



Från
Planenheten

Underrättelse om granskning angående förslag till detaljplan för Mariekälla 1:26 m.fl. i Södertälje

Ett förslag till detaljplan för Mariekälla 1:26 m.fl. har upprättats av samhällsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut förslaget på granskning.

Under samrådet inkom yttranden från allmänheten, remissinstanser, sakägare och övriga berörda. De yttrandena samt kommunens ställningstaganden till det som framförs där går att läsa i samrådsredogörelsen som finns på vår hemsida (se länken nedan). Efter samrådet har planförslaget reviderats och ställs nu ut för granskning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nybyggnation av ett besökshotell med tillhörande funktioner. Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till kulturvärden i området och ska genom sin skala, utformning och kvalitet ansluta till omgivande bebyggelse och bygga vidare på områdets särpräglade karaktär. Planläggningen ska bidra till utvecklingen av besöksnäringen i kommunen och tillskapandet av en ny mötesplats för Södertäljeborna. Planläggningen ska vidare beakta att en publik tillgång till planområdets omgivning säkerställs genom att rusta upp entrétorg med vändplan i direkt anslutning till hotellverksamheten och bevarande av utsiktsplats som ett parkområde. Detaljplanen är lokaliserad inom ett prioriterat utvecklingsområde utpekad i Södertäljes översiktsplan.

Du/ni som får det här brevet är antingen en berörd sakägare genom att vara exempelvis fastighetsägare inom eller i anslutning till planområdet eller remissinstans.

Från 10 januari 2022 fram till och med 6 februari 2022 finns förslaget på följande platser:

- Stadshuset, Nyköpingsvägen 26 (under ordinarie öppettider)
- Södertälje kommuns webbplats: www.sodertalje.se/mariekalla

Det går att skicka efter kopior av handlingarna genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret antingen via mail sbk.plan@sodertalje.se eller per telefon 08-523 010 00 (kommunens växel).

I och med rådande situation med risk för smittspridning av Covid-19 kommer inget fysiskt granskningsmöte att äga rum.

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa. Från samrådsförslaget har planförslaget anpassats för att bättre smälta in i kulturmiljön. De ändringar som gjorts är:

- Byggnaden har sänkts med en våning
- Hotellverksamheten har gått från att innefatta ca 125 rum till knappt 90 rum
- Förslaget utgår från en mer anpassad arkitektur som smälter in i miljön
- Byggnadens proportioner och helhetsbild inspireras tydligare av badortsepoken
- Färgsättningen av byggnaden utgår från befintlig bebyggelse
- Takutformningen har omarbetats för att få ett lättare uttryck
- Byggnaden placeras längre från fastighetsgräns i alla riktningar

- Alla byggnadsdelar har tagits bort från kommunens mark
- Fasaden och mötet med Camitzka trädgården samt utsiktsplatsen har aktiverats
- Gränsen mellan privat och offentligt har förtydligats
- Utemiljön har bearbetats för att möta omgivningen bättre
- Högsta tillåtna nockhöjd är lägre än Kvarnens nockhöjd
- Vändplanen har flyttats och fått ny utformning
- Ytterligare en tillgänglighetsanpassad parkeringsplats har säkrats vid hotellets entré

Detaljplanen har även kompletterats med utredningar för att säkerställa att marken är lämplig för hotellverksamheten. Trafikutredningen och dagvattenutredningen har uppdaterats. De utredningar som ytterligare gjorts är:

- Kartläggning av detaljplanens effekter på djurhållningen
- Kulturhistorisk konsekvensanalys
- Miljöteknisk markutredning
- Geoteknisk undersökning
- Bullerutredning

Planbeskrivningen har förtydligats och uppdaterats utifrån det nya planförslaget. De framtagna utredningarna beskrivs i sammanfattad form i planbeskrivningen, både under förutsättningar och konsekvenser. Även gestaltungsprogrammet kopplad till detaljplanen har uppdaterats med det nya planförslaget.

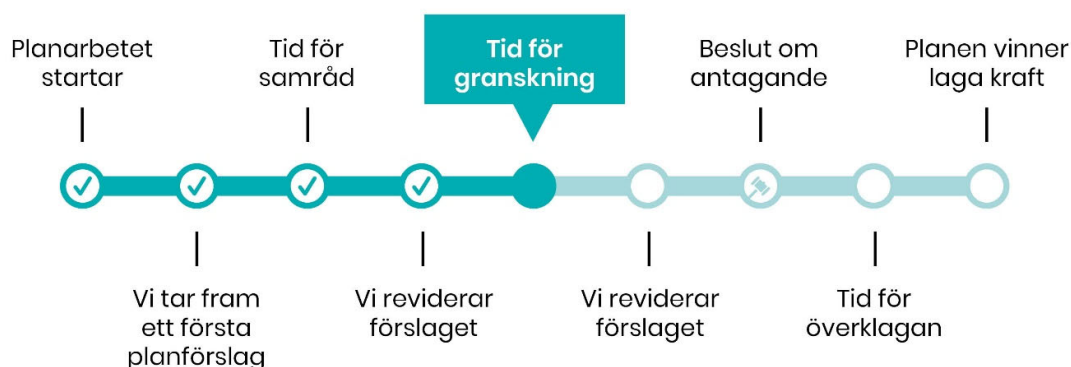
Plankartan har fått nya användningsbestämmelser. I samrådshandlingarna användes användningsbestämmelse "tillfällig vistelse" och i granskningshandlingarna är användningen istället "centrum" med specificerad användning hotell samt att restaurang ska finnas på plan 1 (souterrängvåningen) och får finnas på plan 2 (entré våningen). Publika funktioner kopplade till verksamheter ska finnas mot Promenadparken. Den yta som är tänkt till tillgänglighetsanpassade parkeringar får användningen "parkering" istället för "friluftsmuseum" som i samrådshandlingarna.

Plankartan har fått fler utformningsbestämmelser gällande material och kulörer. Bestämmelse angående anpassning till kulturmiljö har lagts till i plankartan. Högsta tillåtna nockhöjd har sänkts och byggnadens placering med större avstånd till fastighetsgränsen styrs med prickmark och placeringsbestämmelser. Bestämmelser gällande livförskjutningar och takvariation var 20:e meter har tagits bort, istället finns bestämmelse "byggnadsvolymen ska vara visuellt uppdelad". Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering har lagts till och minsta fördröjningsvolym har ökat från 10 m³ till 19 m³. Även bestämmelse om buller från hotellverksamheten har lagts till i plankartan.

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i sin lydelse från 2018-01-20, genom utökat förfarande (PBL 5 kap. 7§).

Enligt reglerna för utökat förfarande ska ett samrådsskede och ett granskningsskede genomföras. Granskningen är det sista tillfället då allmänhet, sakägare och remissinstanser kan lämna synpunkter på förslaget.

Planprocessens hållplatser



Beslut om att anta planförslaget beräknas ske i kommunfullmäktige under kvartal 3-4 2022.

Den som inte har framfört skriftliga synpunkter under skedena samråd eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. För att vi ska veta att synpunkter kommit in från sakägare behöver kontaktinformation eller fastighetsbeteckning framgå tydligt i den kommunikation som skickas till kommunen.

Kontakta samhällsbyggnadskontoret om du har synpunkter i ärendet. Hänvisa till ärendet via diarienummer SBN-2017-01281. Eventuella synpunkter på förslaget lämnas med brev eller e-post och ska senast den **6 februari 2022** ha inkommit till:

E-postadress:

sbk.plan@sodertalje.se

Postadress:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
151 89 Södertälje

Med vänlig hälsning

Sofia Melin
Planarkitekt
Planenheten, Samhällsbyggnadskontoret
Telefon (direkt): 08-523 039 49
E-post: sofia.a.melin@sodertalje.se