mer liv.

Det är även flera medborgare som tycker att den nya hotellbyggnaden har fått en fin gestaltning. Det är en stor förbättring från de första skisserna. Det ser ut att vara en fantastisk byggnad i vilken man tänkt på material och färger på ett föredömligt sätt. Flera medborgare tycker dock att den ligger på fel plats och att byggnaden platsar bättre på Marenplan. Att byggnaden har flera delar med olika karaktärer och höjd ses som positivt, även om taken ger ett klumpigt uttryck.

Flera yttranden refererar till en debattartikel i Länstidningen den 13/1 2021 gällande ett samtal med Inga Malmqvist som är professor emeritus i arkitektur vid Chalmers i Göteborg och har besökt Torekällberget. Om skisserna på hotellet säger hon följande: ”Det här ser fruktansvärt ut. En okänslig placering av en stor byggnad i ett utsatt läge. Skisserna visar volymer som inte har någon som helst anknytning eller anpassning till svensk byggnadskonst, vare sig traditionell eller modern. Det enda jag får en vision av är äldre nordamerikansk träbyggnadsstil, sådan som man till exempel kan se i ett populärkulturellt sammanhang som Bates hus i Alfred Hitchcock-filmen Psycho.”

Många yttranden menar att arkitekturen inte passar in i den miljö som finns på Torekällberget idag. Designen är både ny och gammal samtidigt och resultatet blir ett hus som inte passar in i Torekällbergets

gamla miljö men inte heller blir djärvt nyskapande. Torekällberget är ett museum och ett nybyggt hus kan inte vara en del av ett museum om det inte är en väl utförd replik av ett äldre hus. Det anges att det inte räcker med några kolonner i en arkad utan det måste vara en hel byggnad, vilket det antagligen inte finns förutsättningar för att åstadkomma. Byggnadens gestaltning måste också bättre ansluta till befintlig bebyggelse i stil, val av material (träfasader), färg, och byggnadens övriga externa attribut. Neddragna tak över de 2–3 översta våningarna ansluter överhuvudtaget inte till befintlig bebyggelse på Friluftsmuseet. Gestaltningen harmoniserar inte med omgivningen och avviker för mycket från Tyréns kulturmiljöutredning, framförs i medborgarsynpunkterna. Byggnaden bör ges en mer historisk exteriör och om möjligt ljusare färgsättning för att harmonisera. Att göra en modern version, vilket är förslaget, bryter kraftigt mot den övriga omgivningen på Torekällberget. En ny byggnad på denna plats ska smälta in, vara lågmäld och underordna sig de historiska husen. Byggnaden ska visa att den är från vår tid, men den ska inte vara ett huvudnummer och introducera nya stilar. Det är ju ett museum.

Arkitekten har tagit inspiration från badortsepoken i sin gestaltning och refererar till några äldre byggnader i Södertäljes historia och den nya hotellbyggnaden ska vara en modernare version av dessa. Om detta finns det skilda åsikter. Vissa upplever detta som både långsökt och ett okunnigt försök att söka allmänt godkännande för idén. Badortsepoken kan inte läsas av tillräckligt i förslaget, det finns inga riktiga likheter så man har inte lyckats med att återskapa denna epok, menar flera medborgare. En arkitekt från den tiden skulle till exempel aldrig komma på tanken att utforma fasaden mot öster som ett fort. Då skulle där funnits salonger och terrasser, säkert också uppbruten fasad. Oavsett om man försöker få den att likna en 1800-talsbyggnad så blir det för stort och passar stilmässigt inte in på platsen. Gestaltningen har förvisso hämtat upp arkitektoniska element från tiden, men det rör sig fortfarande om en helt ny byggnad som har mer med vår tid att göra än det sena 1800-talets badhus. Och vad gäller hotellet från badhusepoken så står ju det lyckligtvis kvar vid centralstationen nere på Järnagatan. Det framförs också att de byggnaderna som man i gestaltungsförslaget refererar till skulle man inte ha placerat på en liknande plats, högt över staden. Det hade varit lite skrämmande. Dessutom är samtliga av de äldre byggnaderna stenhus som inte hör hemma på Torekällberget.

Samtidigt är det flera yttranden som är positiva till anknytningen till badortsepoken. Förslaget flirtar tydligt med badortstiden och en tycker sig nästan höra Sorglösa Brunns Oktett spela från lusthuset och det passar så bra på platsen vid Promenadparken. Den del av byggnaden som vetter mot parken är lägre än den mot utsikten i nordost och har arkader som påminner om den gamla Badinrättningen. Utformningen mot friluftsmuseet som anpassats till de historiska byggnaderna är ett stort steg åt rätt håll, men utformningen mot Södertälje stad har ett modernt och kallt intryck och den delen av byggnaden är extremt hög med tanke på att den är placerad vid bergskanten. Flera medborgare gillar konceptet att ta inspiration från badepoken men önskar en mindre byggnad än den som föreslås nu.

Byggnaden anses vara en märklig blandning av ”olika stilelement” som inte har det minsta med vare sig platsen att göra, eller Södertälje. Södertälje har ingen egen ”stil” utan de detaljer som nämns ritades för den plats som byggnaden stod på anpassad efter den tid man befann sig i och känns väldigt främmande att applicera på detta sätt här. I synpunkterna framförs att man försöker gömma en stor hotellbyggnad genom att mot stadsparken uppföra något som närmast påminner om en enorm teaterkuliss, en slags 1800-talspastisch. Det ger samma känsla som kulisserna i gamla vilda västernfilmer och hotellet beskrivs av en medborgare som ”en koloss med lite extern make-up”. Resultatet blir en fruktansvärd röra, utan några som helst arkitektoniska kvaliteter. Man ser hellre en byggnad där man inte försöker sig på några historiska pastischer, men använder sig av mer trä i fasaden och får till en mer luftig och diskret byggnad. Arkitekturen behöver inte vara något som efterliknar befintlig bebyggelse utan kan vara något eget.

Det har även kommit in flera olika förslag på hur arkitekturen kan förbättras. Här nedan kommer några utdrag ur inkomna yttranden:

- Kanske man kan göra något av Badhusets verandor i kombination med kaffeservering. (...) kanske en kopia på societetshuset, som var i trä, kunde vara passande och byggas upp (...), som också anknyter till badhustiden.
- Ett hus med stor glasveranda och en terrass där vi kan njuta av den fina utsikten över Södertälje
- Som förebild skulle ni kunna ha Hotell Albert i Trollhättan som också ligger uppe på en höjd, eller Torpa Pensionat. Båda har en byggnadsstil som passar på Torekällberget.
- Byggnadens utformning bör utöver färgsättning i gråvitt (Badhotellet) eller möjligen gult/ljusbrunt (den gamla värdshusbyggnaden eller den rappade byggnaden vid torget på Torekällberget) även innehålla historiska detaljer som anknyter mer till hur det faktiskt såg ut (skapa harmoni mot omgivningen). Om detta inte är möjligt bör/skall de olika delarna i fasaden ges olika färgsättning som tydligt kontrasterar, dvs inte fyra nyanser av beige eller grått.
- Lågg ett varmt och ombonat värdshus i trä, som går i stil med de övriga byggnaderna på berget (...) och förstärka tidsupplevelsen av 1800-talet med design tant Grön, tant Brun tant Gredelin och farbror Blå.
- Får man önska sig ett eller två burspråk? Någon balkong?
- (...) med trä/glasfasader för att smälta in i miljön.
- Någonting som lyfter fram den unika miljön uppe på Torekällberget, inte något som kväver den. Det vackra i det enkla!

Det framförs också att en stor möda har lagts ned i planprogrammet för att få det nya hotellet att se mer aptitligt ut. Allt detta brukar komma först vid bygglovsansökan. Strängt taget finns det ingenting som säger att det kommer att se ut som på skisserna i planförslaget utan detta utgör ögongodis för att allmänheten skall svälja planen. Man hade lika gärna kunnat rita ett sagoslott. Att fler med estetiskt seende är med i planeringsarbetet efterfrågas för att se att mastodontbyggnader inte passar in i vår gamla stadsmiljö.

#### **Kommentar:**

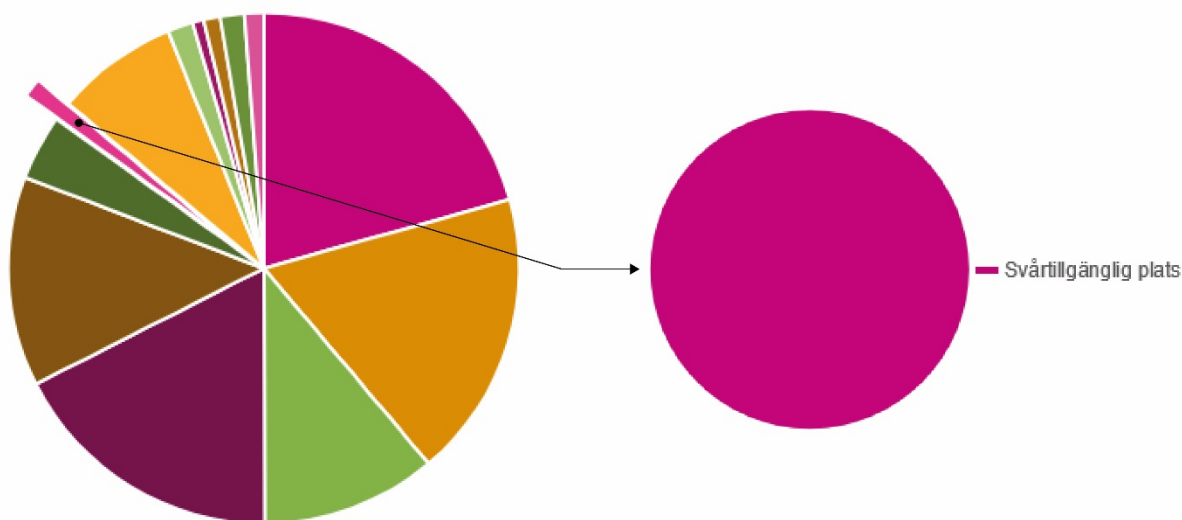
Se **kommentar 2** på sidan 7.

*Arkitektur är något som kan väcka känslor och som många har åsikter om, något som märks i de yttranden som kommit in till kommunen. Staden tillhör alla och vad som är fint eller fult är olika för olika personer. Samhällsbyggnadskontoret tackar för alla förslag på utformning av hotellbyggnaden och både fastighetsägaren och gestaltande arkitekt har tagit del av dessa. Trots att det har kommit in yttranden med skilda åsikter kan samhällsbyggnadskontoret se en röd tråd i yttrandena att hotellbyggnaden inte passar in i det miljö som finns på platsen idag. Att värna om kulturvärden ska ligga som grund för gestaltningen.*

*För att smälta in i Torekällbergets karaktär och i den museala miljön kommer hotellbyggnaden gestaltas med en mer anpassad arkitektur där de moderna tolkningarna tonas ner jämfört med samrådsförslaget. Hotellet kommer fortsätta vara en nutida byggnad men ta inspiration från proportioner och helhetsbilden från badortsepoken framför att plocka detaljer från olika historiska byggnader. Byggnaden ska få en tydlig röd tråd genom hela byggnaden som berättar 1800-talshistorien. Det handlar bland annat om fönstersättning, materialval, måttsättning och färger. Hotellet ska inte låtsas vara en äldre byggnad utan vara ärlig med att det är en ny byggnad som är uppförd utifrån dagens byggnadskonst och ideal, samtidigt som den anpassas efter platsens karaktär och ska smälta in i miljön. Hotellet ska bli en nutida harmonisk byggnad som tar stor hänsyn till platsen. Detta är en svår balansgång, särskilt med tanke på att friluftsmuseet är en byggd miljö som representerar 1800-talet och inte en bevarad stadsdel från 1800-talet.*

Planhandlingarna består av ett förslag på hur hotellbyggnaden ska se ut och tas fram för att hitta hur detaljplanen ska utformas på bästa sätt. Vid bygglov kan byggnaden se annorlunda ut. För att säkerställa att den slutgiltiga byggnaden får de arkitektoniska kvaliteter som platsen kräver kommer plankartans bestämmelser utredas vidare inför granskning. Planbestämmelserna ska säkerställa att de viktigaste gestaltungsprinciperna följs. Gestaltningen kommer även att säkerställas med hjälp utav exploateringsavtal.

## Tillgänglighet



Med sin placering uppe på en höjd är fastigheten svårtillgänglig och ogästvänlig enligt flera medborgare. I inkomna synpunkterna konstateras att hotellets föreslagna utformning innebär att friluftsmuseet skärs av från entré och sin symbol, väderkvarnen. Kvarnbacken som är den primära vägen till hotellet lutar ca 10% och bedöms inte kunna åtgärdas. Fastigheten ligger långt från centrum och topografin gör det jobbigt att ta sig dit tills fots eller med cykel. Hotellets läge högt över stadskärnan och delvis utanför densamma kräver bättre tillgänglighet. Ett förslag är att hotellet ska erbjuda uthyrning av cyklar, helst elcyklar med tanke på höjdskillnaden mellan hotellet och stadens centrum.

Det påpekas att i framtagna trafikutredning samt i planbeskrivningen står det olika tidsangivelser för hur lång tid det tar att gå från Södertälje centrum, mellan 10–13 minuter. Dessutom tar den sträckan längre tid på grund av topografin, att ta sig till hotellet till fots från pendeltågsstationen Södertälje Centrum med bagage lär ta minst 30 minuter och inte 10.

Platsens topografi, läge och känsliga miljö inte verkar lämpa sig särskilt väl för en verksamhet av denna storlek. Att göra om den branta och smala Kvarnbacken till en väg som ska rymma hela hotellets trafik (lastbilar, besökare, cyklister, taxibilar etc.) känns optimistiskt för att inte säga orealistiskt. Problemet med tex. åtkomst via rullstol antas i utredningen vara så stora att man föreslår en väntkur nere vid parkeringen varifrån hotellpersonal hämtar upp besökaren i bil. En medborgare befarar att om den reservationen uppstår redan i tidigt skede kan det antas att betydligt knepigare problem väntar längre fram. Stora ingrepp kommer bli nödvändiga bland djurhagar och värdefull skogsslänt och då vet man vem som brukar få stryka på foten.

Den utmanade topografin innebär att många hotellgäster kommer vara bilberoende för att besöka hotellet, särskilt eftersom allmänna kommunikationer är bristfälliga. Sannolikheten för att några hotellgäster ska

välja att gå eller cykla upp till det tänkta hotellet är nog minimal. Tillfarter, angöring, varutransporter och parkering är svåra att lösa på ett sätt som gör det enkelt, nära och bekvämt. Det finns inte plats att vända med en buss framför entrén. Det gör det inte alltid nere i alperna heller, men ofta finns det möjlighet att släpa all packning från bussen till hotellet ganska horisontellt. Det påtalas att här måste man släpa sin packning upp för en brant backe, vilket kommer vara problematiskt särskilt för de äldre besökarna.

Det framförs att tillgänglighet för handikappade är undermålig. Och tillgängliga parkeringsplatser räcker inte för ett fullbelagt hotell. I nuvarande planering uppfylls inte ens lagstadgade krav på tillgång till handikapparkering. Enligt Boverkets byggregler ska det finnas P-platser för funktionshindrade inom 25 meters avstånd från entrén. Detta har man inte lyckats få plats med, trots gällande byggregler. Alla handikapparkeringsplatser samt en rejäl cykelparkering för hotellets lånecyklar ska få plats på hotellets egen tomt. I samrådsförslaget föreslås att ägaren till grannfastigheten ska överlåta/komma till undsättning och ordna parkeringsrutor på sin mark. Den ägaren är Södertälje kommun och Torekällbergets friluftsmuseum. Det ställer frågor gällande huruvida byggherrar får ta mark i anspråk för sådant man inte har plats till, vilket mycket väl kan bli prejudicerande i framtida byggprojekt om detta går igenom, befarar medborgaren. Av kommunen ägd markyta på Torekällberget skall reserveras för besökare till Torekällbergets friluftsmuseum.

#### **Kommentar:**

Se **kommentar 11** på sidan 12.

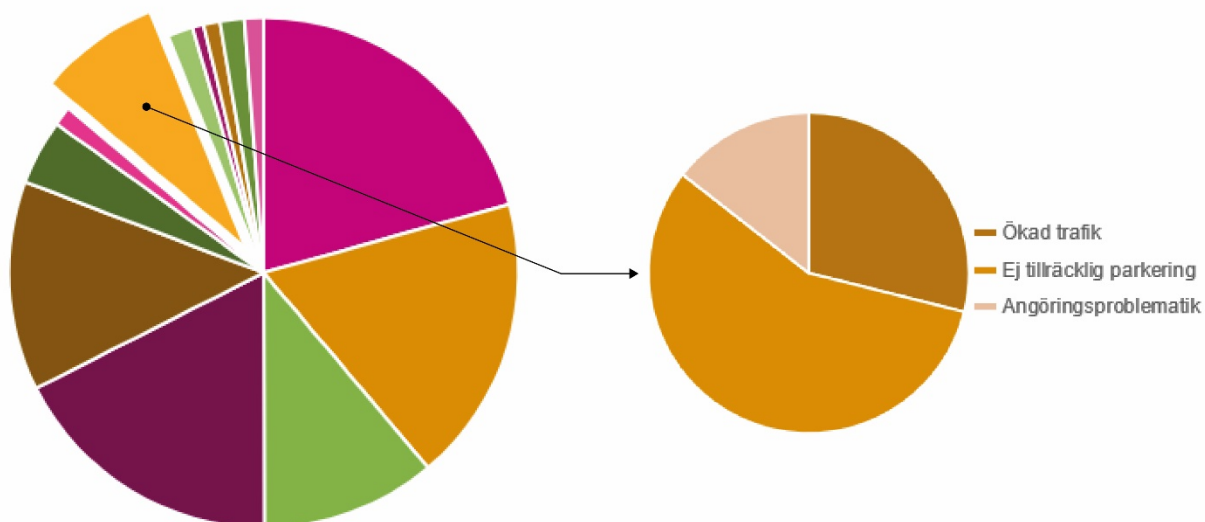
**Kommentar 34:** Huvudentrén till friluftsmuseet har nyligen flyttats och ligger nere vid parkeringen, så hotellet kommer inte skära av friluftsmuseets entré. Torekällbergets tillkommande nya entré är ett svar på att bemöta behovet av en ökad tillgänglighet på Torekällberget. Kvarnentrén saknar möjlighet att anpassas enligt godkänd stigning/lutning. Den nya entrén är även en del i en långtgående satsning på att öka friluftsmuseets attraktionskraft. Ett nytt stråk inne på området sammankopplar den nya entrén med den under tillblivande stationsmiljön. I och med att det naturliga rörelsemönstret förändras tas besökare genom en tidsmässig historieresa vilket kommer innebära en förbättring för museiområdets berättande. 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.

Från pendeltågsstationen är det ca 750 meter gångväg till hotellet. Trots att det inte ligger mitt i centrum ligger det inom ett sådant avstånd att det finns chans att en väljer att gå till hotellet. Trafikutredningen kommer uppdateras för att konsekvent beskriva gångvägen till hotellet samt tar hänsyn till terrängen. Inför granskning kommer trafikutredningen även utreda behovet av cykelparkering. Att hotellet ska erbjuda uthyrning av elcyklar är inte något som detaljplanen kan styra.

Kvarnbacken som är den primära vägen till hotellet är brant och inte tillgänglighetanpassad. Trots den branta lutningen bedöms Kvarnbacken vara en rimlig gångväg till hotellet då det finns möjlighet att ta bilen hela vägen till hotellentrén för de som har behov för det.

Enligt svensk lag behöver det finnas möjlighet till att parkera inom 25 meter från entré för de som har nedsatt framkomlighet. I samrådsförslaget finns två tillgängliga parkeringsplatser inom 25 meter från entrén och inför granskning kommer ytterligare 1–2 platser att planeras in. Enligt trafikutredningen ska 5% av parkeringarna vara tillgängliga. Förslaget om att hotellet ska hämta upp besökare från parkeringen utgick från att inga nya tillgängliga parkeringsplatser planeras vid hotellet utan på ett längre avstånd än 25 meter. När bygglovs söks behöver byggnaden följa svensk bygglag gällande tillgänglighet. Detta sammanslaget innebär att hotellbyggnaden uppfyller de krav som finns för tillgänglighet, trots stora höjdskillnader. Huruvida parkeringsplatserna kommer ligga helt inom fastigheten kommer studeras vidare för att hitta en bra helhet.

## Trafikfrågor



### Ökad trafik

Enligt flera medborgare innebär hotellverksamheten ökad trafik, dels pga. gäster men även leveranser och sophantering till hotellet. Ett hotell med så många rum kommer påverka trafiken och parkering i området. Det skulle leda till ökad trafik på berget men framförallt inkräkta på friluftsmuseets miljö och karaktär. Många skolor ligger i närheten och det är redan idag stora problem med fortkörning och felparkerade bilar.

Eftersom allmänna kommunikationer till området är bristfälliga kommer gäster vara beroende av biltransport.

I inkomna synpunkter anges att det finns beräkningar att fordonstrafiken i Södertälje kommer på sikt att öka från idag 40 000 till 100 000. Då är inte tillkommande fordonstrafik till och från de 2 nya storhotellen på Torekällberget och Maren medräknade.

Synpunkter gällande trafik har även beskrivits under andra kategorier, se rubrik "Tillgänglighet"

### Kommentar:

Se **kommentar 20** på sidan 17.

*Beräkningar som flera medborgare syftar till är en prognos för framtida trafikmängder. Dessa prognoser går inte in i detalj utifrån vilka projekt och detaljplaner som är igång i nuläget utan en prognos och uppskattning av hur en stad förväntas utvecklas. Hotellplanerna i Södertälje ligger alltså inte utanför denna prognos.*

### Parkering

Parkeringsfrågan i detaljplanen är en stor fråga i och med att parkeringen ska placeras i närområdet för att inte skapa trafik uppe på Torekällberget. I samrådsförslaget är denna fråga inte helt löst och det har kommit in många yttranden gällande just föreslagen parkeringslösning.

Många medborgare menar att parkeringen nedanför Kvarnbacken inte är tillräcklig för både hotellet och friluftsmuseet. Parkeringsutredningen tar inte tillräcklig hänsyn till besökarna till museet som kommer



utestängas från området. Vid större evenemang brukar parkeringen vara full av enbart museibesökare. Är det meningen att man inte skall ha några evenemang på Torekällberget längre, eller skall hotellet vara stängt då? Markägaren har gjort en glädjekalkyl gällande parkeringsplatser och räknat i underkant. I verkligheten kommer parkeringen att bli överfull under de dagar då Torekällberget har många besökare. Antingen behöver museiområdet upplåta mer av sin mark till parkering eller så finns det risk att parkeringsplatserna inte kommer att räcka till för både hotellets respektive muséets besökare. Det senare riskerar att leda till en kaotisk parkeringssituation. Tillgången på parkeringsplatser kommer att bli så låg och att parkera även så dyrt att besöksfrekvensen kommer att ytterligare sjunka. Om parkeringsplatserna ska räcka till besökare och hotellgäster måste annan mark i närheten tas i anspråk och flera medborgare är oroade över att detta sker på friluftsmuseets bekostnad.

Det framförs också svårigheter med att ha en parkering så långt från hotellet, med en relativt brant backe utan trottoar emellan kommer troligen inte att uppskattas. Att tro att resenärer accepterar att parkera bilen nedanför en backe 300 m bort på en oöversiktlig P plats känns inte seriöst. Topografin kanske inte är oöverkomligt men inte heller en direkt konkurrensfördel jämfört med andra hotellalternativ. Parkering på avstånd är sannolikt inte förenligt med hotellgästernas krav, gästerna vill ju köra ända fram till dörren. Det är rätt osannolikt att hotellgästen accepterar att köra upp för att kunna lasta ur sina väskor för att sedan köra ner till parkeringen och gå tillbaka upp till hotellet. Detta är inte att utveckla ett hotellkoncept.

Medborgare har uppmärksammat på att trafikutredningen baseras på 100 rum medan planförslaget säger 100–125 rum. Ytterligare 25 rum kommer att påverka trafikutredningens slutsatser t ex när det gäller behovet av p-platser och om hotellet de facto kommer att innehålla 125 rum bör därför trafikutredningen göras om. Behovet för 125 rum blir 90 platser. För tillgången utgår man från ca 115 parkeringsplatser i trafikutredningen medan det verkliga antalet är 102 st. Det korrekta nettot blir 12 platser som besökare till Torekällbergets museum kan använda. Denna låga siffra gör det föreslagna hotellet till en omöjlighet. Dessutom har trafikutredningen helt utelämnat personalen i beräkningarna.

Ytterligare en synpunkt som framförs är att även om parkeringen räcker till i medeltal hjälper inte det den som kommer sent till en full parkering en av de 16 fulla dagarna per månad enligt scenario två. Även om gästen har en bilpoolsbil som går på el. I trafikutredningen står även "baserat på observationer så räcker parkeringen till idag utifrån nuvarande besöksnivå på friluftsmuseet under vanliga dagar. Däremot blir parkeringen ibland fullbelagd under vissa evenemang och kapaciteten räcker inte till. Detta innebär att det finns en risk att om besöksnivån till Torekällberget ökar så räcker inte kapaciteten till, även om det inte byggs ett nytt hotell".

Trafikutredningen anger att caféets och restaurangens parkeringsbehov är 6 platser fram till kl. 18.00, på kvällstid antas det inte behövas några parkeringsplatser. Detta ses inte som särskilt ambitiösa planer och en restaurang med så få gäster får sannolikt problem med lönsamheten.

Det framförs att vid annan byggnation är den som bygger skyldig att se till att parkering kan ske på den egna tomtmarken, så kommunen bör inte göra ett undantag här och låta hotellgästerna ta Södertäljebornas parkeringsplats i anspråk. Det finns en uppenbar risk att den privata fastighetsägaren vill avtala om reserverade platser på Friluftsmuseets parkering, vilket är oacceptabelt. Det föreslås att ett krav för ett exploateringsavtal rörande parkeringsplats behöver därför skrivas in i planförslaget som förbjuder fastighetsägaren att märka och reservera specifika parkeringsplatser. Avtal om att hyra parkeringsplatser på befintlig parkering ska löpa i max 2 års-perioder och inte hindra att kommunen bygger om parkeringen till ett p-hus med bostadshus ovanpå (bostadshuset får inte vara så högt att det syns när man står på museets område).

**Kommentar:**

Se **Kommentar 2** på sidan 7, **kommentar 16 & 17** på sidan 14 och **kommentar 19** på sidan 17.

Att parkeringen ska ligga i närområdet och inte inom fastigheten Mariekälla är en förutsättning som beslutades redan vid planbeskedet. Detta för att undvika att trafik uppe på berget i så stor grad som möjligt. Därför placeras endast tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser intill hotellet. Den trafikutredning som tagits fram visar att den bästa platsen för hotellets resterande parkeringar är vid den befintliga parkeringen till Torekällberget nedanför Kvarnbacken. Parkeringen ligger ca 180 meter från hotellet, vilket bedöms vara ett rimligt gångavstånd trots höjdskillnaden. För de med försämrad framkomlighet finns tillgängliga parkeringsplatser intill hotellet samt möjlighet till avlämning vid vändplan.

Trafikutredningen kommer uppdateras efter reviderat förslag och studera parkeringsbehovet närmare. Då studeras även parkeringsbehov för restaurang och personal.

**Angöring**

Framför hotellet planeras vändplanen att rustas upp. Flera yttranden menar att angöringsmöjligheterna är underdimensionerade och att det kommer bli trafikchaos med felparkerade bilar på vändplanen. Det kommer inte kunna vända med buss pga. begränsat utrymme och kvarnens placering, vilket stämmer dåligt överens med ambitionerna inom besöksnäringen. Det finns inte heller trottoar från allmän parkering till det föreslagna hotellet. En medborgare ställer frågan om det om det kommer krävas bilväg längre in i anläggningen.

Några yttranden tar upp tar upp fastighetsägarens ansvar. Hotellet ska ansvara för städningen av gatan upp till hotellet, sin egen tomt samt området vid väderkvarnen. Lossning/lastning av varor, sopor mm ska ske på den egna fastigheten och kunna ske utan att lastbilar och andra fordon står parkerade på kommunal mark eller väg.

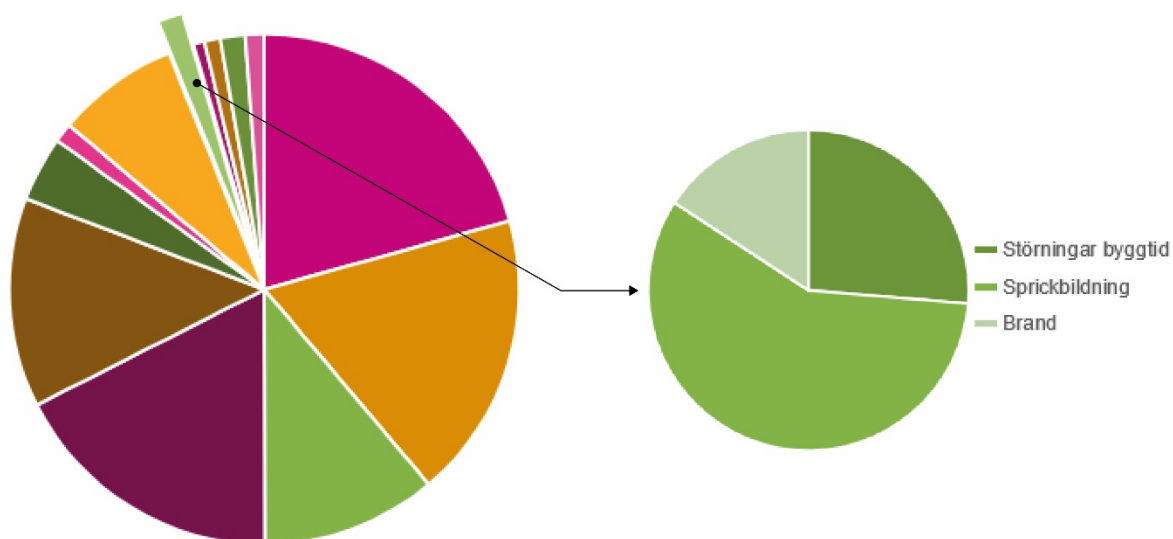
**Kommentar:**

Se **kommentar 18** på sidan 15

Bilvägen kommer inte behöva gå längre in i anläggningen än i dagsläget.

Fastighetsägaren för Mariekälla 1:26 bekostar upprustning av vändplanen i det fall att detaljplanen vinner laga kraft. Användandet av Kvarnbacken och vändplanen kommer regleras via avtalsservitut. Både Kvarnbacken och vändplanen kommer fortsätta vara på kommunens mark och under kommunens regi. Behovet av upprustning av Kvarnbacken kommer studeras vidare.

## Störningar och risker



### Under byggnation

Byggnationen av hotellet kommer innebära störningar under byggtiden. I inkomna synpunkter påtalas att detaljplaneringen innehåller bristande information gällande bl. a trafikförsörjningen under byggtiden, parkeringsmöjligheter för byggarbetare, hantverkare, lastbilar. Gatutrafiken ska fungera såväl under som efter byggnationen med hänsyn till dagisverksamhet, Blombackaskolan och Västergårdsgymnasiet. Transporter till och från berget under byggnation behöver ses över samt djurhållningen under tiden för påbörjande och slutförande.

Ju större byggnaden är desto längre blir byggtiden som kommer innebära vissa konsekvenser. Hur mycket utrymme kommer denna ta i anspråk av den mötesplats som Torekällberget är och hur stor blir en negativ inverkan på verksamheten? Det måste finnas plats för arbetsfordon vid byggnation och underhåll av hotellbyggnaden och det måste även finnas plats för både byggnadsställningar, fordon och materiel. Camitzka trädgården kommer att försvinna och Kägelbanan måste kanske flyttas under byggtiden.

Det efterfrågas en utredning och kvalificerad bedömning om hur lång byggtiden blir och hur den kommer påverka museiområdet och dess verksamhet måste göras innan detaljplanen fastläs. Hur ser den totala kostnaden ut för Södertälje kommun för byggtidens konsekvenser, i förhållande till vad en hotellverksamhet sedan kan betyda för Södertälje som helhet?

Under sprängningar och byggnation finns det risk för sprickbildning i/på de fastigheter som ligger nedanför och i direkt anslutning till berget. Det finns även en risk för bergskärning.

### Kommentar:

Se **kommentar 21** på sidan 17.

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

## Brand

Det har inkommit yttranden från medborgare som är oroliga för den brandrisk som hotellet kan innebära och vad som kommer hända med andra byggnader på berget vid en hotellbrand. En riskanalys efterfrågas.

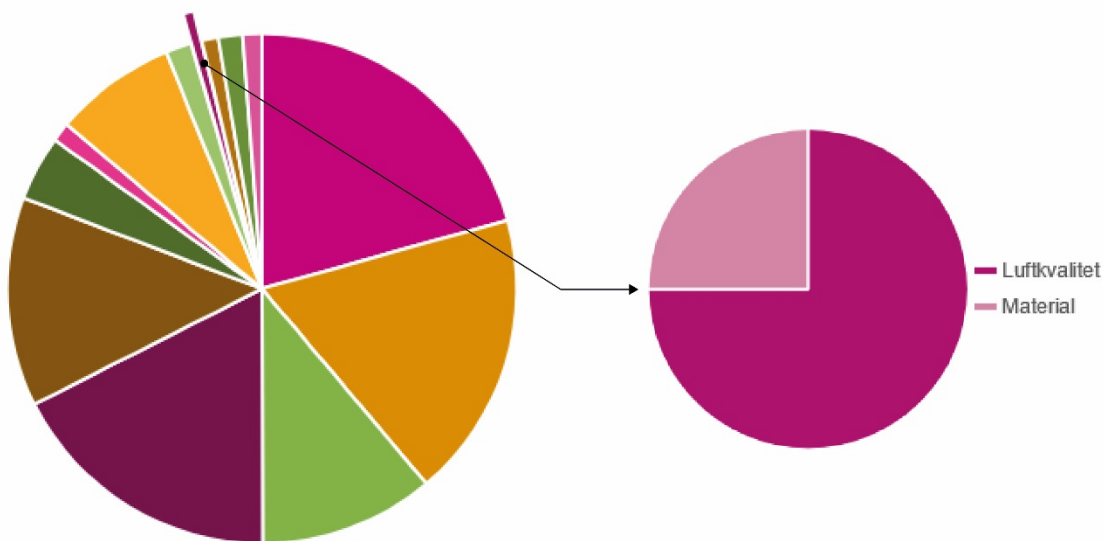
Kvarnen kommer ligga endast 5 meter från hotellet och en brand i kvarnen innebär samtidigt en brand i hotellet. Kvarnen har tidigare brunnit en gång. Man brukar ju inte bygga in i förväg kända brandrisker.

### Kommentar:

*Södertörns brandförsvarsförbund är remissinstans för denna detaljplan och i deras yttrande under samrådet har de inget att erinra, se sidan 8. Räddningstjänsten har framkomlighet till hotellet i fall av brand. Hotellet utryms via två av varandra oberoende brandtekniskt avskilda trapphus. Detta är något som kommer fortsätta bevakas under planarbetet för att säkerställa att inga kända brandrisker byggs in. För att få bygglov behöver byggnaden följa lagar och regler gällande brandskydd.*

*Avståndet till kvarnen är cirka 12 m.*

## Miljöfrågor



### Luftkvalitet

Det har kommit in flera yttranden som påpekar att Södertälje har stora problem med luftkvaliteten. Yttrande menar att Södertäljes stadsluft hör till de sämsta i landet och medborgare är oroliga för om infrastrukturen och stadsluften ska klara av nybyggnation av två storhotell inom stadskärnan.

Det påtalas att trafikutredningen inte tar upp de problem med luftkvaliteten som är en av de faktorer som tydligt påverkar Södertälje kommuns utbyggnadsplaner. Samtliga transporter till hotellet kommer att ske med bil, buss och lastbil. Och alla dessa kommer att gå via Turingekorset, som redan idag är gravt miljöbelastat och detta uppges vara orsak till att det inte går att genomföra någon nybyggnad av bostäder i centrala Södertälje. I nuläget har 4000 bostäder i Södertälje pausats på grund av luftproblemen. Och tveklöst är kommunen i större behov av flera centralt belägna bostäder än av ett malplacerat hotell!

Torekällbergsskogen som omger museiområdet är en grön lunga som hjälper till att förbättra vår erkänt dåliga stadsluft. Det verkar oklokt att bygga ett hotell som drar till sig mycket trafik i ett område som i övrigt bidrar till att rena vår stadsluft.

### **Kommentar:**

Södertälje kommun har inget generellt problem med dålig stadsluft, snarare visar mätvärden att luften blir allt renare bl.a. beroende på högre utsläppskrav från EU gentemot industrier och fordonstillverkare. Av de tio indikatorer för Frisk luft som miljö kvalitetsnormen anger, har Södertälje haft problem med enbart en av dessa indikatorer. Det är indikatorn för de större partiklarna så kallade PM<sub>10</sub> som främst uppstår i samband med slitage från dubbdäck. Problemet med mätvärden för denna indikator avseende de större partiklarna har enbart varit aktuellt i Birkakorset och vid Turingegatan. Södertälje kommun har därför aktivt arbetat med olika åtgärder de senaste tio åren avseende att denna indikator inte ska överskridas. Åtgärderna har haft effekt, men Södertälje kommun kommer ändå att fortsätta arbeta med dessa åtgärder och andra åtgärder för att säkerställa att miljö kvalitetsnormen för större partiklar inte överskrids i framtiden. All trafik till hotellet bedöms inte komma via Turingegatan utan en del kommer att komma västerifrån. Samhällsbyggnadskontoret bedömer därför att den trafik som hotellet kommer generera inte kommer att innebära att miljö kvalitetsnormen överskrids avseende vare sig indikatorn stora partiklar så kallade PM<sub>10</sub> eller någon av de övriga nio indikatorerna för frisk luft. Trafikutredningen kommer att uppdateras och förtydligas gällande luftkvalitet.

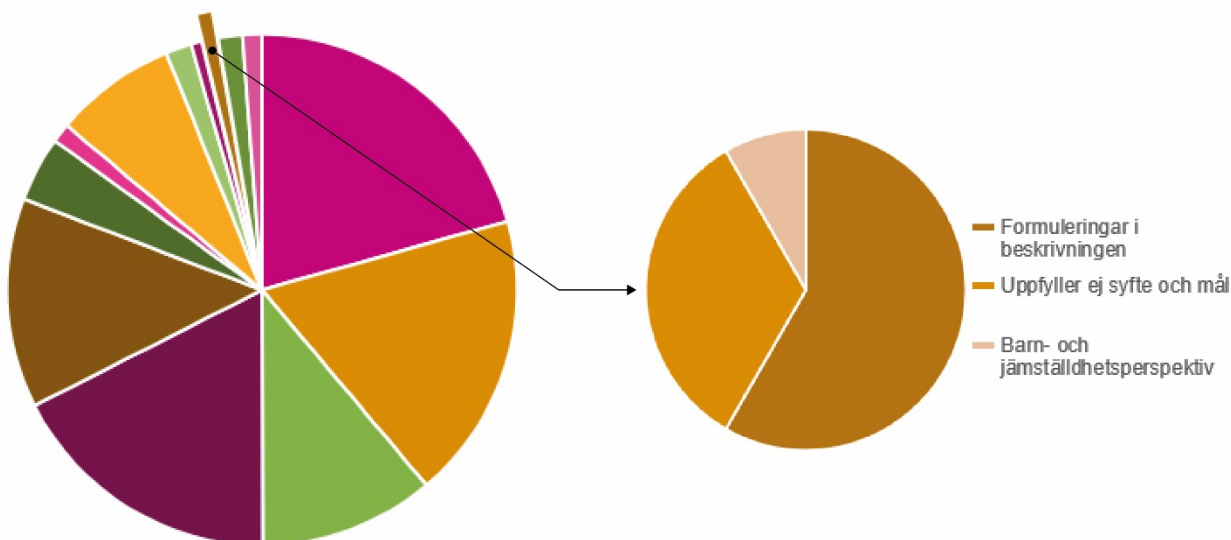
### **Material**

I inkommande yttrande ställs frågan hur material i bygget har sett till miljö hänsyn?

### **Kommentar:**

Detaljplanen sätter bestämmelser vilka typ av material som för användas för fasad och tak, detta utifrån gestaltning så byggnaden ska passa in i miljön. I det här skedet studeras inte material i närmare detalj utan det sker i kommande skeden.

### **Planbeskrivning**



Under samrådet har det kommit in flera yttrande gällande innehåll och formuleringar i planbeskrivningen. En synpunkt är att planbeskrivningen säger ”På den plats där värdshuset på Torekällberget tidigare stod undersöker nu kommunen möjligheten att bygga ett nytt besökshotell med 100–125 hotellrum. De nya fastighetsägarna Qetar vill bygga ett nytt värdshus med möjlighet till övernattning.” Av den texten får man intrycket att fastighetsägaren inte talar om ett hotell med den volym som kommunen undersöker. Ett värdshus med möjlighet till övernattning uppfattas som ett betydligt mindre hotell.

Flera medborgare tycker det finns oklarheter när det kommer till kvarnen och Kvarnbacken. Om kommunen är villig att avveckla kvarnen och överlåta ägandet av till- och frånfartsvägen till hotellet verkas döljas i planbeskrivningen. Detta även med tanke på att kommunen nyligen gjort en helt ny avgiftsbelagd entré till Friluftsmuseet och djurparken. Den nya entrén upplevdes som märklig och främmande, men det egentliga syftet och målet känns klarare i och med det nya hotellet. Det efterfrågas klargörande i hur avsiktsförklaringen ser ut mellan byggaktör och Södertälje kommun gällande avyttring/överlåtelse av lokalgatan samt kvarnens utsiktsplats med omgivande park/berg och grönytor.

Det framförs också att hotellets storlek och skala inte framgår tydligt i planbeskrivningen som saknar grundläggande fakta som höjd, bredd, längd och volym. Endast utifrån vaga beskrivningar ska vanliga Södertäljebor försöka förstå omfattningen av denna byggnad på denna tomt och till relation till övrig bebyggelse. För att förstå storleken behöver man noga studera situationsplanen samt själv ta reda på tomtstorleken och fastighetens mått utifrån Lantmäteriets kartor. Inte heller höjden står utskrivet i klartext i planbeskrivningen, varken på ny byggnad eller på befintlig kvarn. Vanliga medborgare förväntas läsa plankartan för att klura ut basfakta så som höjder, för de flesta är det rena grekiskan. Det är obegripligt att samhällsbyggnadskontoret inte avkräver sökande på dessa grundfakta till skrivningen av förslaget till ny detaljplan.

En medborgare tycker att barn- och jämställdhetsperspektiv behöver belysas ytterligare. Finns det andra vägar som kan ge bättre förutsättningar för lustfylld kultur och bildning tillgänglig för alla? En frågeställning om vilka signaler ett hotell på just denna plats sänder ut måste besvaras på ett adekvat sätt, en dominerande byggnad för några få på en plats som betyder mycket för många kan signalera segregation mellan olika livssituationer och möjligheter.

#### **Kommentar:**

Se **kommentar 28** på sidan 24, **kommentar 33** på sidan 30 och **kommentar 34** på sidan 46.

*Det finns inga planer på att avveckla kvarnen och Kvarnbacken, vändplanen samt utsiktsplatsen kommer fortsätta vara i kommunens ägo. Detta förtydligas i planbeskrivningen. Det finns ingen dold agenda att överlåta kvarnen eller gatan till privata fastighetsägare. Fastighetens användande av Kvarnbacken kommer lösas med servitut och/eller annat avtal. Kvarnen kommer fortsätta tillhöra friluftsmuseet.*

*Samrådshandlingarna innehåller olika illustrationer för att kommunicera byggnadens volym och gestaltning då detta ofta är enklare att relatera till än exakta mått. Detta går att göras tydligare. Planbeskrivningen kommer förtydligas med tydligare måttangivelser i texten och i illustrationer inför granskning.*

*Samhällsbyggnadskontoret arbetar för att skapa en mötesplats som även andra förutom hotellgästerna kan ha nytta av samt se till att den publika tillgången till platsen inte försämras. Inför granskning kommer planbeskrivningen fördjupa barn- och jämställdhetsperspektivet.*

### Detaljplanens syfte och mål

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nybyggnation av ett besökshotell med tillhörande verksamheter, med hänsyn till kulturvärden i området. I planförslaget framhävs att "tillkommande bebyggelse ska genom sin skala, utformning och kvalitet ansluta till omgivande bebyggelse och bygga vidare på områdets särpräglade karaktär." I planförslaget betonas också att "...läge intill Torekällbergets friluftsmuseum innebär att särskild hänsyn måste tas till kulturmiljöerna och de befintliga byggnaderna." Det är flera medborgare som tycker att samrådsförslaget inte uppfyller detaljplanens eget syfte och att denna skrivelse visar att fastigheten inte är lämplig för ett så stort hotellkomplex.

Inte heller de krav som ställdes i planbeskedet har uppfyllts. Samrådsförslaget har inte i något avseende redovisat godtagbara lösningar på de estetiska, miljömässiga eller grundläggande funktionella krav som kommunen har framfört i planbeskedet.

Ett mål med detaljplanen är att "utveckla besöksnäringen och skapa en mötesplats för Södertäljeborna". Inget av detta kan en se i förslaget på byggnaden/hotellet på Torekällberget.

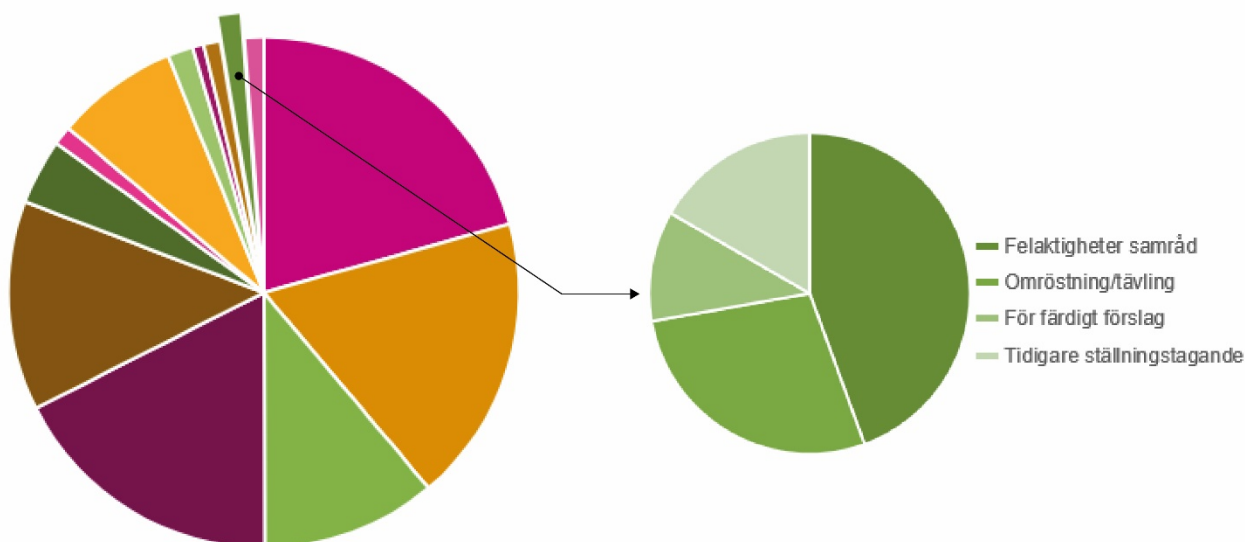
### Kommentar:

Se **kommentar 2** på sidan 7 och **kommentar 24** på sidan 24.

Planbeskedet har varit en utgångspunkt i planarbetet och kommer fortsätta vara det i det kommande arbetet.

Även den restaurang som planeras i entréplan kommer gynna besöksnäringen eftersom det skapas en ny mötesplats på en attraktiv plats i staden.

### Planprocessen



### Samråd

Samrådet skedde under perioden 31 november 2020 – 16 januari 2021 under speciella omständigheter pga. pandemin orsakad av Covid-19. Restriktioner om att max 8 personer fick samlas omöjliggjorde några fysiska möten. Flera medborgare har skickat in synpunkter gällande hur samrådet gått till.

Några medborgare har saknat ett samrådsmöte. Det självklara hade varit att pausa denna process i avvaktan på bättre tider då man utan smittrisk kan hålla ett samrådsmöte. Gärna utomhus på plats framåt sommaren. Med avstånd, handsprit och munskydd skulle det vara fullt möjligt att fixa det då under juni månad. Men kommunen valde att köra på utan samrådsmöte för sökandes bästa, framförs av en medborgare.

I inkomna synpunkter påtalas att en modell av hotellet på Torekällberget borde visas vid utställningen på kommunhuset. Den andra detaljplanen (Tellus 5 m.fl.) hade både modell på utställningen och skyltar på stan med realistiska fotomontage. För Mariekälla 1:26 fanns det ingen bra relationsmodell vilket hade gjort det enklare för vanligt folk att förstå skalan och relationen till omgivande bebyggelse, hagar och inte minst kvarnen. Illustrationer och visionsbilder haltade också då de alla av dem var tagna från luften. Alla besökare på Torekällberget går på marken. Det hade varit önskvärt att alla visionsbilder och illustrationer till största del var från 1,5 till 1,8 meter över markytan där gående har sina ögon och får sina intryck. Illustrationer för detaljplanen uppe på plats på Torekällberget hade varit välkommet samt om sökande på plats hade informerats om hur det tilltänkta hotellet kommer att se ut och hur det kommer att se ut i relation till Väderkvarn, Promenadparken och Camitzka trädgården.

På kommunens hemsida fanns en film där fastighetsägare, arkitekt samt planhandläggare från kommunen medverkade. Det framförs att denna film anses utgöra en reklamfilm och därmed olämplig att lägga ut på kommunens hemsida. Filmen saknade även översikt till närliggande byggnader inom Torekällbergets Friluftsmuseum och tillhörande djurpark.

Södertäljebornas inflytande i planen anses ha kommit för sent in i planeringen och borde föregått projekteringen och inte komma nu när fastighetsägaren satsat mycket resurser för att planlägga. Förslaget som visas i samrådshandlingarna är för färdiga och ger inte medborgare tillräckligt mycket att säga till om. En medborgare ifrågasätter om samrådet endast är för syns skull.

I inkomna synpunkter framförs även att kommunens samlade fullmäktige behöver ta tag i frågan om byggnationer i stället för att ordförande i byggnadsnämnden bestämmer över alla byggfrågor i kommunen. I synnerhet inte när det går emot vad Södertäljeborna har att förvänta sig i fråga om god smak och bra arkitektur. Sammanfattningsvis måste det nuvarande planförslaget avslås, i enlighet med en majoritet av de synpunkter som presenterats av Södertäljes invånare under samrådet. Dessutom är ärendet av så stor vikt att Riksantikvarieämbetet bör konsulteras.

#### **Kommentar:**

*I och med den pandemin som råder i hela världen och som har pågått sedan början av 2020 så har alla behövt anpassa sig efter en situation vi aldrig tidigare varit i, även samhällsbyggnadskontoret. För att inte bidra till en ökad smittspridning bedömde samhällsbyggnadskontoret att inte hålla i ett fysiskt samrådsmöte, samtidigt fortsätter vårt uppdrag och det går inte pausa allt på okänd tid tills det att pandemin är över. Därför valdes andra kanaler så som film, utställning, kungörelse i tidningen, information och frågelåda på hemsidan samt möjlighet att ringa planhandläggaren under samrådstiden. Med tanke på de många synpunkter som inkommit så har informationen nått ut till medborgarna. Samhällsbyggnadskontoret tar åt sig av de synpunkter som inkommit gällande förbättringar av samrådet till kommande utställningstillfällen. Förhoppningsvis kan fysiska möten hållas vid granskning. Inför granskning kommer behovet av en modell att utredas. Illustrationerna kommer ses över för att bäst redovisa planförslaget på ett pedagogiskt sätt.*

*Det film som togs fram var för att på ett enkelt och kortfattat sätt beskriva projektet för de som inte kan/vill läsa planhandlingarna. Detta eftersom ingen presentation skulle hållas vid ett samrådsmöte. Filmen var inte en reklamfilm för projektet utan en av kanalerna för att nå ut med projektet. Detta var ett*



*nytt grepp för samhällsbyggnadskontoret som tar åt sig av de synpunkter som inkommit vid fortsatt arbete på kontoret.*

*Inför samråd var planförslaget långt ifrån ett färdigt förslag och projekteringen har inte påbörjats. Projekteringen startar först efter antagande. De illustrationer och planer som redovisas är skisser och planförslaget kommer revideras utifrån de synpunkter som inkommit, så samrådet är inte endast till för syns skull. Eftersom det är en så känslig plats där gestaltningen är väldigt viktigt så var illustrationerna i samrådsförslaget väl genomritade och illustrerade för att medborgarna skulle kunna ta till sig förslaget och komma med synpunkter. Det innebär inte att förslaget redan är färdigt.*

*Detaljplanen har endast varit ute på samråd vilket är det första steget i planprocessen och kommer revideras och utvecklas under processens gång. Beslutet om att gå ut på samråd togs av stadsbyggnadsnämnden där majoriteten röstade om att detaljplanen skulle gå ut på samråd. Detta är inte något som ordförande i stadsbyggnadsnämnden tar ett eget beslut om. Det är även stadsbyggnadsnämnden som kommer ta beslut om när detaljplanen går ut på granskning men eftersom det är en detaljplan av större vikt i och med det stora allmänna intresset kommer beslutet om antagande tas av kommunfullmäktige enligt kommunens reglementen.*

### **Privat aktör**

Fastigheten Mariekälla 1:26 ägs av en privat aktör och det är fastighetsägaren som har initierat projektet genom att ansöka om planbesked. Detta är något som flera medborgare tar upp i sina yttranden. Planarbetet har styrts av den sökandes kommersiella intressen och måste göras om eftersom det är enbart kommunens och dess invånares intressen som skall styra. Kommunen ska inte gå en privat entreprenör till mötes för att "få ekonomi" i en investering och borde ha sagt nej från början. Är det endast affärsmässiga kalkyler som bör gälla eller behövs andra perspektiv för att se långsiktiga värden för vårt lokala samhälle?

I samrådssynpunkter konstateras att fastighetsägaren har uttryckt ett starkt engagemang för Södertälje och Torekällberget och att de vill tillföra ett mervärde till platsen, vilket ses som positivt. Flera olika användningsområden har diskuterats men hotell har bedömts som den bästa lösningen. Trots detta uppmanas kommunen ställa sig kritiska till frågan gällande vilken den bästa användningen av platsen för Södertälje som helhet är. Vad främjar bäst självkänsla, initiativkraft, trygghet, kreativitet och framtidstro i vår stad.

Det påtalas att kommunen inte kan inte kräva att en enskild markägare, eller dennes konsulter, ska ta ansvar för helheten och lägga fram alternativ. Det är en kommunal planeringsuppgift och ett ansvar som följer med planmonopolet. Kommunen behöver utreda alternativa tillvägagångssätt för att nå fram till konstruktiva lösningar som är till gagn för i första hand Södertäljeborna men också för turismen och ta fram alternativa tomtförslag till byggaktören. Ett förslag är ett moratorium i planprocessen och ett omtag för att söka konstruktiva alternativ, där flexibilitet krävs för att finna nya lösningar. Syftet skall vara att förutsättningslöst pröva möjligheter som kan lösa de problemställningar som påtalats och som framgår av underlaget till det positiva planbeskedet. Utan en allsidig prövning kan man inte veta om det fanns oprövade möjligheter som varit möjliga.

För att kunna tänka riktigt långsiktigt så kan inte allt ansvar läggas på ett enskilt bolag även om detta är starkt. Förhoppningsvis kan det i detta ändå finnas möjligheter till en fruktbar samverkan mellan Södertälje kommun och Qetar AB, där deras kunskap, drivkraft och kreativitet tas tillvara.

En medborgare ifrågasätter om ordförande i stadsbyggnadsnämnden är partisk i ärendet, detta efter en debattartikel i länsstidningen. Förslaget måste omarbetas från grunden och då måste

samhällsbyggnadskontoret få fria händer att agera på bästa sätt. Fokus skall ligga på det bästa för kommunen och dess invånare, inte på ett privatekonomiskt intresse. Det anges att om medlemmar i byggnadsnämnden fortsättningsvis agerar partisk måste jävsfrågan tas upp till extern granskning.

### **Kommentar:**

Se **kommentar 8** på sidan 10 och **kommentar 23** på sidan 24.

*Det ligger inte inom ramen av uppdraget att varken hitta en annan placering för den hotellverksamhet som ska uppföras i del av fastigheten Mariekälla 1:26 eller studera alternativa verksamheter på fastigheten.*

*Enligt lag tillämpar kommunen likabehandlingsprincipen, inom ramen för planmonopolet.*

*Det finns inget som visar på att ordförande i stadsbyggnadsnämnden skulle vara jävig i frågan. I stadsbyggnadsnämnden sitter politiker från olika partier och samtliga har rätt till sin röst. Eftersom denna detaljplan är av större vikt i och med det stora allmänna intresset kommer beslutet om antagande tas av kommunfullmäktige enligt kommunens reglementen.*

### **Tidigare ställningstagande**

Flera yttranden påpekar att man tidigare har ansett att fastigheten inte är lämplig för hotellverksamhet och menar att kommunen utförde år 2008 i samband med tidigare ägares begäran om detaljplan för hotellverksamhet en utredning av detta. Dåvarande stadsbyggnadsnämnden avlog begäran då platsen inte ansågs vara lämplig för hotell och istället byggdes vårdshuset ut och blev betydligt större. Planförslaget behöver kompletteras med underlag från tidigare beslut från 2008, och en redogörelse för vad som har förändrats idag som gör att bedömningen från 2008 nu ignoreras av stadsbyggnadsnämnden.

Det framförs också att bedömning har varit annorlunda förr i fråga om fastigheter som brunnit efter avslag om rivning. Det har beslutats tidigare att fastighetsägaren inte fick bygga större än den byggnaden som brann ner. Varför gäller inte det Torekällberget nu?

### **Kommentar:**

Se **kommentar 30** på sidan 24.

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

### **Omröstning/tävling**

Ett flertal yttrande efterfrågar mer medbestämmande i hur fastigheten ska utvecklas. Ett förslag är att utlysa en folkomröstning om hotellbyggena då inte någon eller några makthavare ska kunna bestämma när det finns så många kritiska personer. Ett annat alternativ är att gå ut med en utställning i LT digitalt där folket kan rösta. Det är inte alla som kan ta till sig av planförslaget genom samrådet t.ex. äldre, nyanlända och andra utan datorkunskap.

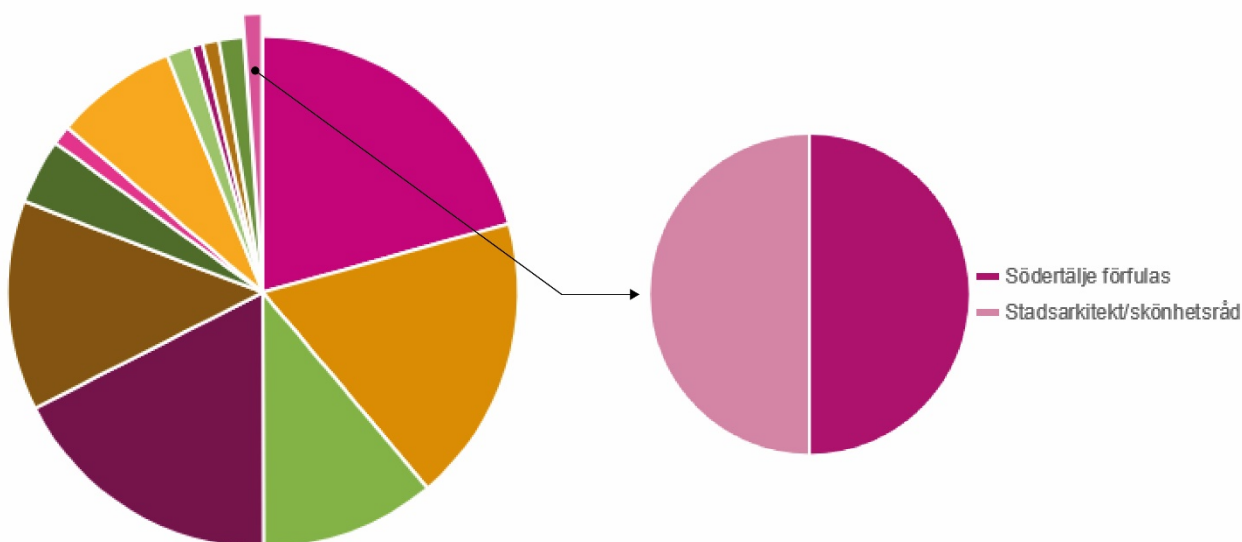
Ytterligare ett förslag är att ta fram en väl genomtänkt kravspecifikation och utlös en arkitekttävling. Det finns många duktiga arkitekter i kommunen. Denna tävling kan/bör vara något annat än ett hotell. Detta skulle ytterligare förhöja värdet för Torekällberget, ett av kommunens populäraste turistmål och något för Södertäljebor att vara stolta över att kunna visa upp samt slutligen ge kommunen fin framtida goodwill i motsats till en negativ folkstorm. Alternativt borde en arkitekt med adekvat kompetens och bekräftad erfarenhet om anpassning av nutida byggnationer till äldre stadskärnor och vana att samarbeta med olika intressenter utifrån ett medborgarperspektiv i kombination med näringslivsfrågor kopplas till projektet.

### **Kommentar:**

*Anledningen till att gå ut på samråd är att medborgarna ska få lämna in sina synpunkter och därmed vara med och bestämma hur fastigheten ska utvecklas. Samhällsbyggnadskontoret har mottagit ett stort antal yttrande från många medborgare som ligger till underlag för fortsatt arbete. Nästa tillfälle att komma in med synpunkter är under granskning och inför det kommer planförslaget att revideras på flera punkter för att möta medborgarnas yttranden. Att göra en omröstning på olika förslag är en god idé i tidiga skeden, men är inte tillämpligt i denna detaljplan i dagsläget. Det finns inte heller planer på en folkomröstning.*

*En arkitekttävling för att få in förslag på hur en fastighet ska utvecklas är ett tillvägagångssätt som fungerar i tidiga skeden där den som utlyser tävlingen har rådighet över fastigheten. I detta projekt har planbesked redan beviljats och det uppdrag som samhällsbyggnadskontoret har inrymmer inte att studera andra användningar. Samhällsbyggnadskontoret tillsammans med arkitekt anlitad av fastighetsägaren och konsulter inom kulturmiljö kommer tillsammans arbeta med planen för att anpassa hotellbyggnaden till kulturmiljön och friluftsmuseets verksamhet.*

## **Arkitektur i Södertälje**



I och med samrådet för detaljplanen för Mariekälla 1:26, som var ute på samråd samtidigt som detaljplanen för Tellus 5 m.fl., har det kommit in ett flertal yttranden som beskriver arkitekturen och stadsplaneringen i Södertälje som stort. Flera medborgare anser att kommunen förstör Södertälje och vill behålla känslan hos den fina stad som många vuxit upp i. Södertälje är värt att bevara, den genuina och vackra miljön får inte byggas bort. Ny bebyggelse bör byggas mer i stil med bevarande vackra miljöer som staden bjuder. Exempel på projekt som anses förfula staden är huset vid torget och bostäderna vid gamla flickskolan/Orionkullen,

rivningen av Storgatan och omvandlingen av Oxbacksgatan till genomfartsled. Allt det som kännetecknade Södertälje är sedan länge borta så som vattenkontakten och närheten till naturområden. Nya byggnader harmoniserar inte med omgivande bebyggelse och har en förskräcklig färgsättning. Synpunktslämnaren anser att det tragiska är att kommunen inte det minsta bryr sig om vad invånarna vill med vår stad.

Ett flertal medborgare efterfrågar en stadsarkitekt och ett skönhetsråd. Stadsarkitekten ska vara en person som ska komma utifrån och vara så fri och obunden som det bara går, gentemot partier, företag och organisationer. samhällsbyggnadskontoret verkar tro att de besitter den kunskap som behövs vid planeringen av stadens nybyggnation men har gång på gång visat att så inte är fallet men ändå får fortsätta att förstöra och förfula staden. Det saknas ett estetiskt öga gällande färg, form och utförande. Om det fanns en stadsarkitekt skulle detta förslag aldrig tagits fram. Skapa en vision om Södertälje och bygg därefter!

### **Kommentar:**

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

## **Övrigt**

Under samrådet kom det även in yttranden som berör övriga frågor med koppling till Torekällberget och fel som begåtts i Nykvarns kommun.

En medborgare anser att inträdesavgiften till Torekällberget bör tas bort. Det ska vara en park för alla Södertäljebor och parker är enligt svensk tradition gratis att besöka. Vill man ha dyra jippon, så kan man avgränsa ett litet område och ta betalt där.

En uppmaning från en medborgare lyder att den person som sitter i kommunen och godkänner ritningarna ska se till att läsa rätt så slipper det bli som i Nykvarn. På tok för nära och då glömmer man dessutom att det måste byggas med special fönster t.ex. Och då fick plötsligt kommun betala många miljoner extra på ett hus som inte är deras när dom ska hyra lokaler där. Gör rätt från början.

### **Kommentar:**

*Se **kommentar 27** på sidan 24.*

*Att se över Torekällbergets verksamhet och inträdesavgifter ingår inte i detaljplanearbetet. samhällsbyggnadskontoret tackar för synpunkten och vidarebefordrar den till berörda på kommunen.*

*Arbetet med att ta fram en detaljplan innefattar många olika frågor för att se till att den bebyggda miljön fungerar i praktiken. Senare i processen ansöker fastighetsägaren om bygglov där kunniga bygglovshandläggare på kommunen studerar ritningar över byggnaden för att säkerställa att bygget följer detaljplanen och svenska byggnadsregler och standarder.*

## Ställningstagande

Under samrådet har ett stort antal yttranden inkommit till samhällsbyggnadskontoret. Engagemanget för detaljplanen är stort då Torekällberget är en viktig plats i staden och för många medborgare.

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och kommer anpassa förslaget med hänsyn till dessa. Fokus kommer ligga på att anpassa byggnaden efter kulturmiljön samt att säkerställa att hotellverksamheten och friluftsmuseet fungerar sida vid sida. Byggnaden ska smälta in i miljön och värna om kulturvärden genom att tydligare utgå från de gestaltungsprinciper som tagits fram i kulturmiljöutredningarna.

Detaljplanen kommer att kompletteras med vissa utredningar som behövs för att säkerställa att marken är lämplig för planerad hotellverksamhet. Planbeskrivning och gestaltungsprogram kommer att uppdateras utifrån nytt planförslag och nya utredningar.

Plankartan och dess bestämmelser kommer studeras vidare för att hitta de bestämmelser som krävs för att säkerställa de arkitektoniska kvaliteter som är nödvändiga för platsen. Utformningsbestämmelser kommer bli mer specifika. Bestämmelser gällande dagvatten, eventuella markföreningar och minsta tomtyta kommer läggas till. Användningsbestämmelser ska ses över för att säkerställa restaurangen samt utreda om det är möjligt att göra en mer flexibel plan i det fall att en annan användning kan bli aktuell i framtiden.

Detaljplanen revideras utifrån denna samrådsredogörelse inför beslut om granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Planenheten

Sofia Cedergren  
Planchef

Sofia Melin  
Planarkitekt