



---

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

DNR: SBN-2017-01281 • UPPRÄTTAD: 2020-10-23 •

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

---

# Detaljplan för Mariekälla 1:26

Inom Mariekälla i Södertälje



## Vad är en detaljplan

Detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I detaljplaner ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Genom planläggning prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget med alla berörda.

## Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökad- eller samordnat förfarande tillämpas. Under vissa förutsättningar kan begränsat förfarande tillämpas som innebär endast ett kommunikationssteg. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Aktuell detaljplan handläggs med utökad förfarande då det är av betydande intresse för allmänheten.

## Utökad förfarande

Planförfarandets olika steg redovisas nedan.



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

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

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

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

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

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

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

## Innehållsförteckning

INLEDNING .....	5
Planhandlingar .....	5
Planens syfte .....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	9
Pågående markanvändning .....	9
Natur, kultur och rekreation .....	9
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd .....	13
Stads- och landskapsbild .....	13
Tillgänglighet .....	13
Gator och trafik .....	13
Geotekniska förhållanden .....	14
Hydrologiska förhållanden .....	14
Hälsa och säkerhet .....	15
PLANFÖRSLAG .....	16
Bebyggelse .....	16
Grönstruktur .....	21
Tillgänglighet .....	21
Gator och trafik .....	21
Teknisk försörjning .....	23
Geotekniska frågor .....	24
Hälsa och säkerhet .....	24
KONSEKVENSER .....	26
Undersökning för MKB .....	26
Miljökonsekvenser .....	26
Sociala konsekvenser .....	36
Förslagets påverkan .....	38
GENOMFÖRANDE .....	39
Organisatoriska frågor .....	39
Ekonomiska frågor .....	40
Fastighetsfrågor .....	41
Tekniska frågor .....	41
MEDVERKANDE .....	43
BILAGOR: .....	43
Utredningar: .....	43
Referensdokument: .....	43
Övrigt: .....	43

# INLEDNING

## Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Gestaltningprogram

Nedan redovisas de utredningar som hör till detaljplanens samrådshandlingar.

- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Kulturmiljöutredning
- Synlighetsanalys/siktlinjeanalys
- Trafik- och mobilitetsutredning
- Sol- och skuggstudie

Utredningar som tas fram efter samråd:

- Geoteknisk utredning
- Grundläggning och riskanalys för äldre byggnader (vibrationer)
- Bullerutredning
- Markmiljöundersökning
- Konsekvensanalys kulturvärde
- Undersökning befintliga VA-ledningar
- Förprojektering nödvändiga anpassningar i anslutning till planområde

## Planens syfte

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

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

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

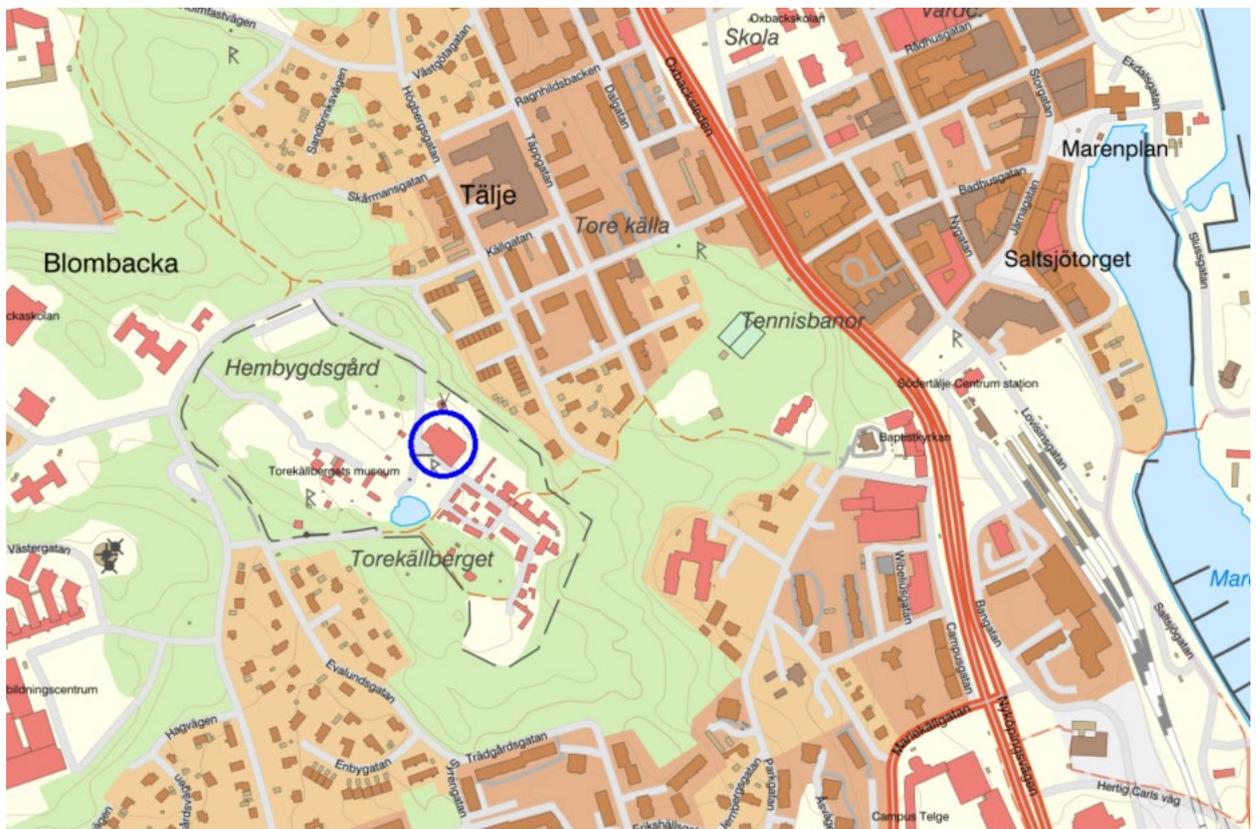
Marken som ingår i planområdet var tidigare bebyggt med ett värdshus med restaurang och festvåning som brann ned till grunden 2016. Fastigheten ligger i direkt anslutning till friluftsmuseet på Torekällberget som har ett högt kulturhistoriskt värde. Planområdets lokalisering medför att befintlig infrastruktur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

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

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget inom stadsdelen Mariekälla, sydväst om Södertälje centrum, och angränsar till stadsdelen Västergård i väster och Saltskog i söder. Planområdet är i direkt anslutning till Torekällbergets friluftsmuseum. Planområdet är cirka 1500 kvadratmeter.



*Inringat område i blått är ungefärligt planområde.*

### Markägoförhållanden

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

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

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

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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

### Program för planområdet

Området har inget planprogram eller fördjupad översiktsplan.

### Gällande planer

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

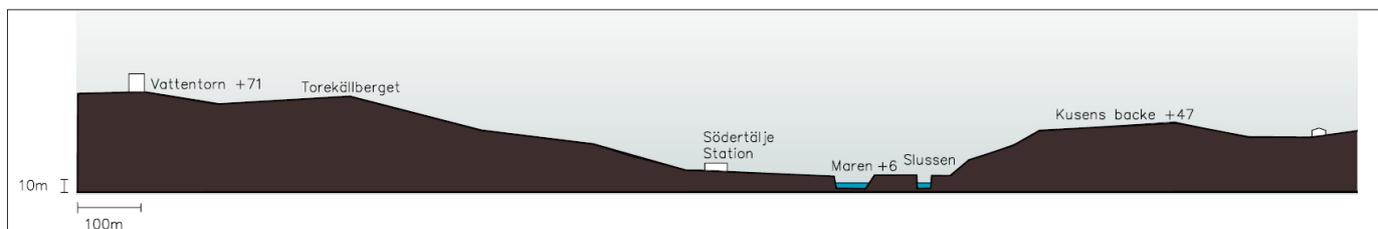
### RUFS 2050

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

### Grönplan

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

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



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

### Utbyggnadsstrategi

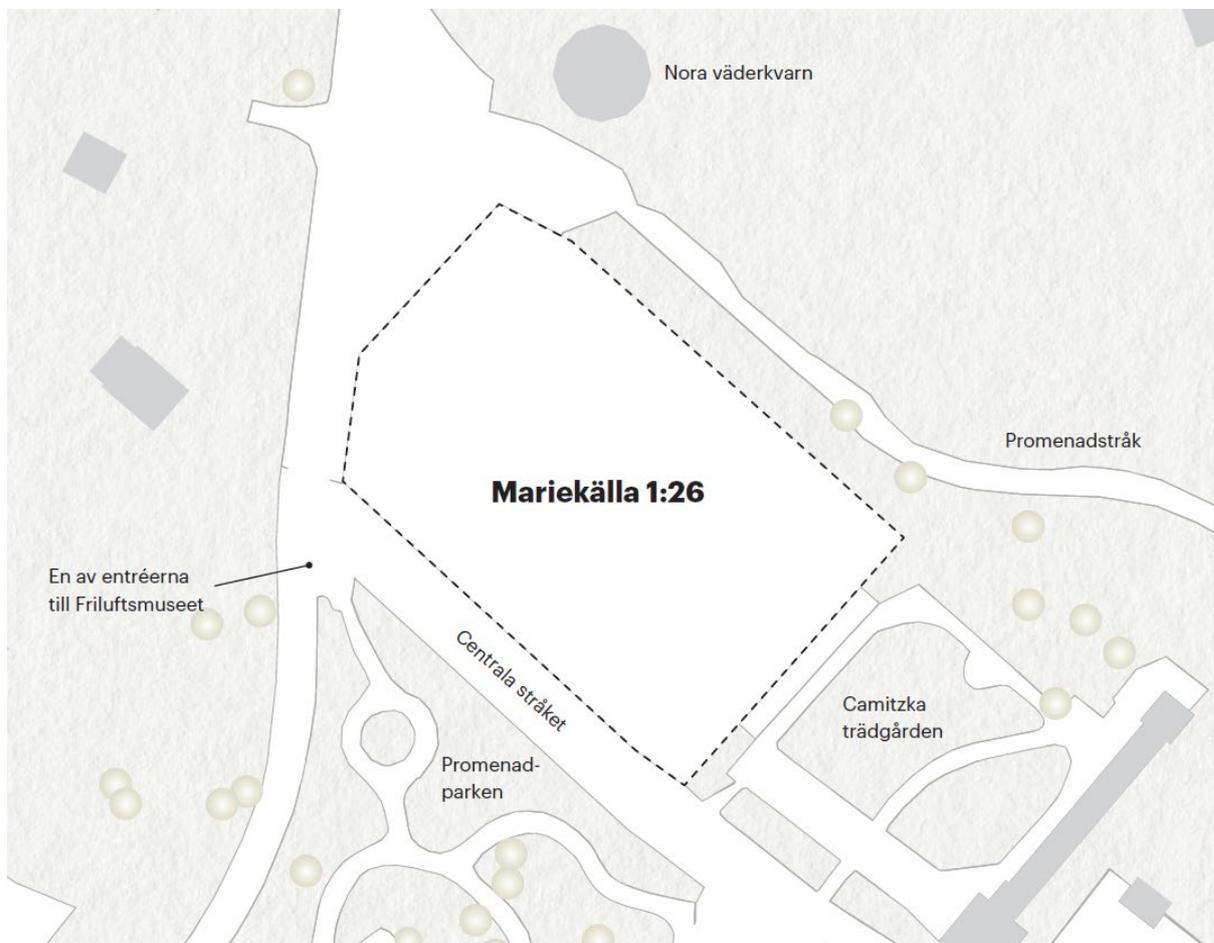
I den kommunala utbyggnadsstrategin (2019-05-27) ingår planområdet i stadskärnan/Södertälje centrum vilket är ett prioriterat område. Utbyggnadsstrategins syfte är bland annat att planera för en långsiktig hållbar stadsutveckling och för denna detaljplan innebär det att närliggande parkområde, som utsiktsplatsen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

### Kommunala beslut i övrigt

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

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

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



Orienteringskarta.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse m.m.

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

## Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Fastigheten Mariekälla 1:26 ligger på Torekällberget som är en höjd i centrala Södertälje. Öster om berget finns en brant med höjdskillnad på ungefär 20 meter. Ingen vegetation finns på fastigheten. Terrängen består av berg i dagen.

Lek och rekreation

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

Kulturmiljö

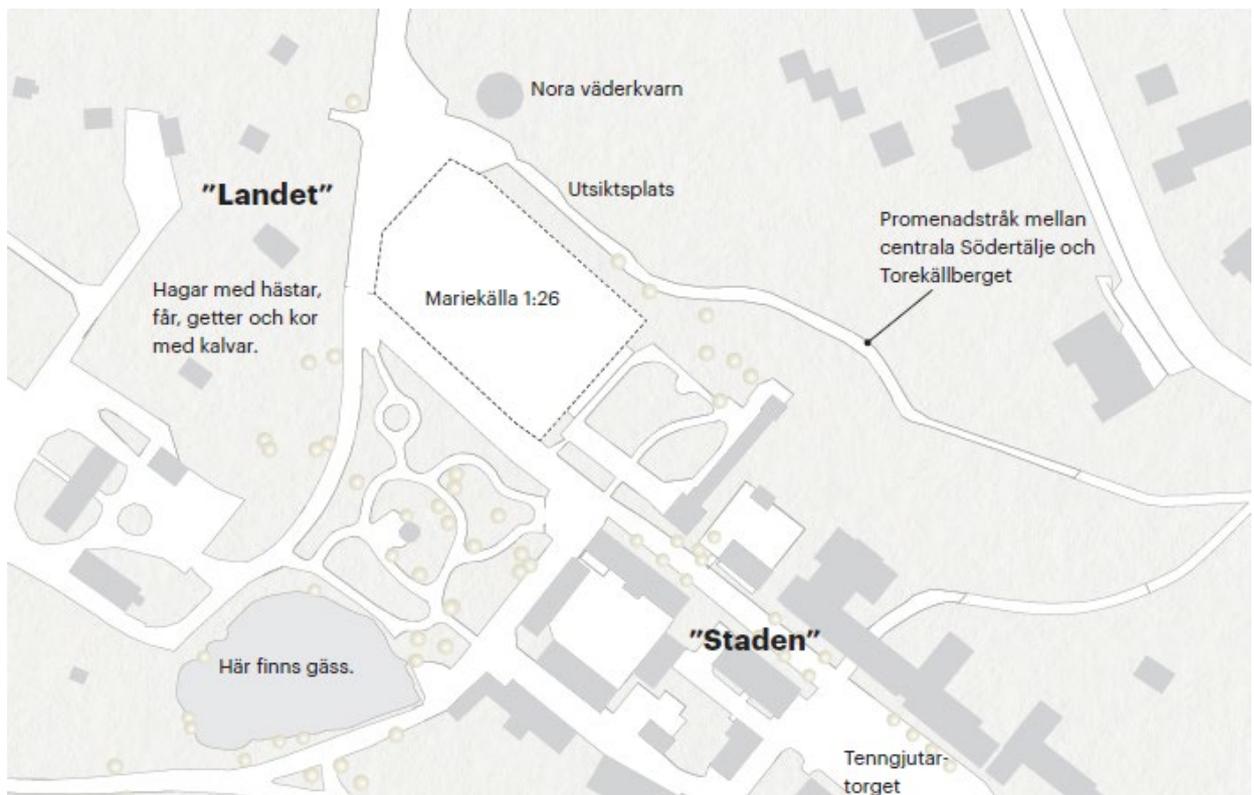
Torekällberget omnämns inte i ”Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun” som är en beskrivning av särskilt värdefulla kulturmiljöer i kommunen. Torekällberget är dock ett centralt beläget grönområde i Södertälje. Området med utsiktsplatsen på bergskanten och väderkvarnen är viktiga och väl synliga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

*Bakgrund (från kulturmiljöutredning del 1)*

Torekällberget är ett kommunalt friluftsmuseum som startade 1929 och är idag en betydelsefull kunskapskälla för stadens invånare och ett av stadens mest populära besöksmål. Uppdraget friluftsmuseet har är att beskriva Sveriges och i synnerhet Södertäljes 1800-talshistoria och bidra till kunskapsförmedling om kulturarvet. Museet ska vara folkligt och erbjuda en kulturupplevelse för alla medborgare, oavsett ålder och bakgrund. För kommunens invånare ska Torekällberget inte bara vara ett friluftsmuseum utan också vara en viktig mötesplats, där olika

traditioner, evenemang och speciella tillfällen lockar den enskilde till flera besök under ett år. Det är ett betydelsefullt element i kommunens besöksnäring och museet bidrar till att öka Södertäljes attraktionskraft som turiststad.

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



*Bilden ovan visar en översikt över Torekällbergets friluftsmuseum, med dess indelning i "Landet" till vänster i bilden, samt "Staden" till höger i bilden.*

De senare åren har friluftsmuseet satsat på att komplettera de yttre miljöerna för att skapa en mer komplett upplevelse av Södertälje under 1800-talet. Det innebär att man anlagt trädgårdar, parkområden, planteringar och odlingar med växtmaterial och utformning som motsvarar den period som byggnaderna representerar. Byggnaderna restaureras för att tydligare representera en specifik period av 1800-talet. Förändringsarbetet bygger på framtaget historiskt källmaterial. Friluftsmuseet har ett uppdrag att skildra den förindustriella och självhushållande staden och landsbygden. Det innebär att de djur som idag lever på Landet utgörs av traditionella lantraser och odlingarna i trädgårdar utgörs av äldre växtmaterial. Detta bidrar även till att behålla en biologisk mångfald.



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

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

#### *Stadsbild (från kulturmiljöutredning del 1)*

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

#### *Värdebärande egenskaper och gestaltungsprinciper (från kulturmiljöutredning del 2)*

Tyréns identifierar följande värdebärande egenskaper:

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



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

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

I kulturmiljöutredningen del 2 bedöms att en alltför dominerande volym på tomten riskerar att påverka möjligheten att förmedla och beskriva 1800-talet som är museets uppdrag. Om nutiden blir allt för påträngande i form av en byggnadsvolym som saknar historisk motsvarighet riskerar detta att förta områdets värdebärande och genomgående 1800-talskaraktär. Vidare bedöms att platsen är känslig. Ny tillkommande bebyggelses volymsammansättning påverkar kulturhistoriska värden och kan komma att få negativa effekter på i utredningen redovisade värden. På samma sätt är platsen känslig för vilken utformning en tillkommande bebyggelse får. För att ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden finns det därför särskilda rekommendationer och gestaltungsprinciper att förhålla sig till. Tyréns föreslår följande gestaltungsprinciper:

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

- Byggnadens fasader och närmiljö ska utformas så att det upplevs naturligt och inbjudande för allmänheten att röra sig runt byggnaden mellan utsiktsplatsen/väderkvarnen och museiområdet.

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

### **Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd**

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Skyddad natur

Planområdet omfattas inte av någon skyddad natur.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Skyddad bebyggelse/anläggning

Området innefattar ingen skyddad bebyggelse eller anläggning.

Fornlämningar

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

### **Stads- och landskapsbild**

Läs under avsnitt Kulturmiljö ovan.

### **Tillgänglighet**

Planområdet ligger uppe på Torekällberget vilket innebär att det är tämligen branta sluttningar upp till planområdet. Kvarnbacken har en lutning på cirka 12 %. Värdefull natur som är viktig för områdets karaktär samt med mycket höga naturvärden begränsar möjligheten att anordna tillgänglighetsanpassade ramper samt att bredda vägen. Angöringsytan norr om planområdet begränsas av befintliga byggnader och kringliggande rekreationsområde. Till följd av områdets naturförutsättningar finns således begränsade möjligheter att tillgänglighetsanpassa tomten.

### **Gator och trafik**

Gatunät

Källgatan är den närmsta större väg och som ansluter till Torekällbergets parkering. Bilangöring till planområdet sker via Kvarnbacken.

### Gång- och cykeltrafik

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

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Blombackagatan vid Torekällbergets parkering, knappt 200 meters gångväg från planområdet. Torekällbergets busshållplats är cirka 350 meters gångväg från planområdet. Det tar cirka 10 minuter att gå från Södertälje station till planområdet.

### Parkering

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

### Geotekniska förhållanden

Planområdet består enligt jordartskartan av berg. Bergart är enligt SGU webbkarta metagråvacka, glimmerskiffer, grafitparagnejs, migmatit, kvartsit, amfibol.

Till granskning kommer en geoteknisk utredning att tas fram.

### Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger i tillrinningsområdet för recipienten Igelstaviken. Igelstavikens ekologiska status är klassad som måttlig på grund av måttlig status för övergödning samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Igelstavikens kemiska status uppnår ej god eftersom gränsvärdena för perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade dienylerar (PBDE) överskrids. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges vattendrag. Om de överallt överskridande ämnen inte inkluderas i bedömningen är Igelstavikens kemiska status klassad som god.

Punktkällor med en betydande påverkan på recipientens status är reningsverk, IDE-industri, förorenade områden och deponier. Urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition är diffusa källor med betydande

påverkan. Miljökvalitetsnormerna för Igelstaviken är att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 samt att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

## Hälsa och säkerhet

### Radon

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

### Risk för skred och ras

Eftersom planområdet består av berg enligt jordartskartan bedöms det inte vara risk för skred. Eventuell risk för bergskärning kommer att studeras efter samråd i samband med geoteknisk undersökning.

### Buller

Området har bullerkarterats av kommunen år 2007. Enligt karteringen av vägtrafikbuller överskrids inte riktvärdet för buller från väg (55 dBA ekvivalent ljudnivå) vid en bostadsbyggnads fasad öster om planområdet. Närmast Kvarnbacken som är inom planområdet är bullernivån >50 dBA ekvivalent ljudnivå och närmast Källgatan är bullernivån >60 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid fastigheten Mariekälla 1:26 beräknas bullernivån till mellan >35-45 dBA ekvivalent ljudnivå förutom där fastigheten angränsar mot Kvarnbacken där bullernivån är högre. Inom Torekällberget är bullernivån låg.

Påverkan på trafik till hotellet och restaurangen bedöms vara högst 230 resor per dygn vilket inte bedöms påverka bullernivån på Källgatan i någon större utsträckning. Eventuell påverkan på friluftsmuseet, Torekällberget och närliggande bostäder kommer att utredas i detaljplanens granskningskede.

### Markföroreningar

Fastigheten finns inte med i EBH-kartan. Tidigare byggnad brann ner under 2016 och om det skulle finnas några föroreningar härrör de troligtvis från branden. Order om minimal användning av skum och släckvatten uttalades under släckning av branden. Provtagning för att ta reda på eventuella markföroreningar kommer att ske inför detaljplanens granskningskede.

### Luftföroreningar

Eftersom planområdet inte angränsar till någon större motortrafikled bedöms inte miljökvalitetsnormen för luft överskridas inom eller i närheten av planområdet. Således behöver inte frågan utredas vidare.

### Farligt gods

Inga primär- eller sekundärvägar för farligt gods finns i närheten av planområdet.

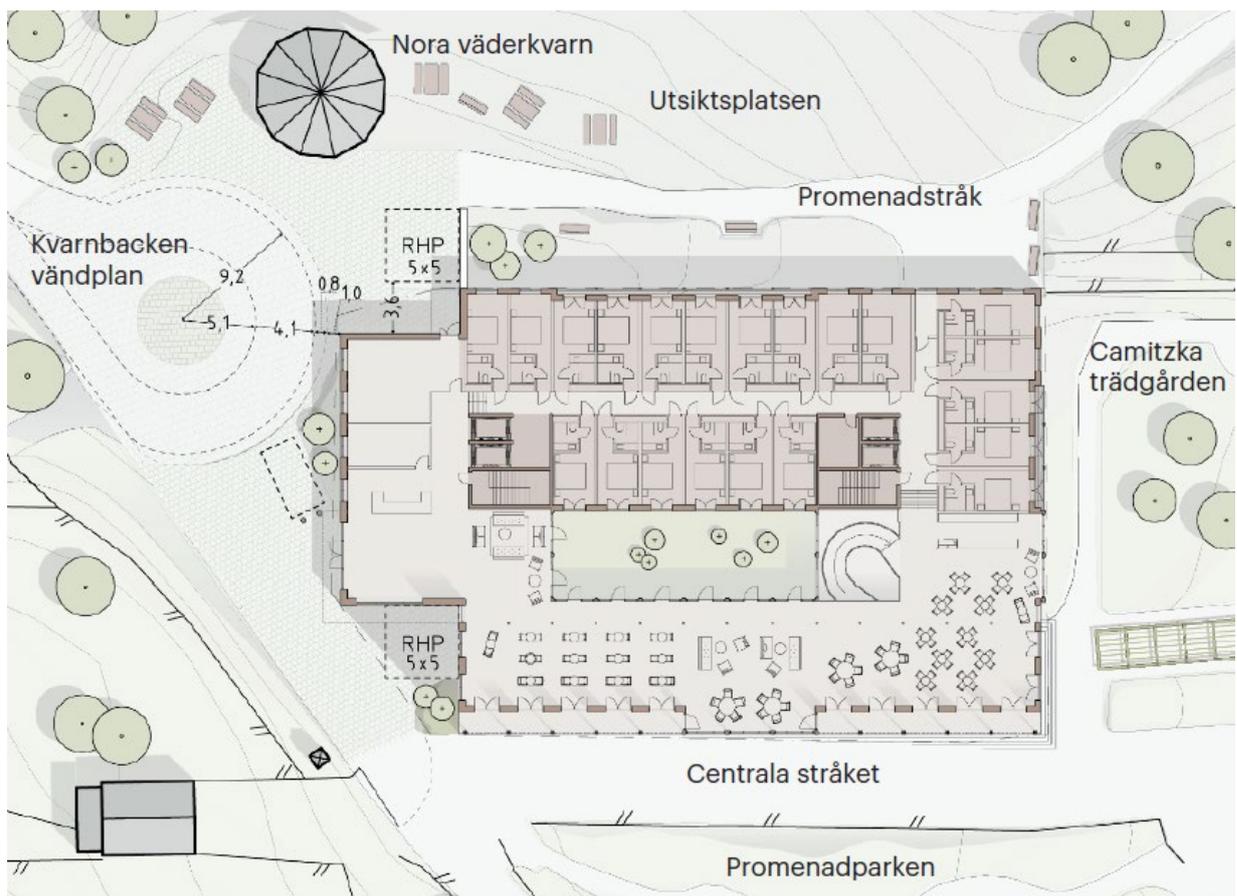
### Störande verksamheter (allergener)

Inom Torekällbergets friluftsmuseum finns ett fåtal kor, hästar, får, getter, höns, gäss, kaniner och grisar. På sommarhalvåret går även lamm i hagar. Närmast planområdet finns hagar för häst, getter, kor och får.

# PLANFÖRSLAG

## Bebyggelse

Inom detaljplanen möjliggörs byggnad avsedd för hotell med cirka 100-125 hotellrum. Antalet hotellrum beror på byggnadens utformning och storleken på hotellrummen, vilket inte regleras i detaljplanen. Till hotell får kompletterande funktioner som stödjer och kompletterar verksamheten, exempelvis restaurang, café, spa, gym, butiker och konferenslokaler uppföras [O, O<sub>1</sub>]. Byggnaden ska vara en knutpunkt mellan staden Södertälje och Torekällbergets friluftsmuseum. Den ska kunna fungera som en separat enhet men ska samtidigt vara så integrerad med Torekällberget i övrigt att båda verksamheter drar nytta av varandras funktioner. Entréväningen mot Promenadparken ska därför utgöras av publika funktioner kopplade till verksamheten, exempelvis restaurang, café, butik, konferenslokal och reception [O<sub>1</sub>].



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

### Gestaltungsprinciper

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

Planområdets läge på Torekällberget innebär att byggnaden blir synlig från vissa delar av Södertäljes stadskärna vilken även det medför att byggnadens gestaltning är av yttersta vikt. De gestaltungsprinciper som lyfts fram i kulturmiljöutredningen (läs mer under

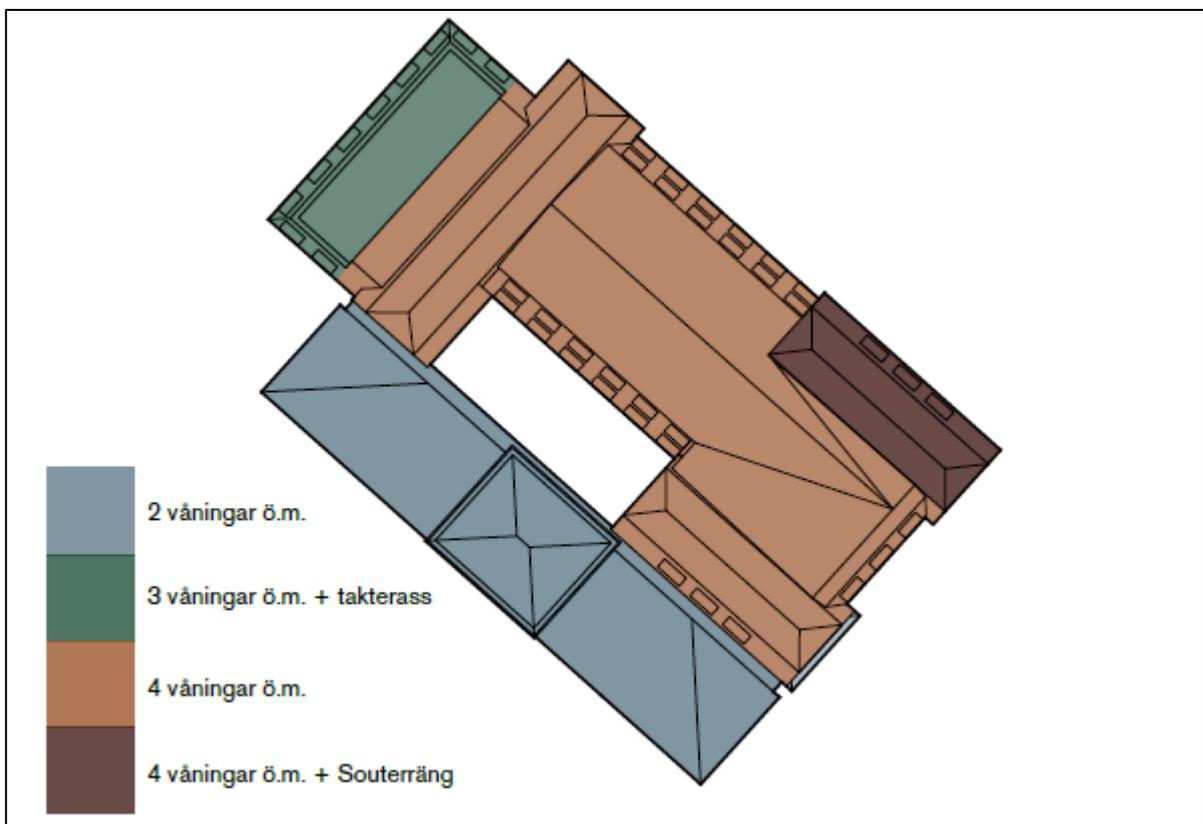
planförutsättningar) har varit vägledande för de planbestämmelser som reglerar byggnadens volym och gestaltning.

Kortfattat sammanfattas de övergripande gestaltningsprinciperna i följande punkter:

- Anpassning till stadsbilden
- Anpassning till den lokala kulturmiljön och den historiska kontexten
- Bevarande av offentlighet/det publika rummet
- Modern byggnad med historiska drag.
- Ett tillskott som bidrar till berättelsen om 1800-talets Södertälje

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

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



Figuren ovan visar som visar gradient av höjder inom byggnaden (Illustration Kjelanders Sjöberg).

Den föreslagna byggnaden ska uppfattas som olika volymer för att skapa en uppfattning av uppbrutenhet vilket innebär att planbestämmelse [*egenskapsgränser*] som delar in hotellbyggnaden i olika delar kombineras med begränsning i [*nockhöjder*].

Vidare ska taklandskapet utformas på sådant sätt att byggnad/-er uppfattas som flera olika volymer. För att anpassa bebyggelsen till friluftsmuseets byggnader styrs att tak i huvudsak får vara mansard-, valmat- och/eller brutet tak. Dessa olika typer av tak får kombineras. Av samma anledning ska takfotshöjden vara tydligt lägre än takets nockhöjd. För att säkerställa ett varierat uttryck behöver takutformningen varieras minst var 20:e meter genom ändrad riktning, fall (takvinkel), höjd eller taktyp [*generell bestämmelse "Tak ska utformas..."*]. Ett varierat uttryck säkerställs även genom att fasaden ska ha fasadlivsförskjutning minst var 20:e meter [f4].

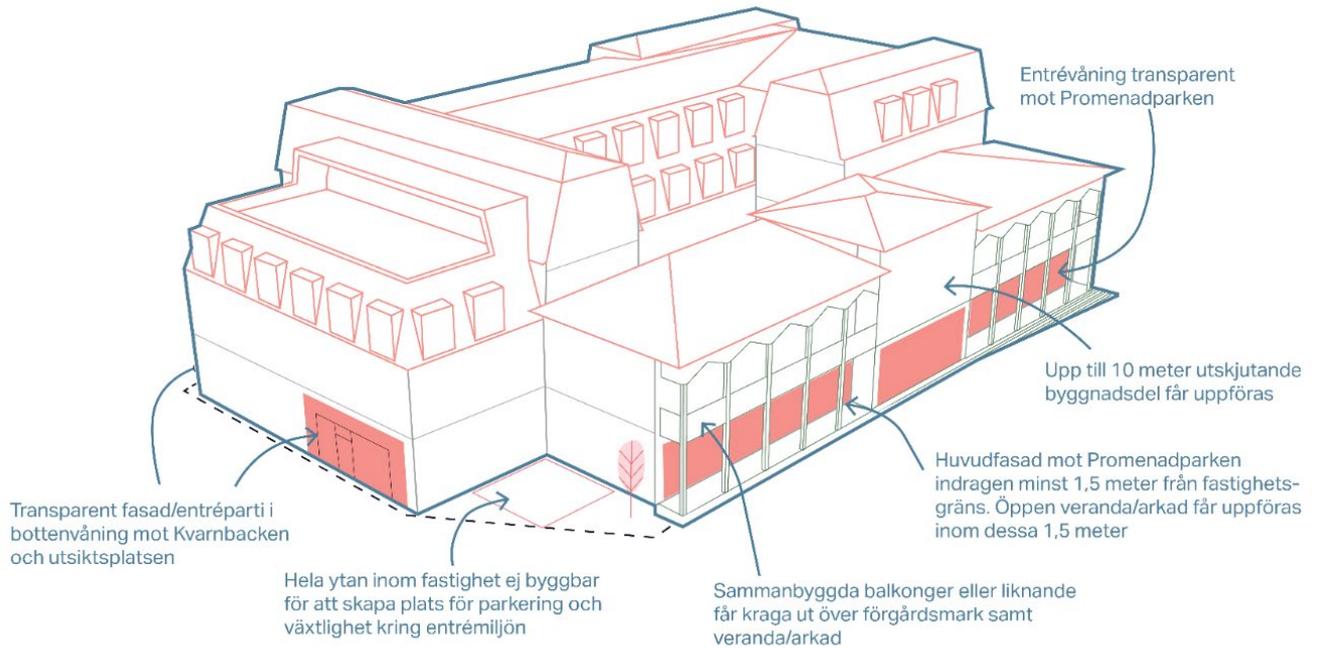
För att väderkvarnen även fortsättningsvis ska kunna upplevas som ett fristående landmärke föreslås en lägre del av byggnaden mot detta håll. Även delarna mot Promenadparken och det centrala stråket är lägre för att på ett respektfullt sätt möta Torekällbergets befintliga, lägre bebyggelse. Mot Södertälje stadskärna har byggnaden en friare gestaltning och byggnadshöjd. Här finns även möjlighet att tillskapa en souterrängvåning som möter utsiktsplatsen vid väderkvarnen. Detaljplanens begränsning av byggnadens höjder innebär att den är lägre än väderkvarnens totalhöjd och trappas ner i volym i de delar som är närmast väderkvarnen.

Byggrätten mot Promenadparken är begränsad [*prickmark*] för att säkerställa en mindre byggnadsvolym, men även för att möjliggöra yta för parkering för rörelsehindrad (RHP) samt möjlighet till infiltration av dagvatten. Byggnadsvolymer mot entrétorget med vändplan är även den begränsad [*prickmark*] för att inte bli för stor och för att angöring för leveranser kan anordnas inom fastigheten.

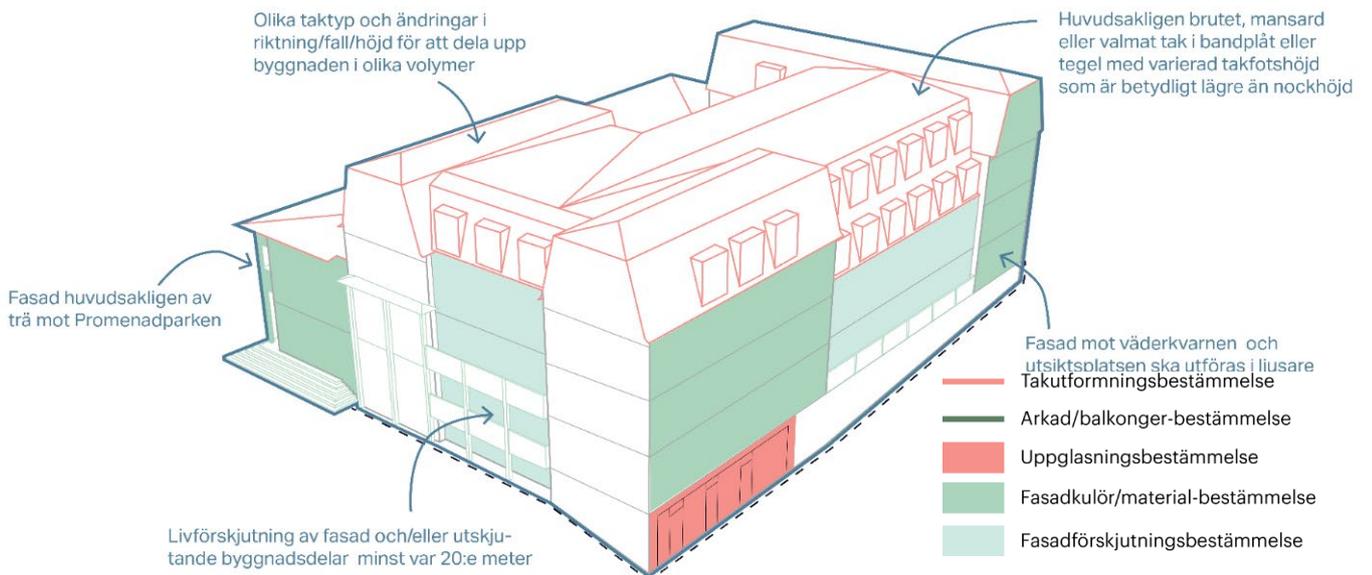
För att byggnaden ska hålla avstånd mot centrala stråket ska byggnadens fasad mot Promenadparken vara indragen med minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Undantag från detta får göras för en utskjutande byggnadsdel upp till en maximal bredd om 10 meter för att möjliggöra för exempelvis fasadförskjutningar, gavelmotiv eller entréparti. Utanför den indragna fasaden får förgårdsmark ersättas av öppen, det vill säga ej inglasad, veranda/arkad fram till fastighetsgräns mot centrala stråket/Promenadparken. Från byggnadens andra våning får sammanbyggda balkonger eller motsvarande kraga ut från byggnadens fram till fastighetsgräns [p1].

Utkragning i enlighet med beskrivning ovan tillåts eftersom byggnadens utformning blir öppen mot centrala stråket och Promenadparken. För att ytterligare säkerställa att byggnaden är öppen och inbjudande mot det centrala stråket regleras även att minst hälften av byggnadens fasadlängd i entrévåning ska vara uppglasad [f1].

Mot utsiktsplatsen och mot entrétorget vid Kvarnbacken är det även viktigt att byggnaden inte uppfattas som en baksida utan är välkomnande och har en genomsiktighet till miljön utanför. Därför styrs att uppglasning i fasad eller entréparti ska finnas och vara minst 5 meter i bredd [f2].



Figuren ovan förklarar planregleringar. Vy från väster (Illustration Urban Minds).



Figuren ovan förklarar planregleringar. Vy från öster (Illustration Urban Minds).

För att skapa historisk förankring mot friluftsmuseet och stadsmiljön i Södertäljes stadskärna under slutet av 1800-talet ska tak vara av tegel eller bandtäckt plåt [**generell bestämmelse ”Tak ska vara av tegel eller bandtäckt plåt”**]. Fasad ska huvudsakligen vara av trä mot museiområdet samt i övrigt utformas med variation för att förstärka uttryck av flera olika volymer [**generell bestämmelse ”Fasad ska utformas...”**].

Fasader mot väderkvarnen i nord och nordöst, det vill säga mot Nora väderkvarn och utsiktsplatsen, ska utformas i ljusare kulörer än väderkvarnen för att väderkvarnen fortsatt ska vara framträdande som landmärke och symbolbyggnad även om byggnad byggs intill/bakom [f3].



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



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

## Grönstruktur

### Park

Detaljplanen angränsar till allmän plats i form av park. Inom denna yta finns en utsiktsplats som nyttjas av allmänheten. Det är av stor vikt att platsen fortsatt upplevs inbjudande och att detaljplanen bidrar till detta. Likaså är det viktigt med omsorgsfull gestaltning av byggnaden mot Camitzka trädgården sydost om byggnaden.

Läs mer om gestaltningen mot omgivningen under Bebyggelse > Gestaltungsprinciper.

## Tillgänglighet

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

Enligt BBR 3.122 ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler. Enligt framtagen trafikutredning (Tyréns 2020-05-20) behövs 3-4 parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) vilket motsvarar cirka 5 % av hotellverksamhetens totala parkeringsbehov vid 100 hotellrum (beroende på rumsstorlek medger detaljplanen ca 100-125 hotellrum). Det finns dock begränsade möjligheter att inom Mariekälla 1:26, det vill säga den egna fastigheten för hotellet, tillskapa tillräckligt antal parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) och samtidigt tillskapa tillräcklig stor yta för hotellverksamheten. Det finns även begränsat med utrymme vid entrétorget med vändplanen utanför fastigheten Mariekälla 1:26 för att tillskapa RHP utan att göra intrång i naturen och utsiktsplatsen. Planförslaget medger att en (1) tillgänglighetsanpassad parkeringsplats kan tillskapas inom Mariekälla 1:26 utan att byggnadens volym måste minskas. Planförslaget föreslår även att en (1) RHP anordnas inom Mariekälla 1:1 på kvartersmark för friluftsmuseum (**R** och **prickmark**). Ytan är idag planlagd som allmän parkmark. Denna RHP måste regleras genom avtal mellan de båda fastighetsägarna så att nyttjande av RHP säkerställs. Den begränsande ytan medför att det är svårt att anordna fler än två RHP utan att hotellbyggnadens byggnadsarea minskas väsentligt eller att större ingrepp sker i natur och/eller utsiktsplatsen.

## Gator och trafik

### Gatunät

Källgatan är den närmsta större väg och ansluter dels till Torekällbergets parkering på Mariekälla 1:25 samt till Kvarnbacken som är angöringsväg till planområdet. I framtagen trafikutredning (Tyréns 2020-05-20) har en kapacitetsanalys gjorts och där beräknas hotellet generera ungefär 230 resor per dygn om konferenslokaler anordnas vilket inte medför kapacitetsproblem vid Källgatan.

Vändplanen på Kvarnbacken kommer rustas upp till ett entrétorg i samband med exploateringen. Entrétorget med vändplan anpassas för att fungera som välkomnande entré till hotellverksamheten och därigenom skapa en mer attraktiv miljö för fotgängare samt bidra med känsla av torg istället för trafikyta. Entrétorget ska även bidra till att bevara en visuell koppling

mot utsiktsplatsen när släppet mellan kvarnen och blivande byggnad minskas från 11 meter till 4 meter vid anläggande av RHP på det som idag utgör parkmark.

#### Gång- och cykeltrafik

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

#### Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar närområdet. Förutsättningar för trafik med buss nära planområdet finns.

#### Parkering och varumottagning

Bilparkering för hotellverksamhetens behov föreslås huvudsakligen lösas inom fastigheten Mariekälla 1:25, vid Källgatan, genom ett avtal avseende nyttjande av parkeringsplatser som ägs av Telge Fastigheter. Enbart en (1) parkering för rörelsehindrad föreslås inom fastigheten Mariekälla 1:26. Parkeringen vid Källgatan har 115 parkeringsplatser och används idag som besöksparkering av bland annat besökare till friluftsmuseet.

Bilparkeringsbehovet för detaljplanen samt beläggning av nuvarande parkering har beräknats i en trafikutredning (Tyréns 2020-05-20). Till stöd för bedömning av parkeringskapacitet vid parkeringen på Mariekälla 1:25 har parkeringsstatistik från 2019 används.

Parkeringsbehovet beräknades utifrån två olika scenarier; scenario 1 utan konferenslokaler och scenario 2 med 320 kvadratmeter konferenslokaler. Båda scenarier utgår från 100 hotellrum och 400 kvadratmeter restaurang/café (beroende på rumsstorlek medger detaljplanen ca 100-125 hotellrum). Utredningen bedömer att parkeringsbehovet är 64 (scenario 1) respektive 67 (scenario 2) parkeringsplatser nattetid (kl. 18:00-09:00) vilket det finns kapacitet för att tillgodose vid Mariekälla 1:25. Under dagtid (kl. 09:00-18:00) beräknas behovet att tillgodoses i genomsnitt per månad för båda scenarierna. Vid maximal beläggning fanns dock några dagar som behovet inte kunde täckas. Detta beräknas kunna inträffa under tre dagar för scenario 1, respektive sexton dagar för scenario 2.

Den sammanfattande bedömningen från kommunen är att det är förhållandevis få dagar som parkeringskapaciteten inte är tillräcklig och att exploatering enligt båda scenarierna är möjlig såvida avtal om nyttjande av parkering kan komma till stånd. Utifrån scenario 1 medför det att 64 besöksparkeringar nattetid och 24 besöksparkeringar dagtid behöver säkerställas. Det är önskvärt att 5 % av det totala nettobehovet parkeringsplatser (64 platser i scenario 1) är parkeringar för rörelsehindrade, vilket motsvarar 3-4 parkeringar i scenario 1. Utifrån scenario 2 är det 67 besöksparkeringar nattetid och 48 besöksparkeringar dagtid som behöver säkerställas.

Om annan exploatering än exemplet ovan planeras, exempelvis vid fler hotellrum, behöver exploatör i bygglov visa att avtal för att nyttja tillräckligt många parkeringsplatser finns.

Antaganden i trafikutredningen gällande parkeringsbehov:

- Bruttobehovet för hotellrum beräknas till 0,8 platser per rum och 10 % avdrag för taxiresor. Parkeringsbehov dagtid beräknades vara 25% av bruttobehovet, medan parkeringsbehov nattid bedömdes till cirka 80 % av bruttobehovet.
- För 400 kvadratmeter restaurang/café bedömdes behovet till 6 parkeringsplatser dagtid respektive 6 parkeringsplatser nattid.
- För 320 kvadratmeter konferenslokaler bedömdes behovet till 24 parkeringsplatser dagtid och 3 parkeringsplatser nattetid (ca 160 personer).

Parkeringslösning kommer att regleras i exploateringsavtalet.

För att främja besökarens resor med kollektivtrafik, gång och cykel kan hotellverksamheten införa informativa åtgärder för att öka gästernas medvetenhet om detta, exempelvis information på deras hemsida.

Detaljplanen tillåter att nästan hela fastigheten Mariekälla 1:26 bebyggs för att tillskapa adekvat yta för hotellverksamheten vilket innebär att det finns begränsade ytor utomhus för cykelparkering inom fastigheten. Cykelparkering ska studeras närmre i senare skede av detaljplanen.

Lämplig yta för varumottagning är i anslutning till entrétorget med vändplan vid Kvarnbacken. Utformning av lastkaj behöver studeras närmre i det fortsatta detaljplanarbetet.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses via Kvarnbacken (kvartersmark på fastigheten Mariekälla 1:1). Vändplanen invid hotellet utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Utrymning genom höjdfordon möjliggörs genom att avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiger 9 meter. Vägen fram till byggnaden ska vara hårdgjord och ha en fri höjd om 4 meter. På raksträckor ska körbanebreddens vara minst 3,0 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7 meter, vilket säkerställs med tillräcklig yta för vändplan som har innerradie på 9 meter.

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

## **Teknisk försörjning**

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Läs under Genomförande > Tekniska frågor.

Dagvattenhantering

En utredning har tagits fram (Norconsult AB, 2020-04-20) för att bedöma lämpliga åtgärder för att ta emot och rena dagvatten. Utredningen sammanfattas nedan:

Idag ansamlas dagvatten inom planområdet och sedan infiltreras ner i marken eller avdunstar. Planerad exploatering samt ökad nederbörd till följd av klimatförändringar kommer leda till att dagvattenflödet inom planområdet ökar. Dagvatten måste därför fördröjas och den erforderliga fördröjningsvolymen har beräknats till 10 m<sup>3</sup>. Utredningens beräkning utgår från att hela planområdet i framtiden kommer bestå av en byggnad.

Tre olika förslag på lösningar har tagits fram. Om det inte kommer vara möjligt att placera en dagvattenanläggning inom planområdet behöver den placeras på omkringliggande mark. Allt dagvatten inom planområdet föreslås avledas till antingen en växtbädd, en skelettjord eller till ett dagvattenmagasin i form av dagvattenkassetter. Om dagvattenmagasin anläggs föreslås dagvattnet renas genom infiltration i grönyta innan det avleds till magasinet. Dagvattnet föreslås sedan avledas till de befintliga dagvattenledningarna.

För samtliga föreslagna dagvattenlösningar beräknas föroreningskoncentrationen i dagvattnet öka för ämnena fosfor, kadmium, krom och nickel och föroreningsmängderna beräknas öka för fosfor, krom och nickel. Med rening i växtbädd eller genom infiltration i grönyta beräknas även föroreningsmängden öka för suspenderat material. Trots att föroreningsbelastningen ökar för några ämnen har bedömningen gjorts att ingen ytterligare rening är nödvändig. Dagvatten inom planområdet kommer vara takdagvatten vilket betraktas som rent och anses generellt inte behöva renas överhuvudtaget samt att för många av ämnena är ökningen marginell och ligger inom felmarginalen för indata och beräkningar. Planområdet utgör även en ytterst liten del av recipientens totala avrinningsområde, vilket betyder att ökningen av föroreningsbelastningen inte kommer leda till att recipientens vattenstatus försämras.

Således kan erforderlig fördröjningsmängd om 10 m<sup>3</sup> och rening säkerställas inom fastigheten [**generell bestämmelse "Dagvatten ska..."**]. Om dagvattenkassetter används behöver det kompletteras med annan lösning, exempelvis filterbrunnar. Dagvattenkassetter kan placeras på förgårdsmark samt under arkad, veranda, burspråk eller liknande. Permeabla ytor kan bestå av exempelvis regnbäddar, gräs, grus och genomsläpplig markbeläggning så som hålsten av betong och permeabel asfalt.

Vald dagvattenlösning för exploateringen kommer att kopplas till exploateringsavtal.

Läs mer om miljökonsekvensnormer för vatten under Konsekvenser > Miljökonsekvenser.

### **Geotekniska frågor**

Läs under Genomförande > Tekniska frågor.

### **Hälsa och säkerhet**

Störande verksamheter (allergener)

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

Buller

Risk för negativ påverkan i form av buller från luftintag mot Camitzka trädgården motverkas genom att luftintag inte får tas mot parken [**generell bestämmelse "Luftintag..."**]. Övrig risk för bullerpåverkan bedöms som låg då verksamheten är relativt liten, likaså trafikökningen som verksamheten bidrar till. För att säkerställa detta kommer eventuell bullerpåverkan från hotellverksamheten och ökad trafik att studeras innan detaljplanens granskningskede.

### Markföreningar

Provtagning för markföreningar kommer att tas fram innan detaljplanens granskningskede.

# KONSEKVENSER

## Undersökning för MKB

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

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av kommunen (2020-05-05) och sammanfattas här. Det finns inga naturvärden som bedöms påverkas negativt av detaljplanen. Planområdet bedöms ha möjligheter för tillräcklig rening och fördröjning av dagvatten. Gällande kulturmiljö har en förundersökning och kulturmiljöanalys genomförts och gestaltungsförslaget utgår från dessa dokument. En konsekvensutredning av kulturmiljön kommer att tas fram under detaljplaneskedet. Även markföroreningar, geoteknik samt buller från verksamheten kommer att utredas innan detaljplanens granskningskede

Kommunen bedömer sammantaget att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Kommunen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning (2020-06-05, dnr 402-21119-2020) men understryker att markföroreningar behöver utredas under detaljplanarbetet och att hänsyn ska tas till kulturvärden och stadsbild.

## Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensnormer för vatten

Planområdet ligger i tillrinningsområdet för recipienten Igelstaviken (SE590990-174015) som tillhör Östersjön. Igelstaviken har *måttlig* ekologisk status på grund av övergödning och morfologiska förändringar. Igelvikens kemiska status är *uppnår ej god* då en del riktvärden för föroreningsämnen överskrids (PFOS/perfluoroktansulfon, kvicksilver samt PBDE/polybromerade dienylerar). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges vattendrag så om de överallt överskridna ämnena inte inkluderas i bedömningen är Igelstavikens kemiska status klassad som *god*.

Då planområdets totala yta är begränsad i storlek rör det sig om relativt små mängder dagvatten att ta omhand. Främst är det takdagvatten som inte heller har samma behov av rening. Flera alternativ på hur rening och omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan göras har föreslagits (växtbädd, skelettjord och dagvattenkassetter). Beräkningar visar att mängd och koncentration av vissa föroreningsämnen förväntas öka efter exploatering men att den ökningen är så pass marginell att den ligger inom accepterad felmarginal (se nedan tabell ur dagvattenutredning). Planområdet utgör en ytterst liten del av recipientens totala avrinningsområde och i kombination med att det främst är takdagvatten har bedömning gjorts i genomförd dagvattenutredning att föroreningsbelastningen från planområdet inte kommer leda till att recipientens vattenstatus försämras.

Ämne	Befintliga föroreningsmängder [kg/år]	Föroreningsmängder med rening i växtbädd [kg/år]	Föroreningsmängder med rening i skelettjord [kg/år]	Föroreningsmängder med infiltration i grönyta [kg/år]
P	0,01	0,05	0,06	0,08
N	0,70	0,57	0,43	0,66
Pb	0,001	<0,000	0,001	0,001
Cu	0,004	0,002	0,002	0,003
Zn	0,011	0,003	0,004	0,01
Cd	<0,000	<0,000	<0,000	<0,000
Cr	<0,000	0,001	0,001	0,002
Ni	<0,000	0,001	0,001	0,002
Hg	<0,000	<0,000	<0,000	<0,000
SS	3,4	3,9	2,0	5,9
Olja	0,03	<0,000	<0,000	<0,000

Beräknade framtida föroreningsmängder med föreslagen rening (tabell från dagvattenutredning).

#### Miljökonsekvensnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a) pyren. Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljö kvalitetsnormerna är bindande föreskrifter som finns i miljöbalken. I Södertälje överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljö kvalitetsnormer för partiklar vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljö kvalitetsnormerna. Planområdet ligger ej i anslutning till dessa platser och tillkommande trafik bedöms vara relativt låg, varför planförslaget ej anses leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

#### Natur och vattenområden

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

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

Det finns två större tällor på utkiksberget strax öster om planområdet som kan komma påverkas av byggnationen. Fortsatt detaljplanearbete bör undersöka eventuell påverkan närmre.

Inga vattenområden finns i planområdets närhet.

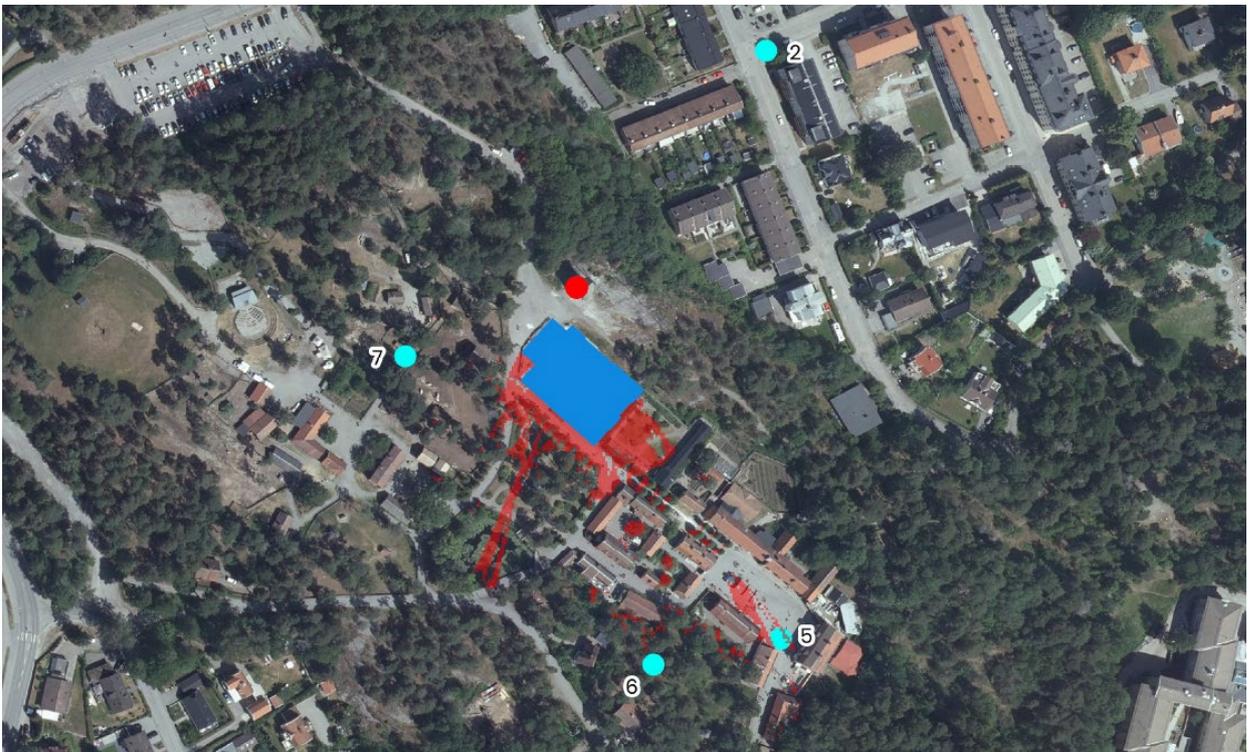
Riksintressen och skyddade områden

Detaljplanen ligger inte inom riksintresse eller särskilt skyddat område.

#### Stadsbild

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

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



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

Undersökningen analyserade hur föreslagen byggnad täcker kvarnens synlighet (se bild föregående sida) och visar att det främst är från de närliggande områdena söder om planområdet, framförallt från Staden och Promenadparken inom friluftsmuseet. Söderut finns de områden och platser som kvarnen är som minst synlig från redan idag och det kan därför konstateras att föreslagen byggnad från de allra flesta håll inte kommer att skymma kvarnen men att den visuella kontakten mellan kvarnen, Staden och Promenadparken förändras jämfört med dagens läge där ingen byggnad finns på fastigheten.

Torekällberget som karaktärsgivande grön höjd i staden ses som värdeskapande för stadens identitet och stadsbild. Grönskan på berget kommer inte att påverkas i större utsträckning av föreslagen bebyggelse, men viss grönska kommer att skymmas bakom föreslagen byggnad (se fotomontage på nästa sida).



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



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

### Kulturhistorisk värdefull miljö

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

I kulturmiljöutredningen lyfts hur den föreslagna byggnaden är betydligt större än de i sin närmsta omgivning och att dess volym och volymsammansättning därför kommer att medföra en betydande påverkan och konsekvenser på de kulturhistoriska värdena.



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

I kulturmiljöutredningen presenteras gestaltungsprinciper och riktlinjer som anses viktiga att ta hänsyn till för att inte medföra negativ påverkan. I plankartan regleras dessa aspekter mer eller mindre specifikt. Byggrätten begränsas i höjd genom att ange högsta tillåten nockhöjd. Begränsningar i höjddled är störst mot det centrala stråket och mot väderkvarnen för att hålla ner höjderna där. Även reglering kring hur tak och utformning får göras för att volymernas sammansättning ska uppfattas som flera mindre byggnadskroppar som sitter ihop snarare än en stor. Öppenhet i byggnadens fasader regleras på olika sätt med krav på uppglasning och i entrévåning mot det centrala stråket och Promenadparken tillåts endast publika funktioner kopplade till framtida verksamhet så att byggnaden bidrar till en känsla av offentlighet. Vidare regleras fasad- och takmaterial delvis för att stärka tillkommande byggnads hänsyn till museiområdets övergripande karaktär och väderkvarnens fortsatta synlighet.

I kulturmiljöutredningen anges att ny byggnad bör ha förgårdsmark för att anpassa sig till byggnaderna i "staden" inom friluftsmuseet. I bebyggelseförslaget möter fastigheten det centrala stråket med en öppen del av byggnaden i form av en veranda/arkad istället för planterad förgårdsmark. Detaljplanen tillåter att öppen veranda/arkad får anordnas fram till

fastighetsgräns men att byggnadens fasad ska placeras med minst 1,5 meters avstånd från fastighetsgräns. Detta för att hålla visst avstånd från det centrala stråket och promenadparken. Utskjutande byggnadsdel om maximalt 10 meters bredd tillåts fram till fastighetsgräns för att skapa en inbjudande del av fastigheten mot det centrala stråket samt möjliggöra för exempelvis fasadförskjutningar, gavelmotiv eller entréparti. Regleringen medför att en zon skapas mellan det centrala stråket och ny byggnad med en skiktad övergång mellan in- och utvändigt, som antingen upptas av förgårdsmark eller öppen veranda. Krav på att minst hälften av byggnadens fasadlängd ska vara uppglasad och att publika funktioner till verksamheten ska utgöra entréväning bidrar till att mellanzonen uppfattas som öppen och publik.

Föreslagen bebyggelse kommer dock, trots gestaltande regleringar, vara ett modernt tillägg i ett område som i övrigt har äldre karaktär. Likaså är den föreslagna byggnaden högre än omgivande bebyggelse på Torekällberget. Regleringarna för volym, utformning och gestaltning har därför för avsikt att bidra till att tillkommande bebyggelse harmoniserar och knyter an till sin omgivande bebyggelse samtidigt som den bidrar med något nytt. Mer om plankartans regleringar finns under Planförslag > Bebyggelse.

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

I och med att byggnation tillåts i detaljplanen fram till fastighetsgräns mot Camitzka trädgården innebär det att vissa planteringar och mindre trädgårdsbyggnader måste flyttas eller tas ned.

#### Hälsa och säkerhet

Hästar, kor, får och getter betar i hagar väster om planområdet inom museiområdet. Allergener bedöms i dagsläget inte vara ett problem då planen enbart tillåter tillfällig vistelse i form av hotell med tillhörande verksamheter. För att minska eventuell påverkan reglerar detaljplanen att ventilation till byggnad ska riktas bort från dessa hagar.

Risk för bullerpåverkan bedöms som låg då verksamheten är relativt liten, likaså trafikökningen som verksamheten bidrar till. Ventilation ska dock vändas bort från Camitzka trädgården för att minska negativ bullerpåverkan. Eventuell bullerpåverkan från hotellverksamheten och ökad trafik kommer att studeras innan detaljplanens granskningsskede.

#### Sol- & skuggstudie

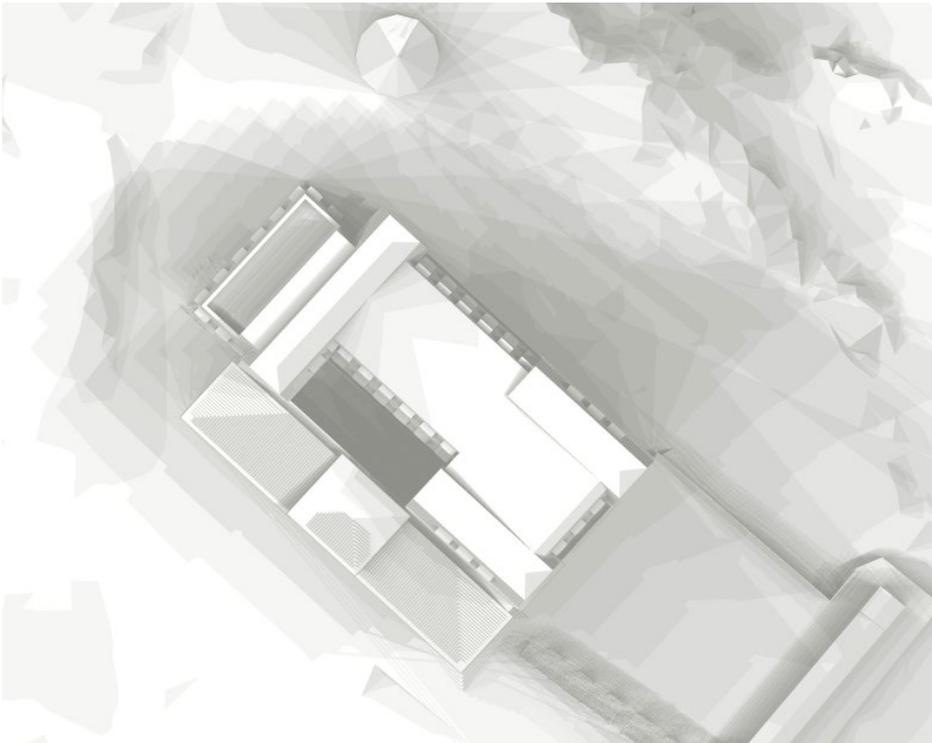
En sol- och skuggstudie har tagits fram för att undersöka en ny byggnadsvolymns påverkan på närmsta omgivningen. Skuggsituationen för två datum redovisas; vårdagjämning (ungefär 20:e mars) samt sommarsolstånd (ungefär 21:a juni). Vårdagjämningen visar i stort sett samma skuggbildning som vid höstdagjämningen. Vid båda tillfällen är natt och dag ungefär lika långa. Sommarsolståndet visar sol- och skuggförhållanden vid årets längsta dag och när solen står som högst på himlen. Vintersolstånd redovisas inte då de flesta timmarna är mörka.

Bilderna nedan redovisar skuggsituationen från ett gestaltungsförslag som följer detaljplanens planbestämmelser. Terrängen ger upphov till skuggor i skuggstudien men viktigt att beakta är att befintliga träd inte är med. Det innebär att vissa delar som byggnaden skuggar i bilderna nedan kan redan idag vara skuggbelagda av träd. Bilderna nedan redovisar skuggförhållanden varje timme mellan kl. 7 och kl. 17 vid vårdagjämning och kl. 7 till 21 vid sommarsolstånd. Av sol- och skuggstudien kan man utläsa att större delen utsiktsplatsen på nordöstra sidan om

byggnaden skuggas ungefär kl. 12 och framåt vid vårdagjämning och ungefär kl. 15 och framåt vid sommarsolstånd. Byggnaden skuggar enbart Camitzka trädgården i begränsad omfattning.

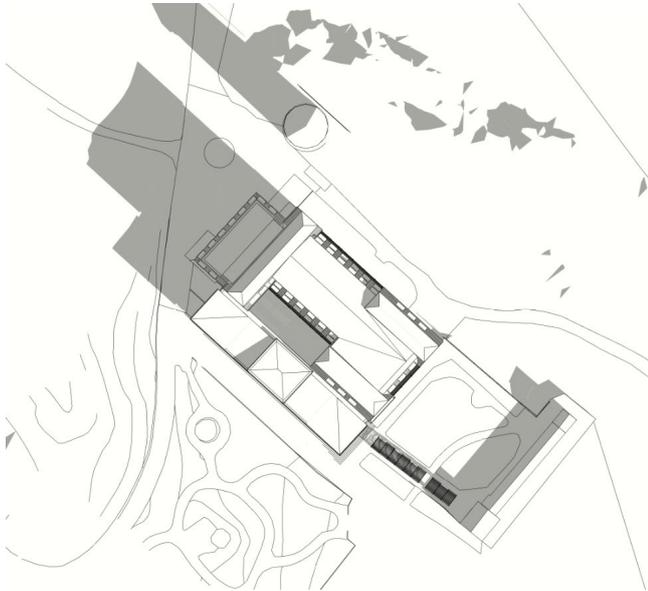


*Bilden ovan visar skuggbildning vårdagjämning (Kjellander Sjöberg).*



*Bilden ovan visar skuggbildning vid sommarsolstånd (Kjellander Sjöberg).*

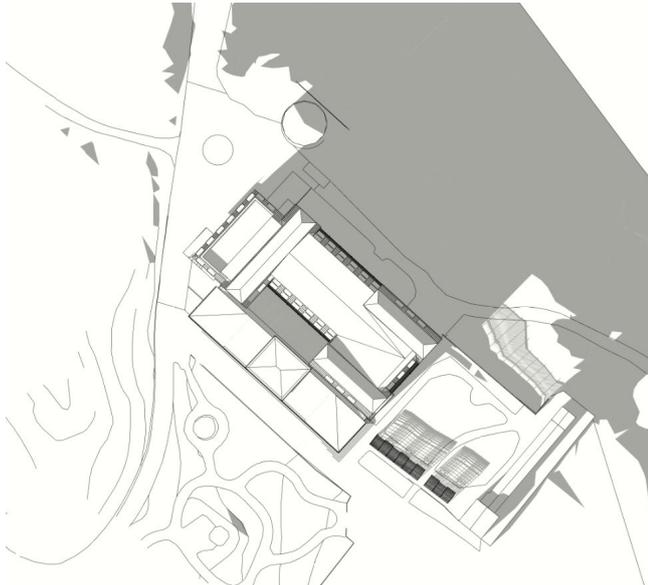
Nedan redovisas skuggförhållanden för klockslagen 9.00, 12.00, 15.00, 17.00 för vårdagjämning (illustration Kjellander Sjöberg).



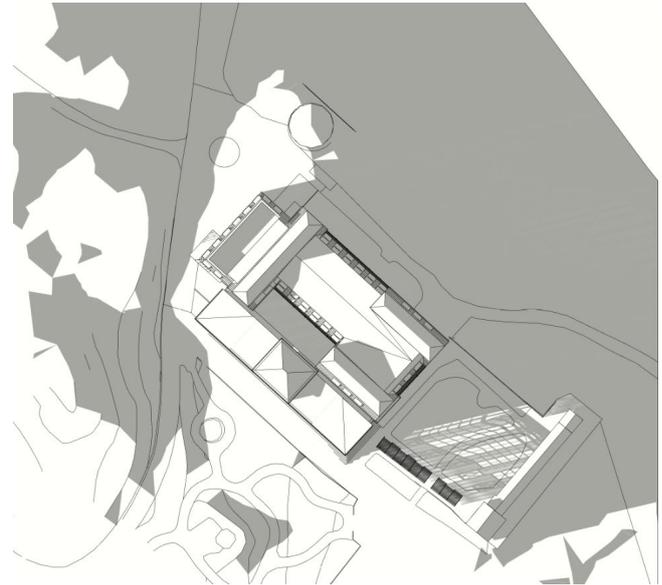
*20:e mars, kl. 09.00.*



*20:e mars, kl. 12.00.*

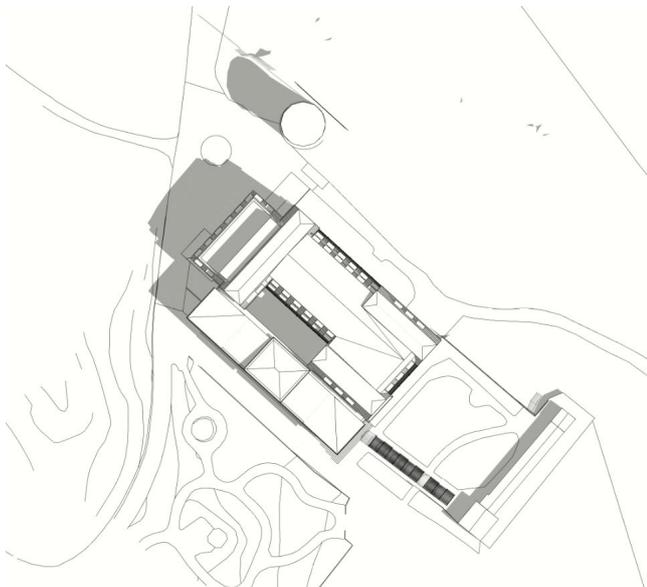


*20:e mars, kl. 15.00.*



*20:e mars, kl. 17.00.*

Nedan redovisas skuggförhållanden för klockslagen 9.00, 12.00, 15.00, 18.00 för sommarsolstånd (illustration Kjellander Sjöberg).



*21:a juni, kl. 09.00.*



*21:a juni, kl. 12.00.*



*21:a juni, kl. 15.00.*



*21:a juni, kl. 18.00.*

## Sociala konsekvenser

### Barnkonsekvenser

Planområdet ligger på Torekällberget, i nära anslutning till Friluftsmuseet och angränsande beteshagar och grönområde. I planområdets närmsta omgivning finns inga skolor, förskolor eller lekplatser. Museiområdet med betande djur och rekreationsgrönska runt om planområdet kommer fortsatt att vara tillgängligt för barn och aktiviteter för dessa som finns idag hindras inte av föreslagen exploatering. Föreslagen bebyggelse bidrar inte till ytterligare utrymme för barn.

### Jämställdhet

Detaljplanen reglerar inte hur omgivningen runt aktuell fastighet utformas, men genomförandet av detaljplanen medför att utsiktsplatsen bredvid väderkvarnen samt vändplanen uppe på Kvarnbacken rustas upp. Föreslagen bebyggelse påverkar sin omgivning genom tillkomsten av fler besökare till Torekällberget med en större bredd av målpunkter och syften. Hotell leder till att rörelse av människor sprids ut över flera av dygnets timmar genom tillkomsten av personal och besökare. Genom krav på publika funktioner i entrévåning och öppenhet i byggnaden mot sin omgivning kan detta leda till en ökad känsla av trygghet genom närhet till andra människor. Genom tillkomst av flera funktioner och användningar kan området komma fler till gagn än idag, samtidigt som tillgången till museiverksamhet och grönområden runt om inte påverkas. Utöver övernattningsmöjligheter kommer verksamheten innehålla publika delar så som restaurang, kafé, butik och/eller spa som är möjliga för fler att besöka även om verksamheten är privat och kräver betalande gäster.

### Tillgänglighet

Planområdet ligger inom ett kuperat område som kan anses som otillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga. Lutningen på Kvarnbacken är cirka 12 % och har ingen skild gång- och cykelbana. Vägbanan är enbart cirka 4,5 till 5,5 meter bred vilket är för litet för att tillskapa separerad trottoar. En breddning av vägen skulle innebära stora ingrepp i naturen och påtagligt skada områdets karaktär. Kommunen bedömer att den begränsade trafiken på Kvarnbacken gör det acceptabelt att ha kvar nuvarande vägbredd och utan att tillskapa separerade gång- och cykelbanor.

Utanför hotellet medför detaljplanen att två parkeringar för rörelsehindrade (RHP) tillskapas, och det motsvarar cirka 3 % av det totala parkeringsbehovet för verksamheten vid 100 hotellrum vilket är mindre än de 5 % som föreslås i trafikutredningen (beroende på rumsstorlek medger detaljplanen ca 100-125 hotellrum). Den begränsade ytan medför svårigheter att anordna fler RHP inom 25 meter från publik entré utan att hotellets byggnadsarea kraftigt minskas eller att intrång i naturmiljö eller utsiktsplatsen görs. Placeringen av en (1) RHP på norra sidan om hotellet medför att det allmänna släppet planlagd som allmän parkmark minskar från cirka 11 meter till cirka 4 meter.

Detaljplanen medför att en (1) angöringsplats kan anordnas vid vändplanen. Det medför att det kan finnas risk att vändplanen upptas av fordon som har ärenden till hotellet verksamheter, speciellt då inga vanliga parkeringsplatser kommer att anläggas i anslutning till hotellet.

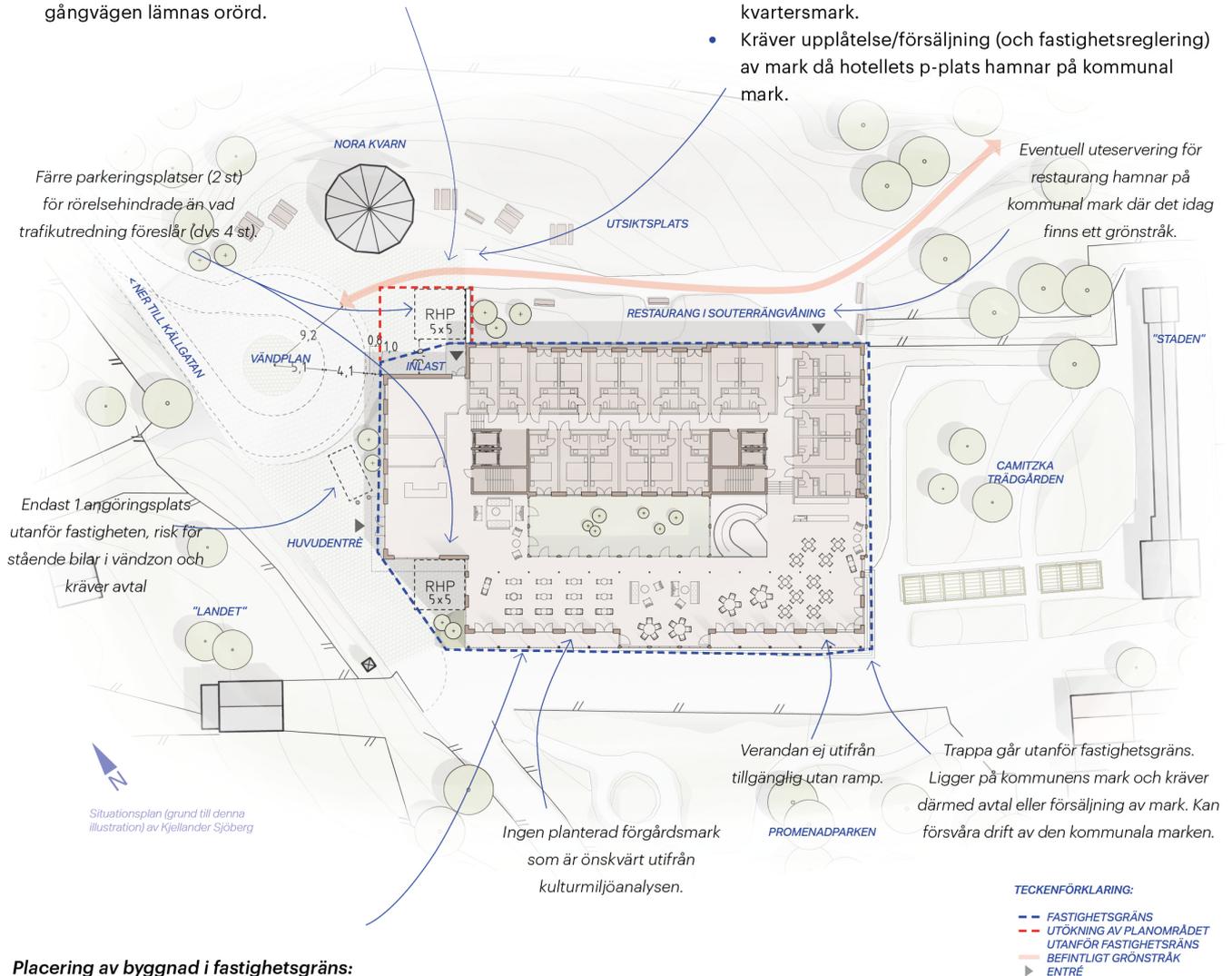
Detaljplanen tillåter att nästan hela fastigheten Mariekälla 1:26 bebyggs för att tillskapa adekvat yta för hotellverksamheten vilket innebär att det finns begränsade ytor utomhus för cykelparkering inom fastigheten. Frågan behöver studeras i det fortsatta planarbetet.

## Förslagets påverkan

Planförslaget innebär påverkan för planområdets närområde och för vissa sakfrågor som ännu inte helt har lösts under detaljplanearbetet. Kommunen vill nu pröva dessa i detaljplanesområdet. Påverkan framgår av detaljplanehandlingarna och tydliggörs i nedanstående kartbild. Syftet med bilden är att underlätta förståelsen för planförslaget.

### Utökning av planområdet:

- Ger utrymme för en tillgänglig p-plats (RHP) utanför Mariekälla 1:26.
- Allmän platsmark blir kvartersmark.
- Det allmänna släppet mellan Nora Kvarn och fastighetsgräns till Mariekälla 1:26 minskar från ca 11 m till ca 4 m, gångvägen lämnas orörd.



### Placering av byggnad i fastighetsgräns:

- Maximerar exploateringen av fastigheten.
- Kommunal mark behöver användas vid byggnation och skötsel av byggnad. Detta ger stor påverkan på Camitzka trädgården.
- Byggnation utgör en engångsföreteelse som kan återställas och lösas med avtal, men skötsel innebär återkommande påverkan utanför fastighet.
- Värdefulla tallar i norr riskerar att påverkas vid byggnation.
- Skalskydd för museum behöver eventuellt flyttas.
- Entrédörrar öppnas över kommunens mark vilket påverkar driftsfrågan.
- Utrymme för cykelparkering är inte löst.

### Parkering vid Källgatan:

- Brant backe kan medföra mer biltrafik på Torekällberget då besökare t.ex. ej vill släpa sina väskor.
- Risk för färre platser för museibesökare.
- Uppfyller inte parkeringsbehov för hotellet och friluftsmuseet vid större evenemang (2-3 dagar/år).
- Kräver avtal med Telge Fastigheter om hotellets p-platser hamnar på Telges mark.

### Till följd av tillgängliga p-platser utanför fastighet:

- Fysisk och visuell koppling till grönstråket och utsiktsplassen kan försämrans.
- Påverkar grönstråk.
- Allmän platsmark tas delvis i anspråk, blir kvartersmark.
- Kräver upplåtelse/försäljning (och fastighetsreglering) av mark då hotellets p-platser hamnar på kommunal mark.

### Frågor kvar att studera i senare skede:

- » Grundläggning och riskanalys för äldre byggnader (vibrationer)
- » Vägar och transporter under byggnation
- » Bullerutredning
- » Geoteknisk utredning
- » Konsekvensanalys kulturvärde
- » Undersökning av befintliga VA-ledningar
- » Placering av bilparkering och eventuell förhandling av avtal
- » Cykelparkering
- » Framkomlighet räddningstjänst
- » Befintliga tallar nordost om planområdet - skydd och påverkan
- » Leveranser och sophantering

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

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

### Markägoförhållanden

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

### Huvudmannaskap

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

### Ansvarsfördelning

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

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

Fastighetsägaren svarar för att träffa de avtal och överenskommelser som krävs för detaljplanens genomförande, bland annat gällande nyttjande av annans mark och upphävande av befintliga rättigheter. Fastighetsägaren ansvarar vidare för ansökan om förrättningsåtgärder, lov och andra tillstånd som krävs för detaljplanens genomförande.

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar även för sanering av eventuella markföroreningar. Om markföroreningar orsakats av tidigare verksamhetsutövare ansvarar fastighetsägaren för att driva eventuella tvister om ansvar för sanering.

### Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren.

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

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

Mariekälla 1:26 behov av anläggande utanför planområdet inom Mariekälla 1:1, exempelvis trappa strax utanför planområdets södra sida, ska lösas genom ett avtalsservitut mellan fastighetsägaren och Södertälje kommun. Avtalsservitut ska reglera bland annat ansvar och kostnader för utbyggnation, drift och skötsel av anläggningar utanför planområdet. En överenskommelse om avtalsservitut ska vara undertecknat innan antagande av detaljplanen. Överenskommelse ska biläggas till kommande exploateringsavtal.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomi

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

### Genomförande och ekonomiska konsekvenser

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

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

### Kommunens ekonomiska ansvar

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

Gatukostnader, exploateringsbidrag och övriga avgifter

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

### **Fastighetsfrågor**

Fastighetsindelning

Det finns en ledningsrätt för fjärrvärme på fastigheten Mariekälla 1:26 och det fortsatta planarbetet ska undersöka om ledningsrätten ska upphöra eller ej. Officialservitut för Mariekälla 1:26 nyttjande av Kvarnbacken för angöring behöver tecknas vilket även ska innehålla information om ansvar för drift och skötsel. Mariekälla 1:26 eventuella behov av bygganordningar utanför planområdet, exempelvis trapp, ska lösas med avtalsservitut mellan berörda fastighetsägare som reglerar ansvar för bland annat drift och skötsel.

Det finns ingen gällande tomtindelning för planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Mariekälla 1:26 ingår i gemensamhetsanläggning Mariekälla GA:1, som avser vatten och avloppsledningar. Ett nytt anläggningsbeslut behövs för att säkerställa en rättvis fördelning av kostnader hänförliga den befintliga gemensamhetsanläggningen för VA mellan fastighetsägaren och Södertälje kommun. Detta eftersom tidigare anläggningsbeslut togs när fastigheten hade en annan verksamhet vars förbrukning och vatten och avlopp var mindre än det som blivande hotell kommer att ha.

Inga nya gemensamhetsanläggningar ska bildas vid planens genomförande.

Nya rättigheter

Avtalsservitut behöver bildas för anläggning utanför planområdet, exempelvis trapp strax utanför planområdets södra sida. Avtalsservitutet ska skrivas in i fastighetsregistret.

Officialservitut behöver upprättas för Mariekälla 1:26 rätt att använda Kvarnbacken för angöring.

### **Tekniska frågor**

Tekniska utredningar

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

Markföroreningsundersökning och geoteknisk undersökning kommer tas fram innan detaljplanens granskningskede.

#### Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

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

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

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

#### Parkering

Parkering för hotellverksamhetens behov kommer att lösas dels inom fastigheten Mariekälla 1:26, dels genom ett avtal avseende nyttjande av parkeringsplatser inom fastigheten Mariekälla 1:25 som ägs av Telge Fastigheter, och dels inom fastigheten Mariekälla 1:1 som ägs av kommunen. Parkeringslösningen kommer att regleras i exploateringsavtalet. Beräknat på 100 hotellrum (beroende på rumsstorlek medger detaljplanen ca 100-125 hotellrum) ska det inom fastigheten Mariekälla 1:26 tillskapas en (1) tillgänglighetsanpassad parkeringsplats, inom Mariekälla 1:1 på kvartersmark för friluftsmuseum ska en (1) tillgänglighetsanpassad parkeringsplats tillskapas, och inom Mariekälla 1:25 ska 64 besöksparkeringar nattetid och 24 besöksparkeringar dagtid reserveras. Läs mer under Planförslag > Parkering och varumottagning.

#### Avfallshantering

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

#### Dokumentation och kontroll

En markföroreningsutredning kommer att tas fram innan detaljplanens granskningskede. Eventuella saneringsbehov kan behöva dokumenteras.

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

## MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Sofia Melin, projektledare

Annika Olsson, exploateringsingenjör

Maria Wikenståhl, trafikingenjör

Karma Tshering, bygglovhandläggare

Daniel Hult, lokalstrateg kultur- och fritid

Fanny Sundberg, planeringsarkitekt

Konsulter som medverkat i planarbetet

Erik Werner, arkitekt, Kjellander Sjöberg

Hanna Hällström, uppdragsansvarig, Urban Minds

Alexander Öhgren, planeringsarkitekt, Urban Minds

Kimberly Disley, medverkande, Urban Minds

## BILAGOR:

### Utredningar:

- Dagvattenutredning Mariekälla 1:26, Norconsult AB, 2020-04-20.
- Kulturmiljöutredning - del 1, förundersökning, Tyréns AB, 2020-01-23.
- Kulturmiljöutredning - del 2, kulturmiljöanalys, Tyréns AB, 2020-01-23.
- Synlighetsanalys Mariekälla 1:26, Södertälje kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Geografisk information, 2020-06-23.
- Trafikutredning Mariekälla 1:26, Tyréns AB, 2020-05-20.

### Referensdokument:

Översiktsplan, 2013

Grönplan, 2011

Utbyggnadsstrategi, 2019

### Övrigt:

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Gestaltningssprogram Mariekälla 1:26

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenhet

Planförfattare

Sofia Melin

Tf. Planchef

Sofia Cedergren