

## BEHOVSBEDÖMNING – underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering

<b>Detaljplan för Mariekälla 1:26, i Södertälje kommun</b>					
<b>Dnr: SBN-2017</b>					
<b>Upprättad: 2019-07-11, rev. 2020-04-30</b>					
<b>Planens syfte och huvuddrag:</b>					
<p>Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av ett hotell och restaurang med tillhörande funktioner. Planområdet är drygt 1000 kvadratmeter stort. Förslaget innebär en förändring av pågående markanvändning. Utbyggnad sker på tidigare bebyggd mark. Gällande detaljplan ändras i och med planförslaget. 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.</p>					
<b>Tidigare och pågående markanvändning och/eller andra regleringar (Strandskydd, miljö- el vattendom,tillst/anmälnplikt):</b>					
Pågående markanvändning medger restaurang och festlokal i en våning.					
<b>Planen ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder enligt § 3 eller bilaga 3 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Dessa verksamheter ska alltid antas medföra en betydande miljöpåverkan och tillståndsprövas enligt miljöbalken samt en MKB göras för tillståndsprövningen:</b>					
Planen tillåter inte sådana verksamheter eller åtgärder enligt § 3 eller bilaga 3 till förordning (1998:905).					
<b>ASPEKTER</b>	<b>PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION</b>	<b>PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING</b> (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) <b>som planen medför</b>	<b>PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING</b> (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) <b>från omgivningen</b>	<b>PÅVERKAN</b> Stor/viss/ingen	<b>ÅTGÄRDER/BALANSERING</b> (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
<b>MARK</b>					
-Topografi/terräng,	Planområdet är en obebyggd yta. En byggnad som stod på fastigheten brann ner år 2016. Planområdet är en relativt plan yta.	Bebyggelsen i planområdet ska, där så är möjligt, anpassas till områdets terrängförhållanden. Sprängning kan eventuellt bli nödvändigt vid vissa platser i planområdet.		Viss	

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
-Berg- och jordarter,	Planområdet består enligt jordartskartan av berg. Bergart är enligt SGU webbkarta metagråvacka, glimmerskiffer, grafitparagnejs, migmatit, kvartsit, amfibol.	Planens genomförande medför att bergsprängning, schakt, utfyllnad och påning kan komma att ske.		Viss	Geoteknisk undersökning ska tas fram för att visa vilka åtgärder krävs för att genomföra planen.
-Infiltrationskapacitet,	Planområdet består idag mestadels av en nedsänkt grusyta. Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av urberg, se figur 6. Genomsläppligheten är enligt SGU medelhög	Planen medför att andelen hårdgjord yta inom planområdet ökar, varvid det blir ändrade möjligheter för infiltration.		Viss	Dagvattenutredning föreslår användande av växtbädd och/eller skelettjord och/eller dagvattenkassetter.
-Stabilitet och bärighet,		Byggnader och anläggningar ska grundläggas så att skredrisk minimeras. Risk för ras och blocknedfall kan förekomma och ska förebyggas.		Viss	Geoteknisk undersökning ska tas fram för att visa vilka åtgärder krävs för att genomföra planen.
-Sättningskänslig mark,	Enligt jordartskartan består planområdet av berg.	I lerområden är det vanligt med konsoliderings-sättningar, dessa uppstår i samband med markuppfyllningar, byggnader och grundvattensänkningar.		Viss	Geoteknisk undersökning behöver tas fram för att visa på lämpliga grundläggningsmetoder för området, samt ev. påverkan på grundvattennivåer.
-Erosionsskydd,	I planområdet finns det inget erosionsskydd.	I planområdet finns det inget erosionsskydd.		Ingen	Erosionsrisk bedöms liten. Geoteknisk undersökning som ska tas fram behöver dock beakta frågan.
-Buffertzoner och filter,	Inom planområdet finns och krävs det ingen buffertzona. Filterfunktionen i ett område är styrd av vilka jordarter det är i marken. Planområdet består av urberg			Viss	Dagvattenutredning föreslår användande av växtbädd och/eller skelettjord och/eller dagvattenkassetter.
-Fysiska ingrepp	Delar av planområdet är mycket kuperat.	Fysiska ingrepp i planområdet kommer ske. Ingrepp kommer att genomföras med varsamhet.		Viss	Vid kuperade ytor kan till exempel suterrängbyggnader bli alternativt byggnadssätt.

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/ kompensera/ersätta)
Inom låglänta områden kan marknivån behöva höjas.					
<b>VATTEN</b>					
-Vattendirektivet: 1. Vilken/vilka recipienter tar emot vatten från planområdet	Igelstaviken	-	-	-	-
2. Vilket/vilka avrinningsområde/n tillhör planområdet?	Ligger i tillrinningsområdet för recipienten Igelstaviken	-	-	-	-
3. Vilken/vilka vattenförekomst/er enligt vattendirektivet är berörda av planen?	Igelstaviken	-	-	-	-
4. Status hos berörda vattenförekomster?	Ekologisk status är klassad som måttlig på grund av måttlig status för övergödning samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Kemisk status är uppnår ej god eftersom gränsvärdena för perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade dienyleterar (PBDE) överskrids. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges vattendrag. Om de överallt överskridande ämnen inte inkluderas i bedömningen är Igelstavikens kemiska status klassad som god,	-	-	-	Rening och infiltration av dagvatten kan ske i växtbädd och/eller skelettjord.
5. MKN angivna för vattenförekomsten/erna (ekologisk och kemisk status)	God ekologisk status ska uppnås till år 2027 samt att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås	-	-	-	Rening och infiltration av dagvatten kan ske i växtbädd och/eller skelettjord.
6. Miljöproblem relaterade till vatten i området/ vatten- förekomsten?	Några kända miljöproblem finns inte i området. Punktkällor med en betydande påverkan på recipientens status är reningsverk, IDE-industri, förorenade områden och	Planen bedöms inte ha negativ påverkan på recipienterna.	-	-	Rening och infiltration av dagvatten kan ske i växtbädd och/eller skelettjord.

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
	deponier. Urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition är diffusa källor med betydande påverkan.				
7. Påverkar planen miljö kvaliteten i vatten, behövs skyddsåtgärder?	Dagvattenutredning har tagits fram och beräknad ökning för ämnen är marginell och ligger inom felmarginell för indata och beräkningar. Planområde bedöms främst bestå av takytor och dagvatten från tak betraktas generellt som rent. Planområdet utgör en ytterst liten del av recipientens totala avrinningsområde och en mindre ökning av föroreningsbelastning kommer inte påverka vattenkvaliteten hos recipienten.	Vid ökad nederbörd kan avrinningshastigheten minska möjlighet till sedimentation i diken.	-	Ingen	Rening och infiltration av dagvatten kan ske i växtbädd och/eller skelettjord.
-MKN för fisk- och musselvatten (Mälaren),	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-
-Ytavrinning och dagvattenbildning,		När andelen hårdgjorda ytor ökar kommer dagvattenflödena öka.	-	Viss	Fördröjning kan ske i växtbädd, skelettjord och/eller dagvattenkassetter
-Förutsättningar för LOD?	Begränsad möjlighet till LOD finns till följd av planområdets lilla yta.	På kvartersmark eftersträvas LOD.	-	Viss	Fördröjning kan ske i växtbädd, skelettjord och/eller dagvattenkassetter
-Större relativt opåverkade vattenområden (ÖP)	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-
-Ekologiskt särskilt känsligt (vatten)område (ÖP),	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-
-Grunda havsvikar (reproduktionsmiljö),	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
-Å-mynningar (vandrande fisk),	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-
-Inströmningsområde (bra infiltrationskapacitet men kan påverka grundvattenkvalitet),	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-
-Utströmningsområde (översvämningrisk),	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-
-Våtmark,	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-
-Dikningsföretag,	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-
-Artesiskt grundvatten,	Planområdet berör ej sådant område.	-	-	-	-
-Vattendomar		-	-	Viss	
<b>NATUR, VÄXT- OCH DJURLIV</b>					
-Riksintresse, Biotopskydd, Naturreservat, Natura 2000, Naturminnen,	Finns inte i planområdet.	-	-	Viss	-
-Gröna kilar (spridningsväg), Grön värdekärna (Rufs), Grönt svagt samband (Rufs),	I anslutning till planområdet finns spridningssamband.			Viss	Inmätning av värdefulla träd kan komma att genomföras om planområdet kommer innefatta naturmiljö. Dessa träd kan då få skyddsbestämmelser i möjligaste mån om så krävs.
-Större relativt opåverkade markområden (ÖP),	Finns inte i planområdet.	-	-	-	-
-Ekologiskt särskilt känsligt område (ÖP),	Finns inte i planområdet.	-	-	-	-
-Grönstruktur i tätorten (temperaturutjämnare, luftrenare, dagvattenmottagare),	Finns inte i planområdet.	Planen minskar inte grönområdet.	-	Viss	Dagvattenhantering studeras i detaljplanen.
-Biologisk mångfald (våtmarker, lövskogar där gamla lövträd förekommer, hävdade	Finns inte i planområdet.		-	Viss	

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/ kompensera/ersätta)
ängs- och hagmarker av naturbeteskaraktär, stränder, bäckar, bryn (ÖP, Grönplan), -Geologisk formation (bevarandevärde ur ett geologiskt perspektiv)	Finns inte i planområdet.	-	-	-	-
<b>REKREATION &amp; FRILUFTSLIV</b>					
-Riksintresse,	-	-	-	-	-
-Park & närnatur, tätortsnatur (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.	-	-	Viss	
-Stora träd/ vegetation,	Inom planområdet finns inga stora träd. Om detaljplanen skulle utökas ska inventering av träd genomföras.	-	-	-	-
-Mötesplatser, rörelsestråk och målpunkter,	Friluftsmuseet är en målpoint och från Badparken går ett viktigt rörelsestråk som passerar planområdet.	I samband med planläggning finns möjlighet att förbättra rörelsestråken och ansluta befintliga stråk till varandra. Hotellet kommer utgöra en målpoint.	-	Viss	
-Platser för aktivitet, idrott, lek, utevistelse & utsiktspunkt	Torekällberget har varit ett besöksmål och rekreationsområde för Södertäljebor och turister i över 100 år och har stor betydelse för stadens identitet.	Tillkommande byggnad riskerar att påverka utsiktsp platsens upplevelse som offentlig plats vilket ska beaktas vid planläggning.	-	Viss	Gestaltning ska utgå från kulturmiljöutredning och de gestaltungsprinciper som tagits fram. Förslaget ska konsekvensbeskrivas utifrån kulturmiljösynpunkt

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
	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 ta bort vegetation enligt grönplanen.				
-Kvarters-/park-/rekreationsskog/stadsskog (ÖP, Grönplan)	Invid fastigheten, inom museiområdet, finns två anlagda parker/trädgårdar och en djurinhägnad.		-	Viss	
-Barriärer som begränsar tillgänglighet	Området är kraftigt kuperat.	Nya gator påverkar tillgänglighet positivt	-	Viss	
-Tysta områden 35-45 <DBA (Rufs, Grönplan)	Finns inte i planområdet.	-	-	-	-
-Regionalt strandstråk (Rufs)	Planområdet berörs ej av strandstråk.	-	-	-	-
-Regional vandringsled (Rufs)	Planområdet har inga regionala vandringsleder.	-	-	-	-
<b>KULTURMILJÖ</b>					
-Riksintresse,	Det finns inga riksintressen inom planområdet.	-	-	-	-
-Fornlämningar,	Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Fornlämningar finns i nära anslutning till planområdet, inom Torekällbergets friluftsmuseum.	Planområdet omfattar inte områden med kända fornlämningar.	-	Inga	-
-Byggnadsminne,	I planområdet och/eller i dess omgivning finns det inga byggnadsminnen.	-	-	-	-
-Modernt kulturarv,	I planområdet och/eller i dess omgivning finns det inget modernt kulturarv.	-	-	-	-
-Intressanta byggnader/bebyggelsemiljöer,	Fastigheten är belägen invid Torekällbergets friluftsmuseum.	Ett hotell med cirka hundra rum och restaurang innebär en betydligt större	-	Stor	En kulturmiljöutredning har tagits fram (förundersökning och kulturvärdesanalys) och gestaltungsförslaget och

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
	Torekällberget har höga kulturhistoriska värden som ställer krav på hänsyn och varsamhet i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken.	byggnadsvolym än den befintliga bebyggelsen i området. Byggnadens föreslagna omfattning kan medföra stor påverkan och konsekvenser på kulturhistoriska värden - såväl för Torekällberget som för stadsbilden.			detaljplanen ska utgå från utredningens råd och riktlinjer. En ny byggnad ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för god helhetsverkan Förslaget ska konsekvensbeskrivas utifrån kulturmiljösynpunkt.
-Äldre kulturlandskap	I planområdet och/eller i dess omgivning finns inget äldre kulturlandskap. Friluftsmuseet inledde sin verksamhet 1929 och byggnader har flyttats till museet från andra platser inom kommunen.	-	-	-	-
<b>LANDSKAPS- /STADSBILD</b>					
-Landskapsbildsskydd,	Planområdet omfattas inte landskapsbildsskydd.	-	-	-	-
-Större odlingslandskap,	I planområdet finns inte något större odlingslandskap.	-	-	-	-
-Värdefullt landskapsrum/ stadsbild,	De gröna ridåerna i stadsbilden är en del av Södertäljes karaktär och topografin, utblickar och landmärken skapar stadens landskapsbild.	Planen medför en påverkan på landskaps- och stadsbilden då en högre byggnad möjliggörs.	-	-	Enligt framtagen kulturmiljöutredning ska byggnaden förhålla sig till bakomliggande träddrå, den närliggande kvarnen och den sammantagna bebyggelsen inom Torekällberget. Förslaget ska konsekvensbeskrivas utifrån kulturmiljösynpunkt.
-Landmärken,	Torekällberget med utsiktsplatsen på bergskanten och väderkvarnen, utgör viktiga landmärken i stadsbilden. Även vattentornet är ett landmärke.	Vattentornet bedöms inte påverkas av planen.	-	-	-



ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/ kompensera/ersätta)
-Skönhet, estetik, upplevelse,		Planområdets utformning kommer att ske i samklang med övriga bebyggda områden utanför staden.	-	Viss	Planområdets nya bebyggelse, dess placering och utformning anpassas till omgivningarna.
-Tillförs nya element/ fysiska ingrepp	Planområdet är idag obebyggt.	Inom planområdet tillförs nya element och fysiska ingrepp i form av bebyggelse. Planförslaget kommer att påverka utblickar och landskapsbild.	-	Viss	Utformningen av planområdet ska ske varsamt med hänsyn tagen till omgivningen.
<b>SOCIALA VÄRDEN</b>					
-Segregation - leder förslaget till ökad/minskad variation (m.a.p. boendeform, upplåtelseform, bostadsstorlek, ändamål),	I dag är det främst barnfamiljer som besöker Torekällberget. Hotellet som föreslås kommer förmodligen delvis att attrahera en annan publik till området.		-	Viss	Tillkommande bebyggelse regleras med planbestämmelser.
- Trygghet,	Idag är ytan obebyggd och platsen, som är nuvarande entré till friluftsområdet, upplevs inte omhändertagen vilket kan bidra till en minskad upplevelse av trygghet.		-	Viss	-
- Mötesplatser,	Hotellet ska utgöra en mötesplats och samspela med Torekällbergets friluftsmuseum. Hotellet kan komma att rikta sig till en köpstark målgrupp		-	Ingen	-
- Samband/ Strukturer	Det finns chans till synergieffekter mellan hotellet och friluftsmuseet och verksamheterna kan gynna varandra. Torekällberget har ett mål att öka sitt besöksantal och hotellet kan vara en bidragande faktor till att uppfylla detta mål.		-	Viss	

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
<b>HÄLSA OCH SÄKERHET</b>					
- Byggskedet,	Vid byggnationen kommer man att följa de föreskrifter/regler som krävs gällande säkerhet i och vid ett bygge.	-	-	-	-
- Buller,	Buller från verksamheten kan förekomma.	Bullerutredning ska tas fram för att undersöka buller från den nya verksamheten.	-	Viss	Bullerutredning ska visa på lämpliga åtgärder.
- Vibrationer,	Inga källor som alstrar vibrationer finns i planområdet och/eller i dess omgivning.	-	-	-	-
- Farligt gods,	Någon farligt godsväg finns inte inom eller i närhet av planområdet. Bensin- och drivmedelsstationer eller större arbetsplatser finns inte inom området.	-	-	-	-
- Farliga verksamheter,	Inga farliga verksamheter finns i planområdet och/eller i dess omgivning.	-	-	-	-
- Miljöfarliga verksamheter,	Inga miljöfarliga verksamheter finns i planområdet och/eller i dess omgivning.	-	-	-	-
- Ras, skred och erosion,	Bedöms vara låg risk med tanke på att jordart anges som berg i jordartskartan.	-	-	Ingen	Geoteknisk undersökning ska tas fram för att visa vilka åtgärder krävs för att genomföra planen.
- Översvämning,	Ingen risk för översvämning.	Dagvattenmängderna ökar när området ianspråkats för bebyggelse.	-	Viss	Dagvattenutredning identifierar inga risker för skador på byggnader till följd av översvämningar
- Radon,	Radonhalten i planområdet ligger inom nivåerna för lågrisk/ normalrisk i Södertälje kommun enligt stadens webbkarta.	Nivåerna "lågrisk/ normalrisk" kräver ej införande av ökade krav på den nya bebyggelsen.	-	-	-
- Elektromagnetiska fält,	-	-	-	-	-
- Allergier,	Inom friluftsmuseet finns djurhållning.	-	-	-	I och med verksamhetens karaktär och att människor

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
	Djurhållningen anges ofta ge upphov till olika typer av störningar såsom allergier.				som besöker hotellet inte kommer uppehålla sig där länge bör inte djurhållningen vara ett problem för detaljplanens genomförande. De hästar som finns inom museet rör sig inte direkt vid fastigheten. Det är heller inget öppet landskap som medför att spridning av allergener lätt kan ske utan vegetation mellan hagar och planområdet.
- Lukt,	Djurhållningen anges ofta ge upphov till olika typer av störningar såsom lukt.	-	-	-	Se ovan.
- Lokalklimat (väderstreck, vind, ljus),	Planområdets placering skapar möjligheter för eftermiddags- och kvällssol i stora delar av planområdet. Området är omgivet av höga träd som till en viss del kan hindra solljuset men även bromsa upp starka vindar.	Den tillkommande byggnaden riskerar att skugga omgivande trädgårdar.	-	-	En skuggstudie ska visa på hur stor påverkan blir.
- Markföroreningar,	Inga kända markföroreningar finns i planområdet och/eller i dess omgivning. Order om minimal användning av skum och släckvatten uttalades under släckning av branden.	-	-	-	Eventuellt genomförs en markmiljöundersökning efter samråd. Kommunens bedömning är att hanteringen vid släckning av brand var god och att risken för föroreningar är liten.
- Luftföroreningar (överskrids MKN?),	Luftföroreningarna överskrids inte i och med planläggning av området.	Luftföroreningarna överskrids inte i och med planläggning av området.	-	-	-
- Trafik mm. 1. Vart tar den vägen?	Angöring sker från Källgatan. Parkering är tänkt att lösas vid befintlig parkering på Mariekälla 1:25.	Genom planläggning av planområdet kommer antalet trafikanter öka marginellt längs Källgatan och Kvarnbacken.	-	-	I trafikutredning fastläs att den befintliga vägar kan klara väntad trafikökning.
2. Enkelsidig eller dubbelsidig bebyggelse (förtätning)	-	-	-	-	-

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/kompensera/ersätta)
3. Uppvärmningssätt (energislut)	Val av uppvärmningssätt i planområdet avgörs senare under planläggningen.	-	-	-	-
- Trafiksäkerhet	Källgatan benämns inte som någon större transportled för godstrafik. Planområdets tillfartsväg är smal.	Planområdets tillfartsväg är smal och trafiken kommer öka. Olika trafikanters samsas på en begränsad yta.	-	Viss	I trafikutredningen har utformning av väg studerats och ett förslag tagits fram. En avvägning har gjorts mellan att bredda vägen och göra ingrepp i viktig naturmiljö/spridningsväg.
<b>KOMMUNIKATIONER, INFRASTRUKTUR OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>					
- Riksintresse/ reservat (väg, järnväg, stamnät, leder)	Planområdet har inga riksintressen reserverat för väg, järnväg eller leder. Viksbergsvägen har vägreservat.	-	-	-	-
- Utnyttjande av befintlig infrastruktur (VA, el, fjärrvärme, bredband, vägar, G/C, parkering – även cykel)	Möjligheter att nyttja befintlig infrastruktur finns. Antalet parkeringsplatser är dock begränsade i närområdet.	-	-	-	Befintliga parkeringsplatser på Mariekälla 1:25 samt längs Kvarnbacken kan eventuellt räcka för hotellet och restaurants behov.
- Kollektivtrafikförsörjning (exploateringsgrad, avstånd till hållplats)	Planområdets placering leder till möjligheter att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning.	Tillkommande verksamhet leder till marginell påverkan på befintlig kollektivtrafik och bedöms inte öppna upp möjligheterna till ett ökat behov av kollektivtrafikförsörjning inom Mariekälla.	-	Ingen	-
- Närhet till service	Inom Torekällbergets friluftsmuseum finns viss handel. Planområdet ligger på gångavstånd till centrala Södertälje.	-	-	-	-
- Återvinning	Planområdet ska ha tillfarter och ytor anpassat för sopbilarnas storlek.	Befintlig vändplats utökas för att kunna inrymma sopbilar.	-	Ingen	Planförslaget följer trafikutredningens förslag till utformning av yta för sopbil.
<b>ENERGIHUSHÅLLNING</b>					
- Energieffektiva byggnader	Byggnader ska följa BBR	-	-	-	-

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/ kompensera/ersätta)
- Byggnadens placering, orientering, exponering, (struktur)	Planen medför ny bebyggelse inom oexploaterad fastighet.	Fastigheten är begränsad och verksamheten kräver att en stor del av fastigheten bebyggs.	-	-	
- Väderstreck,	Fastigheten ger förutsättning för placering av byggnad i nordväst- sydvästlig riktning.	-	-	-	-
- Förhärskande vind- riktning,	I Södertälje blåser oftast från väster.	-	-	-	-
- Köldhål	Inga kända köldhål finns inte i planområdet.	-	-	-	-
<b>KLIMATPÅVERKAN</b>					
- Lokalisering – leder förslaget till minskat eller ökat transportbehov	-	Planområdet planeras för hotellverksamhet vilket leder till en viss mängd ökat transportbehov i form av leveranser, sophämtning, av- och påstigande gäster.	-	Viss	-
- Skapas stråk för kollektivtrafik, G/C-trafik (trygga, attraktiva)	Nyttja befintliga vägar och kollektivtrafik.	Planförslaget leder inte till att nya stråk för kollektivtrafiken skapas. Längs Kvarnbacken tillskapas ytor för gång- och cykeltrafik genom att yta omdisponeras.	-	Ingen	Planförslaget följer trafikutredningens förslag till utformning av Kvarnbacken.
- Förnybar energi	-	Möjligheter för förnybar energi finns för verksamheter men hanteras först vid byggskede.	-	-	-
- Försvinner grönstruktur/skog	Nej.	-	-	Ingen	-
<b>MARK- OCH VATTENRESURSER, MATERIELLA TILLGÅNGAR</b>					
- Riksintressen,	Finns inte i planområdet	-	-	-	-

ASPEKTER	PLATSENS SÄRDRAG, KÄNSLIGHET OCH FUNKTION	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) som planen medför	PÅVERKANSTYP OCH OMFATTNING (varaktighet, frekvens, fysisk omfattning m.m.) från omgivningen	PÅVERKAN Stor/viss/ingen	ÅTGÄRDER/BALANSERING (Undvika/minimera/ kompensera/ersätta)
- Mark- och vattenområden med värdefulla ämnen	Inga kända värdefulla ämnen finns inom området.	-	-	-	-
- Vattentäkter/ vattenbärare	Finns inte i planområdet	-	-	-	-
- Areella näringar (jord-, skogs- och vattenbruk)	Finns inte i planområdet	-	-	-	-
- Stadsodling, odlingslotter	Finns inte i planområdet	-	-	-	-

**Behovsbedömning:**

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig.	X
Kommunen bedömer att planens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig.	

**Sammanvägd bedömning av påverkan efter vidtagna åtgärder:**

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. Planområdet är drygt 1000 kvadratmeter. Vid behov kan gata upp till föreslaget hotell/restaurang, viss närliggande mark samt parkering vid Källgatan komma att ingå i detaljplanen.

Det finns inga naturvärden som bedöms påverkas negativt av detaljplanen. Dagvatten har utretts och planområdet bedöms ha möjligheter för tillräcklig rening och fördröjning. Gällande kulturmiljö har en förundersökning och kulturmiljöanalys har genomförts och gestaltungsförslaget utgår från dessa dokument. Gestaltungsförslaget ska konsekvensbeskrivas och eventuellt bearbetas efter det innan samrådsskede. Kommunens bedömning är att frågan hanteras inom detaljplaneprocessen och risk för skada på kulturmiljö därmed minskas.

Geoteknik samt buller från verksamheten kommer att utredas innan detaljplanens granskningskede.

Det finns betesmark ca 8 från fastighetsgränsen. I och med verksamhetens karaktär och att människor som besöker hotellet inte kommer uppehålla sig där länge bör inte djurhållningen vara ett problem för detaljplanens genomförande. De hästar som finns inom museet rör sig inte direkt vid fastigheten. Det är heller inget öppet landskap som medför att spridning av allergener lätt kan ske utan vegetation

mellan hagar och planområdet. Undersökningar visar på att vegetation effektivt hindrar allergen från att spridas. Vidare utredning angående djurhållning bedöms i dagsläget inte vara aktuellt.

Tidigare byggnad brann ner under 2016 och om det skulle vara några föroreningar bör det härröra från branden. Order om minimal användning av skum och släckvatten uttalades under släckning av branden. Inmätning av värdefulla träd kan komma att genomföras om planområdet kommer innefatta naturmiljö. Kommunens bedömning är att hanteringen vid släckning av brand var god och att risken för föroreningar är liten. Provtagning av markmiljö bedöms först vara nödvändig innan detaljplanens granskningsskede.

Inga kända fornlämningar finns.

Sammanfattat bedömer Samhällsbyggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra någon större påverkan på naturvärden. Detaljplanen bedöms påverka kulturmiljön, vilket hanteras med att en kulturmiljöutredning tagits fram som pekar ut värdebärande egenskaper och gestaltungsprinciper som den nya bebyggelsen ska förhålla sig till. Även en kulturmiljökonsekvensanalys som bedömer konsekvenserna på kulturmiljön kommer att genomföras innan detaljplanens samrådsskede. Samhällsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer få sådan betydande miljöpåverkan som medför att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig att ta fram.