

1(3)  
K20150327

2014-10-07

## Tjänsteskrivelse

Dnr

2011-00302-214

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret  
Plan

Handläggare

Martin Mansell  
08-523 019 57  
martin.mansell@sodertalje.se

Kommunstyrelsen  
Kommunfullmäktige

## Detaljplan för Orion (Tälje 1:34 m.fl.)

Dnr 2011-00302-214

### Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner utställningsutlåtande och tillstyrka planen inför antagande i kommunfullmäktige. Ett exploateringsavtal ska tillstyrkas parallellt i Tekniskanämnden och antas parallellt i Kommunfullmäktiga.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2014-10-07  
Planbeskrivning 2014-10-07  
Genomförandebeskrivning 2014-10-07  
Plankarta 2014-10-07  
Utställningsutlåtande 2014-10-07

### Ärendet

I programmet för Södertälje stadskärna, antaget 2010-06-17 § 135 av Kommunfullmäktige, anges området för bebyggelse med bostäder och handel. Tekniska nämnden 2011-02-24 § 26 godkände intentionsavtal mellan Södertälje kommun och exploatören om markförsäljning och exploatering. Förslaget till antagande omfattar ca 70 bostäder och parkering med handelslokaler på bottenvåningen längs Köpmangatan. En ny byggrätt förslås efter samrådet upp på kullen för handel, restaurang, utställningslokal & ateljé. Den

nya byggrätten ska ingå i den nya fastigheten som bildas tillsammans med befintliga byggnader, d.v.s. flickskolan och gymnastikbyggnaden.

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal med extern beställare. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Planförslaget har varit föremål för utställning sommar 2014.

Under samrådet inkom 18 yttranden från myndigheter, remissinstanser och sakägare som är sammanfattade i bifogad utställningsutlåtande.

**Samhällsbyggnadskontorets förslag till stadsbyggnadsnämnden:**

1. Att utställningsutlåtande daterad 2014-10-07 godkännas.
2. Att detaljplanen för Orion (Tälje 1:34 m.fl.) tillstyrks inför antagande.

**Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunstyrelsen:**

1. Att detaljplan för Orion (Tälje 1:34 m.fl.) tillstyrks för antagande under förutsättning att detaljplanen tillstyrks av stadsbyggnadsnämnden.

**Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunfullmäktige:**

1. Att detaljplan för Orion (Tälje 1:34 m.fl.) antas under förutsättning att detaljplanen tillstyrks av stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.



Martin Andreae  
Stadsdirektör



Kenneth Hagström  
Samhällsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:*

Akten SBK, Plan

Handläggare

Exploatören

**PLANBESKRIVNING**

Dnr 2011-00302-214

Detaljplan för

**Orion (Tälje 1:34 m.fl.)**

I Södertälje, Södertälje kommun

Upprättad 2014-10-07

ANTAGANDEHANDLING



## Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 (A1 format) med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## Övrigt planeringsunderlag

- Miljökonsekvensbeskrivning avseende kulturmiljön, *Nyrens Arkitektkontor, 2012-06-01.*
- Översiktlig trafikbullernivåer, *Tyrens, Förstudie PM01, 2011-12-20.*
- Bullerutredning, *ÅHA, 12064 Rapport A, 2012-05-10.*
- Trafikutredning för Köpmangatan, *Sweco Infrastructure AB, Rapport, 2011-06-21.*
- Riskanalys, *Brandskyddslaget Kv Orion, 2014-04-30.*
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, *Ulf Johnson Geo AB, 2013-04-19*
- Parkgestaltningprogram kanalstråket, *Wilke Wiren Luhr.*
- Dagvattenutredning, *AQ Arkitekter, Dagvattenutredning Kv Orion, 2013-05-15.*
- Dagvattenutredning, *Sweco Environment AB, Rapport, 2014-04-25.*
- Behovsbedömning, *Sweco VIAK, Förslag till avgränsning av miljöbedömning, mars 2007.*

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter i Södertäljes stadskärna med bostäder, lokaler för handel och parkeringsplatser samt en ny byggnad med utställningshall m.m. och att skapa ett nytt torg i staden och att fastställa användning och skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse av högt kulturhistoriskt värde.

## Miljöpåverkan

### Allmänt

Detaljplanen är ett utpräglat stadsförtätningsprojekt. Området används idag som parkeringsplats, park och genomfartsgata (Västra kanalgatan och Köpmangatan). En del av planområdet omfattar Södertälje kanal/vattenområde. Köpmangatan utgör ett viktigt busstråk i Södertälje och framkomligheten för bussarna har varit en central fråga i planarbetet. Nya cykelbanor längs Köpmangatan är föreslagna som en implementering av kommunens cykelplan samt trafikutredning för Köpmangatan. Orionkullen utgör en viktig kulturmiljö i Södertälje med kulturhistoriskt intressant bebyggelse och en allé, väl synlig i östra delen av Södertäljes

stadskärna. Planområdet ligger i nära anslutning till farleden Södertälje kanal som är av riksintresse för sjöfarten. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

#### **Förenlighet med 3 och 4 kap MB**

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken, som berör hushållning med mark och vatten. Området är redan delvis ianspråktaget och denna plats är särskilt viktig för utvecklandet av Södertälje stadskärna, vilket inte bara är ett kommunalt mål utan även ett regionalt mål.

#### **Förenlighet med 5 kap MB**

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 5 kapitlet i Miljöbalken, som berör miljö kvalitet, eftersom inga miljö kvalitetsnormer (MKN) beräknas överskridas inom området till följd av genomförandet.

#### Miljö kvalitetsnormer

##### Vatten

Recipienterna Södertälje kanal och Maren utgör förbindelse mellan Mälaren respektive Östersjön, se figur 1. Södertälje kanal ansluter via Himmerfjärden söderut till Östersjön och Maren ansluter norrut till Mälaren via Prästfjärden. Planområdet tillhör två stycken olika huvudavrinningsområden (SMHI 2010:2). Gränsen mellan de två avrinningsområdena går ungefär vid Orionkullens södra sluttning. Avrinningsområdena betecknas SE62/63000 (total area 1,75 km<sup>2</sup>, mynnar i Östersjön) och SE61000 Norrström (total area 20,76 km<sup>2</sup>, mynnar i Mälaren/Prästfjärden). Idag avrinner huvuddelen av dagvattnet från planområdena till Mälaren via Södertälje kanal. Himmerfjärden/Östersjön har fastställda miljö kvalitetsnormer sedan 2009 medan Prästfjärden/Mälaren är en preliminär vattenförekomst som tidigare ingick i en annan vattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer (Mälaren-Gripsholmsviken-SE658594-159015), se Tabell 1. Himmerfjärden har otillfredsställande/måttlig ekologisk status på grund av övergödning med målsättning att uppnå god ekologisk status senast 2021. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver klassificeras som god. Enligt arbetsmaterialet för Prästfjärden är den ekologiska statusen god. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver är ännu inte bedömd, men förekomsten ingick tidigare i Gripsholmsviken där den kemiska statusen exklusive kvicksilver såväl som den ekologiska statusen bedöms som god.

Tabell 1. Miljö kvalitetsnormer för berörda ytvattenförekomster (viss.lansstyrelsen.se)

Ytvattenförekomst	Nuvarande ekologisk status	Nuvarande kemisk status (exklusive kvicksilver)	MKN, krav på ekologisk status	MKN, krav på kemisk status
Himmerfjärden-Östersjön, EU ID SE590000-174400	Otillfredsställande pga övergödning	God	God status 2021	God status 2015
Mälaren-Prästfjärden, EU ID SE657160-160170 (preliminär vattenförekomst)	God (arbetsmaterial)	Uppnår ej god status* (arbetsmaterial)	saknas	saknas
Mälaren-Gripsholmsviken-SE658594-159015	God	God	God status 2015	God status 2015

\*inklusive kvicksilver, status exklusive kvicksilver saknas

Planområdet ligger på en del av Södertäljeåsen, vilken är en grundvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer, se tabell 2. Den kvantitativa statusen klassificeras som god, medan den kemiska statusen är otillfredsställande. Uttagsmöjligheterna i området är goda och motsvarar ca 5-25 l/s (SGU, grundvattenkarta). Grundvattenmagasinet ingår inte i ett vattenskyddsområde. Grundvattenytan i området styrs av vattenståndet i Södertälje kanal och Maren och uppmätta nivåer stämmer väl överens med nivåerna i kanalen (Tyréns 2013-07-03). Grundvattnets huvudsakliga strömningsriktning inom detaljplaneområdena är österut mot Södertäljekanal.

Tabell 2. Miljö kvalitetsnormer för berörd grundvattenförekomst (viss.lansstyrelsen.se)

Grundvattenförekomst	Nuvarande kvantitativ status	Nuvarande kemisk status	MKN, krav på ekologisk status	MKN, krav på kemisk status
Södertäljeåsen, EU ID SE65464-160473	God	Otillfredsställande	God status 2015	God status 2015

## Luft

En SLB-analys av Stockholms- och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjorts för Södertälje kanal. Det finns det i dagsläget inget markområde längs Södertälje kanal som kan anses vara olämplig för bebyggelse med hänsyn till luftföroreningssituationen i området. Samtliga miljö kvalitetsnormer satta för att skydda människor mot ohälsa bedöms klaras längs Södertälje kanal och dess närområde. Denna bedömning står fast trots att hänsyn inte tagits till fartygens utsläpp i samband med slussning i haltberäkningarna som utförts. Enligt Mälarpjektets samrådsunderlag beräknas för framtida fartygstrafik emissionerna räknat per transporterat ton bli lägre. En generell utveckling av sjötransporterna sker även som minskar utsläpp av föroreningar från fartyg. EU:s svaveldirektiv införs 2015, nya ambitionsnivåer gäller för utsläpp av NOx från fartyg och aktiva program pågår för att minska CO<sub>2</sub>- utsläpp vilket innebär att fartygen övergår till bränslen med lägre halter av föroreningar.

## Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms **inte** medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB förordningen. En miljöbedömning utförs emellertid för att utreda påverkan på en för Södertälje unik kulturmiljö.

Detaljplaneringen avser främst att möjliggöra byggnation av nya bostäder och handelslokaler med tillhörande parkeringsanläggning och en ny byggnad med utställningshall m.m. Stadsbilden längs Köpmangatan förväntas få ett lyft med ett mer stadsmässigt innehåll.

För att ge mer detaljerade svar åt de frågor angående kulturmiljön på Orionkullen som väcktes i samband med programsamrådet har en MKB genomförts. Denna är upprättad av Nyréns arkitektkontor. Miljökonsekvensbeskrivningen finns att tillgå i sin helhet hos Samhällsbyggnadskontoret.

Planen innehåller bestämmelser som reglerar byggnaders placering och våningsantal för att säkerställa att befintliga värden inte tar skada.

Bebyggelsens avgränsning mot Orionkullen illustreras i detaljplanens gestaltungsprogram. Planen kommer att medföra nya rörelsemönster för trafiken på Västra kanalgatan och Köpmangatan på ett sätt som påverkar trafiksäkerheten och förutsättningarna för kollektivtrafik positivt. Cykelfält anläggs på bägge sidor om Köpmangatan. Under byggskedet finns risk för främst störande transporter med tung trafik och trafikavstängningar.

Ett tydligare stadsrum längs Köpmangatan kommer att bidra till att utveckla Södertäljes stadsbild. Nya byggnader ger möjligheter att förstärka områdets funktion som betydelsefull mötesplats, både uppe på Orionkullen, längs Köpmangatan och vid den nya torgbildningen i korsningen Köpmangatan-Västra Kanalgatan. Planen medger rätt till bostäder i ny byggnad mot gatan. Den nya byggrätten uppe på kullen tillåter möjligheten till utställningshall, handel, restaurang eller ateljé. Planen medför att nya bostäder och verksamheter öppnar upp för fler människor i området. Kullens visuella påtaglighet från Köpmangatan norrifrån försvinner till stora delar. Detta vägs upp av att kullen i övrigt omdanas till en mer välbesökt plats med en ny byggnad som avskärmar trafikbuller.

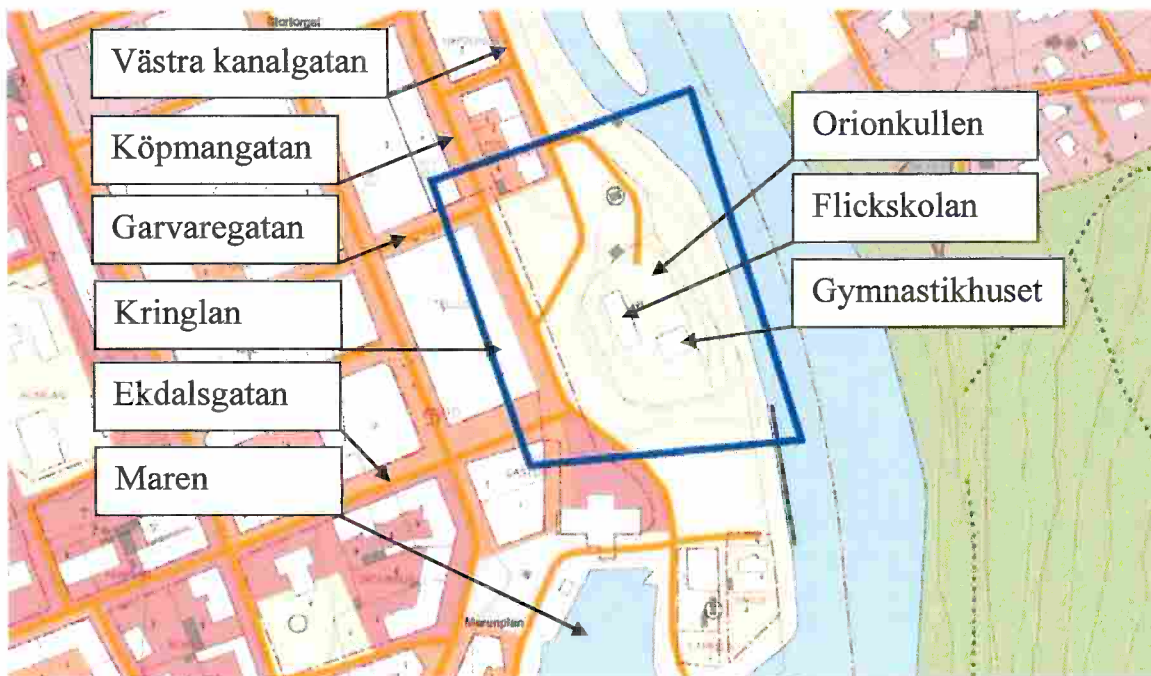
## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar Tälje 1:34 samt delar av Tälje 1:1, Tälje 1:2 och Tellus 5 i centrala Södertälje. Området är beläget längs Köpmangatan och Västra Kanalgatan i de västra och norra sluttningarna av Orionkullen.

### Markägoförhållanden

All mark inom detaljplaneområdet ägs av Södertälje kommun, Telge Fastigheter och Sjöfartsverket.



Detaljplaneområdet ligger vid Orionkullen i Södertälje stad.

## Tidigare ställningstaganden

### Regional utvecklingsplan för Stockholms län 2010

Planområdet ligger inom utpekade område för "regional stadskärna" i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUF). Södertälje är en av åtta utpekade regionala stadskärnor.

### Översiktsplan

I både den gamla Översiktsplanen, *Översiktsplanen 2004 för Södertälje kommun* och den gällande Översiktsplanen *Framtid Södertälje Översiktsplan 2013-2030* pekade centrala Södertälje ut som förtätningsområde för bostäder. Planen är i enlighet med den gamla och den gällande översiktsplan.

### Södertälje stadskärna 2009- 2029, program för hållbar stadsutveckling

Detaljplanen har föregåtts av ett omfattande programarbete där inriktningen för bebyggelseutvecklingen i centrala Södertälje fastslås fram till 2029. Området längs Köpmangatan föreslås för förtätning med ny stadsbebyggelse. Norr om planområdet föreslås ett nytt kvarter, Venus, på befintlig parkering och söder om planområdet föreslås två nya kvarter nere vid Marenplan. Köpmangatan föreslås byggas om för att bättre prioritera gående, cyklisterna och kollektivtrafik. I programmet föreslås även nya parkeringslösningar för de parkeringar som tas i anspråk för ny bebyggelse. Orion pekades ut för handels- och bostadsbebyggelse. Orionkullen föreslås rustas upp till en park med publik verksamhet i de befintliga byggnaderna.

### Inventering av kulturmiljöer i Södertälje

I kommunens inventering av kulturmiljöer beskrivs området främst utifrån Flickskolan som är en av tre bevarade 1700-talsbyggnader i staden. Byggnaden uppfördes ursprungligen som lasarett. Inventeringen betonar även Orionkullen som den bäst bevarade delen av en ås som gick genom staden men som till stora delar grävdes bort i samband med kanalbygget på 1800-talet. Både



Flickskolan och Gymnastikhuset är rödklassade, den högsta klassen av kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

### **Gällande detaljplaner**

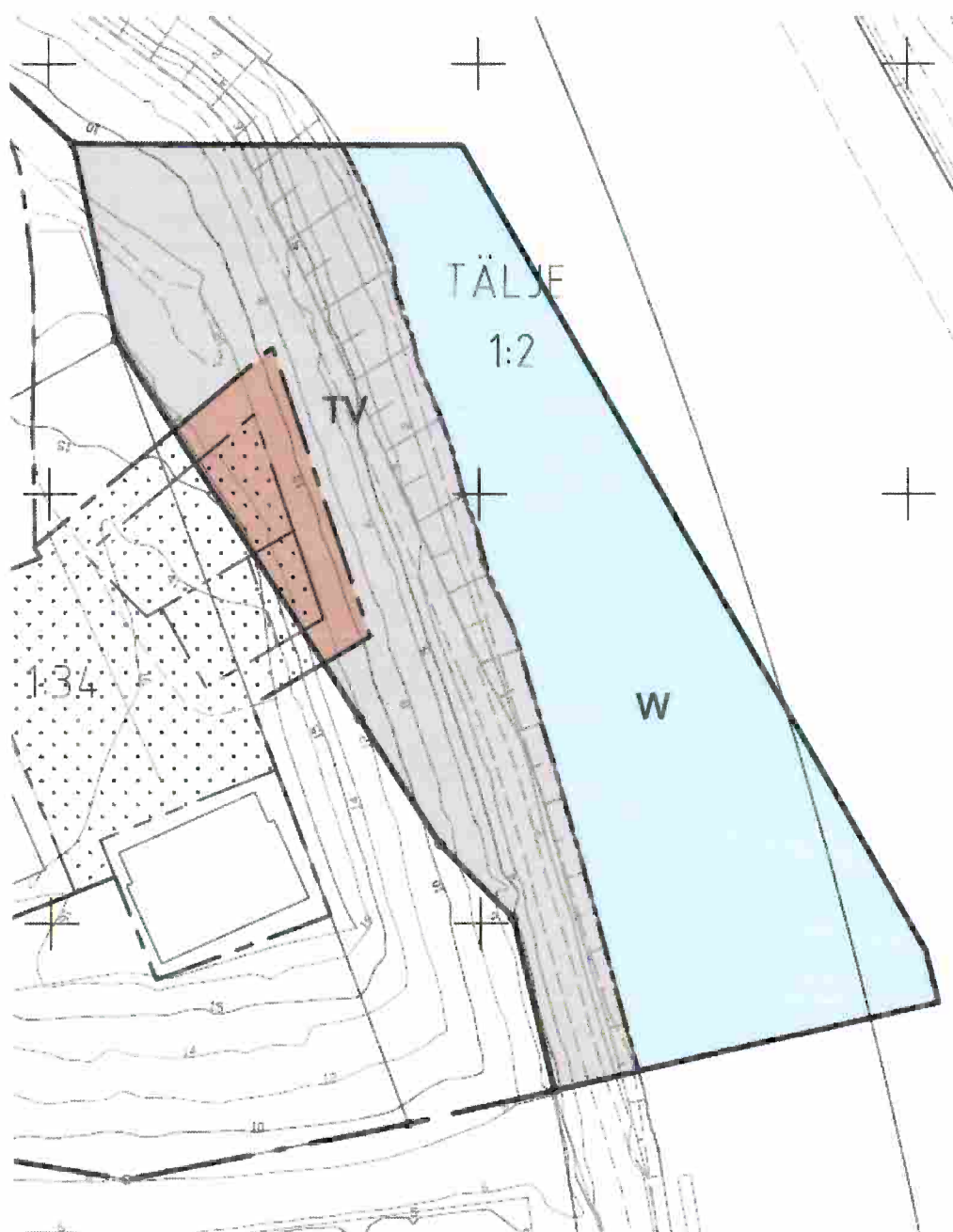
För del av detaljplaneområdet gäller stadsplan 0181K-P341C (Karlavägen och Neptunus m.fl. laga kraft datum 1965-12-06) som medger gatu- och parkmark samt område för allmänt ändamål för de ytor som nu är aktuella för ändrad markanvändning. För del av planområdet gäller stadsplan 0181K-P709A (Kv Polstjärnan laga kraft datum 1978-06-26) som medger ”markreserv” (mark som inte får byggas) för den del som nu är aktuell för omdragning av Västra Kanalgatan samt ny torgbildning. Där finns ingen genomförandetid kvar för någon av de planerna.

### **Tomtindelning**

I och med antagande av denna detaljplan upphävs gällande tomtindelning akt 0181K-77/1964 fastställd 1963-03-02 för hela planområdet.

## Nytt utökat planområde

Planområdet har utökats efter samrådet då en del av marken (se illustration nedan) som tidigare har tillhört detaljplanen Lyran (del av Tälje 1:1), 2011-02587-214, ska nu ingå i denna plan. Detaljplanen Lyran har varit ute på samråd 2013. Där finns idag ingen gällande plan för den tillkommande delen av planområdet. Planen ska regleras befintliga förhållandet och ger en mindre byggrätt.



Det nya utökade delen av planområdet.

## Planuppdrag

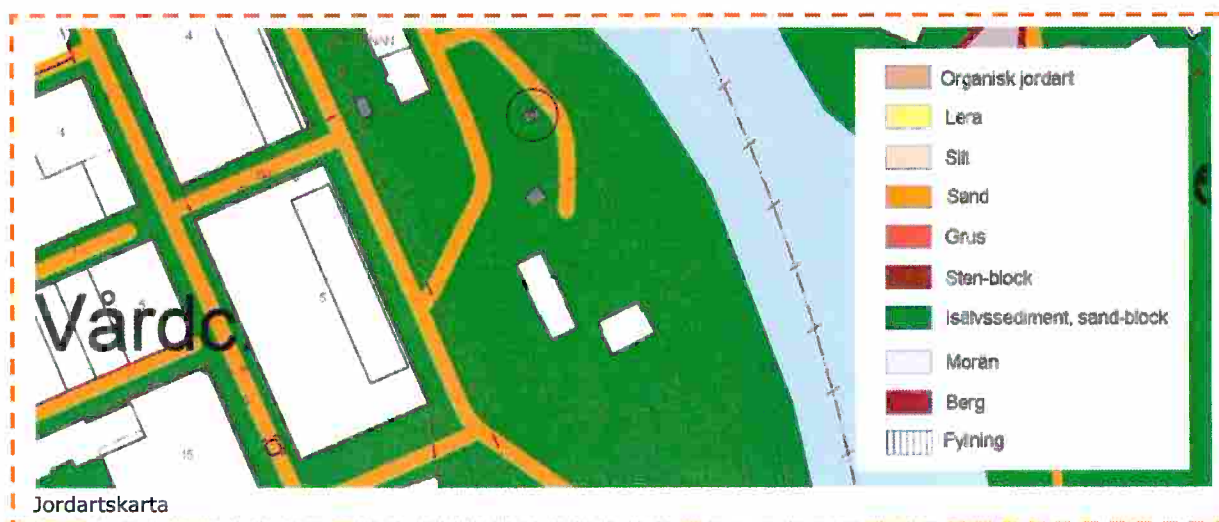
Stadsbyggnadsnämnden fattade 2011-04-27 § 69 beslut om planuppdrag. 2012-06-19 § 137 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att planen godkänns för samrådet.

## Förutsättningar och förändringar

### Markens beskaffenhet

#### Geotekniska förhållanden och jordarter

Orionkullen utgörs av resterna från en rullstensås. Kullen består av naturgrus. Detaljplaneområdet klassas i jordartskartan som isälvs sediment, sandblock.



#### Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark finns inom området. Mark för parkering inom planområdet kan vara förorenad av ex. läckande oljor. Förorenade massor ska hanteras enligt kommunens riktlinjer.

#### Radon

Detaljplaneområdet ligger inom högriskområde för radon. Ny bebyggelse kan behöva uppföras radonsäkert. Markradonundersökningar ska genomföras i bygglovsskedet.

#### Fornlämningar

Hela Södertälje stadskärna utgörs av fast fornlämning. Under 2011- 2012 genomfördes arkeologiska provgröpar. De fynd som gjordes var inte av sådan natur att ytterligare undersökningar bedömdes nödvändiga för planområdet. Om ytterligare fynd görs under byggskedet råder plikt att anmäla det till länsstyrelsen.

### Naturmark och friytor

#### Mark och stadsbild

##### a) förutsättningar

Orionkullen sticker upp i mitten av planområdet. Nivåskillnaderna är markanta jämfört med intilliggande gatunät samt Södertälje kanal och parkeringsplatsen nere vid Maren (precis söder om planområdet). Kullen har grävts ut och en stödmur uppförts längs Västra Kanalgatan. Mot kanalen sluttar kullen brant. På kanalsidan finns en gångbana som löper i nord-sydlig riktning genom planområdet. Marken öster om Köpmangatan och Västra Kanalgatan är otillgängliga för

allmänheten på grund av Orionkullens branta lutning men ger ett grönt intryck i stadsmiljön. Parkeringsplatsen mellan Köpmangatan-Västra Kanalgatan har ett ödsligt uttryck.

#### *b) förändringar*

Köpmangatan får ett mer sammankopplat levande stadsrum med ny bebyggelse som ersätter stödmuren i kullen. Parkeringsplatsen ersätts av en torgyta som kommer att förstärka Garvaregatans funktion som tvärstråk. Toppen av kullen (flickskolans gårdsmiljö) kommer att få en mer inramad och bullerfri miljö med en ny mindre byggnad för ex. caféverksamhet. Framför Flickskolan finns en enkelsidig allé som kommer tas bort. Gårdsmiljön uppe på kullen kommer förnyas och förbättras enligt Parkgestaltningsprogram.

### *Lek och rekreation*

#### *a) förutsättningar*

Kullen är idag en plats för rekreation. Dock har avsaknaden av målpunkter inom området gjort kullen ödlig vilket har gjort platsen delvis otrygg. Det intilliggande kanalstråket är tillgängligt längs gångbanan. I övrigt sluttar marken mycket brant ner mot kanalen.

#### *b) förändringar*

Detaljplanen möjliggör att nya målpunkter etableras på kullen vilket kan göra den mer välbesökt. Det nya kvarteret kommer även att skärma av buller vilket kommer göra kullen trevligare att vistas på.

#### Målsättning för Orionkullen/parkområde

- Området ska bättre länkas samman med Kanalstråket och tydligare bli en del av detta.
- Utveckling av området för park och kultur.
- Kullens betydelse som besöksmål för allmänheten ska utvecklas och förstärkas.
- Möjligheter till utblickar och vyer mot stad och kanal ska tas tillvara. De gamla husens och gårdsplanens historia ska lyftas fram och ges en mer tidstypisk gestaltning, dock med tydliga möten mot nya och moderna tillskott

### **Bebyggelseområden**

Planen ger en ny byggrätt längs Köpmangatan/Västra Kanalgatan för en sju vånings flerbostadshus med handel på bottenvåning. Det är främst slänter och gatumark som kommer att tas i anspråk av ny bebyggelse. Det nya kvarteret längs Köpmangatan/västra Kanalgatan kommer att "bäddas in" i Orionkullens norra och västra slänter vilket kommer att rama in flickskolans gårdstun vilket kan bidra positivt till att utveckla gårdsmiljön. En ny byggrätt finns även uppe på kullen i vinkeln till de befintliga husen. Byggrätten medger utställningshall, handel, restaurang och ateljé med en sammanlagd byggrätt för ca plus 1300 kvm.

## Övrig bebyggelse

### a) förutsättningar

I kulturmiljöinventeringen pekats ett flertal byggnader i Södertälje stadskärna ut som särskilt värdefulla. Nedan ges en beskrivning av de byggnader i detaljplaneområdet som omnämns.

#### Flickskolan

Byggnaden är uppförd som serafimerlasarett och hade senare funktion som stadens rådhus, fängelse och utbildningsanstalt och har ett samhällshistoriskt värde.

Byggnaden är, med undantag för kyrkan, stadens äldsta bevarade stenhus och därför unik i staden. Byggnaden är möjligen uppförd efter ritningar av en känd svensk arkitekt utformat i enlighet med Carl Winblads mönsterböcker i rokokon anda och har ett byggnadshistoriskt värde. Med sin i huvudsak från byggnadstiden bevarade karaktäristiska arkitektoniska uppbyggnad och fasaddekor samt ursprungliga dörrar i rokoko har byggnaden ett arkitektoniskt värde.

Med sitt fria monumentala läge på Orionkullen, bildar byggnaden tillsammans med den senare uppförda flygeln en verkningsfull helhet av stort värde i stadsbilden och har stora miljöskapande värden.

Byggnaden har bevarandeklass röd, högsta klassen.



*Flickskolan*

#### Gymnastikhuset

Byggnaden är uppförd som flygelbyggnad till gamla flickskolan under 1860-talet. Byggnaden har till sin arkitektoniska form och dekor anpassats till huvudbyggnaden och utgör med sin äldre karaktär en värdefull del av miljön på Orionkullen. Med sitt fria monumentala läge på Orionkullen, bildar byggnaden tillsammans med Gamla Flickskolan en verkningsfull helhet av stort värde i stadsbilden och har stora miljöskapande värden.

Byggnaden har bevarandeklass röd, högsta klassen.



*Gymnastikhuset*

*b) förändringar och **Skyddsbestämmelser***

Flickskolan och Gymnastikhuset står oförändrade kvar. Byggnadernas karaktärsdrag så som de beskrivs i upprättat inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun ska bevaras. De kulturhistoriska värdena och de värdebärande byggnadsdelarna skyddas genom särskilda skyddsbestämmelser på plankartan, q1 och q2. Dessa innebär att byggnaden inte får rivas. PBL kap 8, 13 -14 § är tillämplig. Kultur- historiskt värdefulla delar av byggnadens exteriör samt värdefulla delar av fast inredning i byggnaden får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas utan bygglov. Byggnaden ska också underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

Offentlig och kommersiell service

*a) förutsättningar*

Södertälje centrum har ca 33 000 kvadratmeter handel. Den offentliga servicen upptar ytor på ca 8 000 kvadratmeter. Planområdet har gångavstånd till all tänkbar kommersiell och offentlig service kommunen har att erbjuda.

*b) förändringar*

Serviceutbudet för området kommer att öka med nya kommersiella lokaler längs Köpmangatan-Västra kanalgatan och uppe på Orionkullen. Vidare öppnas möjligheter att göra Orionkullen till en välbesökt parkmiljö med nya användningsområden för de befintliga byggnaderna och gård.

*Tillgänglighet*

Alla nya byggnader kommer att uppföras i enlighet med de lagkrav på tillgänglighet som finns idag. Planområdet är beläget längs ett av Södertäljes tätaste busstråk. Det är även gångavstånd till

pendeltågstationen vilket gör att de nya byggnaderna får enastående tillgänglighet med kollektivtrafik.

#### *Gestaltningprogram*

Området karaktäriseras dels av Orionkullens äldre och småskaliga bebyggelse dels av traditionell stenstadsbebyggelse i omgivande kvarter Polstjärnan/Neptunus och Castor dels av den storskaliga 60-talsbebyggelsen i Kringlan och Tellus. Köpmangatans nya utformning som stadsgata med kvarter på bägge sidor samt de nya byggnadernas utformning och placering i stadsbilden tydliggör planområdets sammankoppling med resten av staden. Den nya bebyggelsens skala speglar befintliga byggnader som finns idag på Köpmangatan och ger byggnaden en karaktär som passar in i stadsbilden och bidrar till att skapa ett mer sammankopplat stadsrum. Mot Orionkullen är den nya bebyggelsen mer uppbruten och nivåskillnaderna gör att höjden inte upplevs lika markant sett från Orionkullen. Utblickar mot Orionkullen från Västra kanalgatan och Ekdalsgatan bevaras. Från Västra kanalgatan kommer dock det nya kvarteret att också bli synligt. Kullens mäktighet kommer även fortsättningsvis att uppfattas från Ekdalsgatan. Södra gaveln på det nya kvarteret uppförs ”smäcker” med utformning så att den inte dominerar utblicken mot Orionkullen.

Den nya bebyggelsen har karaktären av ett bostadshus i staden med tydlig sockelvåning med handel och verksamheter i gatuplan mot Köpmangatan och mot den nya platsbildningen vid mötet Köpmangatan/Västra Kanalgatan. Fasaderna i sockelvåningen i dessa delar är i huvudsak uppglasade. Fasaden mot Orionkullen är ljus och lätt så att kullen och dess bebyggelse framträder. Skalan i den nya byggnadens uttryck samspelar på denna sida med småskaligheten i bebyggelsen på Orionkullen genom den uppbrutna volymen med mindre utstickande byggnadskroppar. Fasaderna mot Köpmangatan och Västra Kanalgatan har samma uttryck. Balkonger är integrerade med byggnaden (ej påhängda). Kvarteret har bostadsentréerna riktade mot gatan. Mötet mellan bostadsgården och Orionkullen har en tydlig gräns mellan privat och offentligt. I kvarterets södra ände är våningsantalet reglerat till två våningar för att bättre möta upp mot kullen. Denna del uppförs uppglasad med handel i en plan för att på ett effektivt sätt möta kullen och skapa en viss transparens. Taket på kvarterets lågadel uppförs som en privat gård.

## Illustrationer



Flickskolan och Gymnastikhuset kommer tydlig uppfattas från Ekdahlgatan.



Byggnaden har karaktären av ett bostadshus i staden med tydlig sockelvåning med handel i gatuplan.



### *Den nya byggrätt uppe på kullen*

Orionkullen idag lider av att det inte finns entillräckligt publik dragare där som gör det värt besväret att gå uppför de relativt modesta vägar som leder upp till toppen. Med en ny byggrätt på ca 1300 kvm BTA, tillsammans med de befintliga byggnaderna, skulle det kunna skapas en verksamhet på kullen som utvecklar kullen till ett besöksmål i sig, en hot spot mitt i stadskärnan. Museum, konsthall, kafé, restaurang, takterrass, med en magnifik utsikt över de andra huvudpersonerna; Maren, Kanalen och Södertälje centrum.

Den nya byggnaden kommer anpassa sig i skala till de befintliga, men är ett definitivt nytt tillägg med ett modernt formspråk och materialbehandling av hög kvalitet. En prismatiskt formad kil som tränger in i den gröna historiska kullen i en jämlik dialog över tiden. En frilagd bergskristall eller relik inlandsis på glid ner i kanalen. Den samspelar med de historiska byggnaderna men för också in nya element. Den skymmer inte utsikten eller dominerar sin omgivning. Den ger nya möjligheter till spännande besöksverksamheter och den överbryggar nivåskillnaden mellan kullen och kanalpromenaden. Nere vid kanalstranden utformas en hållpunkt längs kanalen, en skulpturpark, en anläggningsplats.



Den nya byggrätt uppe på kullen (illustration av en möjlig framställning)

### **Strandskydd**

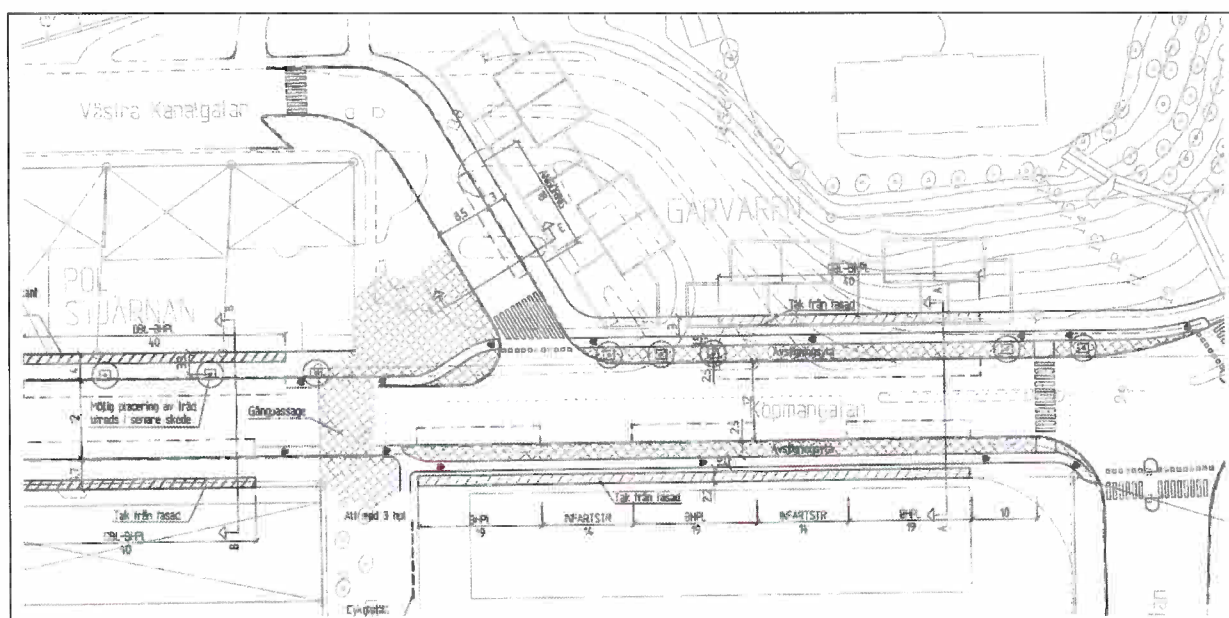
I princip hela planområdet ingår i område där strandskydd inträder/återinträder till följd av planläggningen. Strandskyddet hävs för delar av planområdet i och med den nya detaljplanen för att möjliggöra dess genomförande. En stor del av planområdet kommer att utgöras av allmän

platsmark för att säkerställa allmänhetens tillträde till vattenområdet vid Södertälje kanal. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet framhåller kommunen följande:

- Området för ny bebyggelse är i stort sett redan ianspråktaget och/eller otillgängligt. Genom att mer mark i den nya detaljplanen blir allmän platsmark ökar allmänhetens tillträde till området.
- Den nya bebyggelsen (utställningshallen) har ett viktigt förhållande med både vattnet och kullen och kan ses som en länk mellan de två områdena. Den befintliga strandpromenaden påverkas inte på något annat sätt än en planerad upprustning.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose det angeläget allmänna intresset att utveckla staden/tätorten Södertälje till en regional stadskärna, vilket inte kan ske utanför utpekat område för den regionala stadskärnan.

Strandskyddets första syfte, att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, kommer enligt kommunens bedömning att kunna upprätthållas med planförslaget på ett godtagbart sätt. Strandskyddets andra syfte, att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, bedöms som av mindre betydelse för aktuellt område och eventuella förändringar av planförslaget genomförande jämfört med nuläget bedöms som acceptabelt.

## Gator och trafik



Förändringar på gatunätet (byggnaden ej i rätt läge)

### Gatunät, parkering och gång- och cykeltrafik inom området

#### a) förutsättningar

Köpmangatan är ett av kommunens huvudstråk för bussar i linjetrafik med ca 800 bussar per dygn. Biltrafik är i dag begränsad på Köpmangatan och hänvisas istället till Västra kanalgalatan som är en av de mer trafikerade gatorna i Södertälje stad och trafikerades av 8 100 fordon rörelser per dygn (2005) i den södra delen som berör planområdet. 30 km/h gäller som högsta tillåtna hastighet. Genomfartstrafik använder endast södra delen av Köpmangatan och leds till/från Västra

kanalgatan i en ytkrävande korsning. Fordonstrafik är i dag förbjuden utom till/från parkeringshuset i kvarteret Tellus samt busstrafik och angöring/leveranser. Gångbanor finns längs Köpmangatan och Västra kanalgatan. Köpmangatan är utpekad huvudstråk för cyklar. Idag saknas separata cykelfält. Allmän parkering finns uppe på kullen samt i korsningen Västra kanalgatan-Köpmangatan. Totalt inrymmer planområdet ca 40 parkeringsplatser.

#### *b) förändringar*

Köpmangatan planeras att utvecklas till stadsgata med modern utformning och god framkomlighet för gående och cyklister. Gågatan som är en parallellgata till Köpmangatan utgör primärt gångstråk. Köpmangatan är sekundärt gångstråk men kommer att få större betydelse med det nya kvarteret. Enkelriktade cykelbanor anläggs på delen Ekdalsgatan – Garvaregatan, den sträcka som förväntas ha mer fordonstrafik till/från Västra Kanalgatan. Cykelfält (med uppehåll för busshållplatser) planeras på sträckan Garvaregatan – Jovisgatan, direkt norr om planområdet. Anslutningen mellan Västra kanalgatan och Köpmangatan förskjuts norrut med en ny torgyta söder om kvarteret Polstjärnan i Garvaregatans förlängning. Ny anslutning till Västra Kanalgatan föreslås 8,5 m bred med hänsyn till mötesmöjlighet för personbil och lastbil. På västra sidan föreslås 2,2 m mellan fasad och cykelbana och tak som utgår från bakkant av gångbana vid fasad för väntande bussresenärer som alternativ till traditionella väderskydd. 2,5 m avstigningsyta för busshållplats. På östra sidan föreslås 3,0 m med hänsyn till konflikt mellan gående, väntande vid busshållplats och entréer till nya kvarteret Orion. Väderskydd på östra sidan utgörs av arkad med sju meters avstånd mellan kantsten och fasad. Total körbanebredd föreslås till 12,0 m med busshållplatser på båda sidor och 10,0 m med busshållplatser på en sida av Köpmangatan. Med dagens parkeringslösning beräknas trafiken öka till år 2029. Men en ny parkeringslösning (nya parkeringshus i stadskärnan) beräknas trafiken minska till år 2029. Parkeringsplatser upp på kullen kommer att försvinna med undantag för handikapp parkering. Parkering till nya bostäder kommer lösas inom den tillkommande fastigheten.

#### *Angöring till planområdet*

##### *a) förutsättningar*

Orionkullen angörs idag från Västra Kanalgatan.

##### *b) förändringar*

Det nya kvarteret angörs via en vändplan som nås från parkens Lokalgatan. Där sker även infart till nytt garage i byggnadens första våningsplan. Angöring till Orionkullens byggnader sker som idag via befintlig väg. Den befintliga vägen uppe till Flickskolan kommer dras om i anslutningen till Västra Kanalgatan.

#### *Kollektivtrafik*

Planområdet är beläget längs ett av Södertäljes tätaste busstråk. Det är även gångavstånd till pendeltågstationen vilket ger de nya byggnaderna mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Inom planområdet kommer det att finnas en dubbelhållplats på Köpmangatans östra sida och ytterligare tre hållplatslägen på den västra sidan.

## **Störningar och risker**

### *a) förutsättningar*

Störningar består främst av buller från vägtrafik. Även visst buller från fartyg förekommer. En bullerkartläggning har gjorts för Södertälje kommun 2007 som visar att Köpmangatan och Västra kanalgatan i det nya kvarterets läge har ljudnivåer på 60- 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. På kortare delsträckor når ljudnivån upp till 65- 70 dB(A). Uppe på kullen är ljudnivåerna i spannet 40- 55 dB(A) vilket beror på de befintliga byggnadernas avskärmande effekt.

Risker från transporter med farligt gods på Södertälje kanal har utretts uttömmande i en rad detaljplaner, senast för Venus som har liknande förutsättningar som Orion sett ur ett riskperspektiv. Planområdet ligger liksom intill Södertälje kanal, dock ligger det högre beläget och bakom Orionkullen (+20,5 m) från kanalen sett. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande för Venus ansett att riskfrågan belysts på ett bra sätt men efterlyst en riskbedömning för de större fartyg som förväntas trafikera farleden i framtiden. Sjöfartsverket har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning för utbyggnad av Södertälje kanal.

### *b) förändringar*

En studie av trafikbullernivåer har genomförts av ÅHA. Planförslaget innehåller en bestämmelse om att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad, vilket innebär att avstegsfall B enligt den s.k. Stockholms-modellen, avses tillämpas. Planbestämmelser som reglerar bullernivåer inomhus finns i plankartan.

Några speciella skyddsåtgärder mot risk för utsläpp av brandfarlig vätska med påföljande brand bedöms inte som nödvändigt för Merkurius med tanke på den stora höjdskillnaden till kanalen. Efter samrådet har kommunen tagit fram en riskanalys för området, Riskanalys, Brandskyddslaget, Kv Orion, 2014-04-30. Planen, inklusive plankartan, har kompletterats med mer utförlig information kring risker kopplade till sjöfartsleden och de större fartyg som förväntas trafikera Södertälje kanal.

Efter detaljplanens genomförande kommer miljön uppe på Orionkullen att vara mer skyddad från buller i och med bebyggelsens avskärmande funktion.

## **Teknisk försörjning**

### *Dricksvatten och spillvatten*

Nya byggnader kommer att kopplas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Vissa spillvattenledningar kommer att behöva dras om i och med detaljplanens genomförande. Flickskolan har idag en spillvattenservis som ligger under det planerade huset. Denna måste läggas om i samband med den nya byggnationen och måste regleras mellan fastigheterna

### *Dagvatten*

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka som en följd av planens genomförande. Tillkommande dagvattenavrinning från ny kvartersmark kommer till största del att kopplas till befintligt dagvattennät enligt illustrationen nedan.

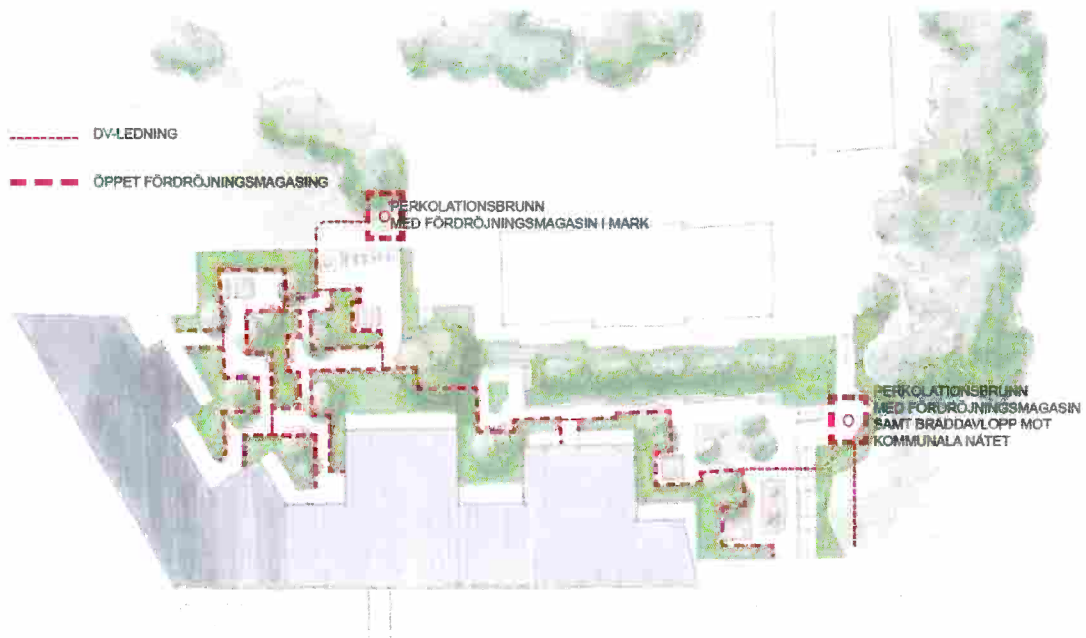
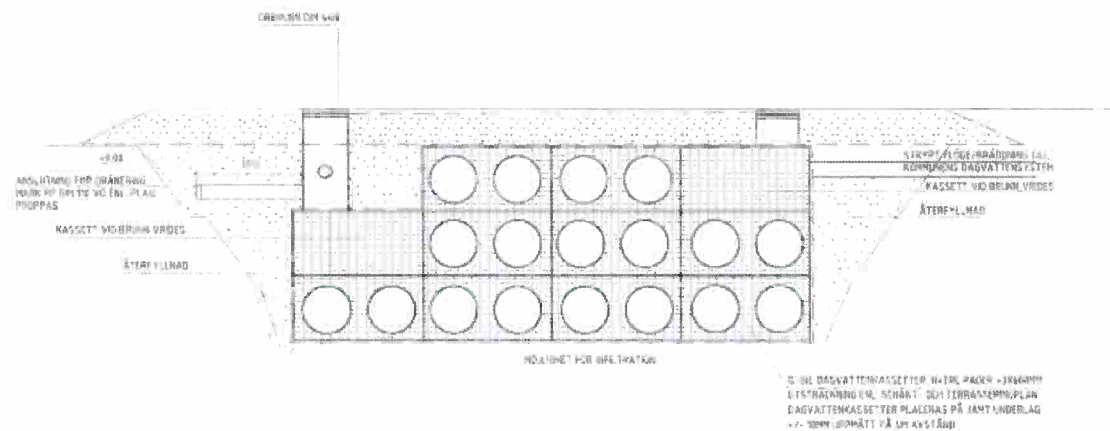


Illustration för en möjlig hantering av dagvatten via perkolationsbrunn med fördröjningsmagasin från ny kvartersmark längs Köpmangatan.

Princip för fördröjningsmagasin med kassetter och bräddning. Exakta storlekar på fördröjningsmagasin och infiltrationsmagasin skall utredas i en framtida projektering.



### El

Området är försörjt med el genom Telge Nät.

### Fjärrvärme

Befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla finns inom området.

### Avfall/Återvinning

Telge Återvinning har idag hämtning av avfall inom planområdet i anslutning till Polstjärnan 8 samt gamla flickskolan. Avfall för det nya bostadskvarteret omhändertas i anslutning till den nya vändplanen.

## Administrativa frågor

### Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Tredimensionell fastighetsbildning kommer att bli aktuell för delar av planområdet. Det gäller i första hand de ytor som kommer att byggas över/under eller som redan idag är underbyggda.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år.

### Tidplan

Tidsplanen för detaljplaneprocessen ser ut så här:

Plansamråd	.....juni - september 2012
Planutställning	.....sommar 2014
Antagande	.....fjärde kvartalet 2014

### Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats av planarkitekt Martin Mansell. Medverkat i projektgruppen har även f.d. stadsarkitekt Tommy Åström, stadsarkitekt Anders Bäcklander, stadsantikvarie Emma Tibblin, förra stadsträdgårdsmästaren Kerstin Fogelberg, planchef Urban Dahlberg, f.d. exploateringschef Heléne Hill, exploateringschef Magnus Bengtsson, trafikplanerare Anders Eklind och Kurt Ackerblad, exploateringsingenjör Linda Lövkvist och miljöstrateg Liselotte Löthagen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg  
Plan- och Bygglovschef

Martin Mansell  
Planarkitekt



## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr: 2011-00302-214

Detaljplan för

**Orion (Tälje 1:34 m.fl)**

i Södertälje, Södertälje kommun

Upprättad 2014-10-07

**ANTAGANDEHANDLING**

## **Handlingar**

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning, en planbeskrivning samt en fastighetsförteckning.

## **Övriga planeringsunderlag**

- Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljö
- Gestaltungsprogram
- Översiktlig bullerutredning
- Trafikanalys för Köpmangatan
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Parkgestaltungsprogram
- Riskanalys kvarteret Orion

## **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya byggrätter för bostäder, parkering och handel, skapa ett nytt torg samt fastställa skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse.

Förslaget innebär att en ny byggnad får uppföras i sju våningar, där plan ett och plan två utgörs av handel och parkering och plan tre till sju av bostäder.

På Orionkullen, invid befintliga byggnader, föreslås en ny byggrätt för handel. Befintlig bebyggelse, gamla flickskolan med tillhörande gymnastiksal, får i förslaget en skyddsbestämmelse om varaktig hantering av kulturvärden.

Grönområdet på Orionkullen föreslås bli allmän platsmark, park.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Planärendet handläggs med normalt planförfarande enligt gamla Plan- och bygglagen. Södertälje stadskärna 2009-2029 program för en hållbar stadskärna antogs av kommunfullmäktige 2010-06-17 och utgör program för detaljplanen.

Plansamråd	juni - september 2012
Utställning	juni - augusti 2014
Antagande	sista kvartalet 2014



Möjlig byggstart, om beslut fattas enligt tidsplan och planen inte överklagas, är tredje kvartalet 2015.

Projektering av Köpmangatan, torg och ny dragning av Västra Kanalgatan påbörjas och genomförs andra och tredje kvartalet 2015. Ombyggnation av gator och torg innebär stegvis ut- och ombyggnad och färdigställs först när ny byggnad är helt färdigbyggd, vilket beräknas vara första kvartalet 2017.

### **Markägarförhållande**

Planområdet omfattar fastigheterna Tälje 1:1, 1:2, 1:34 och Tellus 5. Tälje 1:34 och Tellus 5 ägs av Telge Fastigheter AB, Tälje 1:2 av Sjöfartsverket och Tälje 1:1 ägs av Södertälje kommun.

### **Avtal**

Intentionsavtal daterat den 10 april 2011 har tecknats mellan Södertälje kommun och ByggVesta Maren KB. Syftet med avtalet är att ge ByggVesta Maren KB en option att förhandla med kommunen om markköp och framtagande av en ny detaljplan för hyresrätter samt kommersiella lokaler.

Planläggningsavtal är tecknat med ByggVesta Maren KB samt Telge Fastigheter AB avseende kommunens kostnader för planläggning.

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och ByggVesta Maren KB. Exploateringsavtalet reglerar köpeskilling, fastighetsbildning, genomförandefrågor såsom utbyggnad av allmänna anläggningar och teknisk försörjning samt uppförande av bebyggelse.

Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunen innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Byggnation utmed Köpmangatan/Västra Kanalgatan medför att befintliga ledningar ägda av Telge Nät AB behöver flyttas. Byggherren ska teckna avtal om flytt av ledningar med ledningsägaren.

Södertälje kommun kommer att teckna köpeavtal med Sjöfartsverket om mark inom Tälje 1:2 som kommer att planläggas för handel.

Södertälje kommun ska teckna avtal om fastighetsreglering med Telge Fastigheter AB i syfte att reglera marköverföring mellan fastigheten Tälje 1:1, 1:34 och Tellus 5.

## **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

## **Huvudmannaskap**

Södertälje kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet samt fjärrvärme, fjärrkyla och stadsnätet.

## **Ansvarsfördelning**

Samhällsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje ansvarar för fastighetsbildning.

Byggherre/fastighetsägare ansvarar för åtgärder för genomförande på kvartersmark samt framtida förvaltning av anläggningarna. Södertälje kommun ansvarar för genomförande av parker och gator inom allmän platsmark.

Ansvar för utbyggnad och flytt av allmänna VA-ledningar samt elledningar ska regleras mellan Telge Nät AB och blivande byggherre/fastighetsägare i separat överenskommelse. Ansvar för utbyggnad och förvaltning av dagvattenanläggningar tillhörande planområdet kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Fastighetsägare för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ansvarar för att skyddsbestämmelser följs i enlighet med plankarta och planbeskrivning.

## ***Fastighetsrättsliga frågor***

### **Fastighetsbildning**

Genom avstyckning och fastighetsreglering kommer en fastighet bildas för bostadsändamål inom kvartersmark i detaljplanen. Fastigheten kommer delvis utgöras av ett tredimensionellt fastighetsutrymme inom allmän platsmark benämnt PARK,. Det tredimensionella fastighetsutrymmet kommer att urholka allmänplatsmarksfastigheten.

Mot Köpmangatan kommer del av trottoaren mot gatan att vara överbyggd med fem våningar bostäder och pelare förankrade i backen samt under mark. Utrymmet mellan

markplan och överbyggnad kommer att utgöra ett fristående tredimensionellt fastighetsutrymme till allmänplatsmarksfastigheten Tälje 1:1. Inom området benämnt B<sub>3</sub> på plankartan ska ett servitut till förmån för Tälje 1:1 bildas för att binda samman fastighetsutrymmena.

Fastigheten Tälje 1:34 kommer att både tillföras mark och avskiljas mark genom fastighetsreglering för att överensstämja med detaljplanens användningsgräns. Ändamålet för fastigheten är handel. Skyddsbestämmelser för den kulturhistoriska bebyggelsen införs i detaljplanen. Mark utlagd som park inom Tälje 1:34 ska överföras genom fastighetsreglering till den kommunala allmänplatsmarksfastigheten Tälje 1:1.

Lokalgata (Köpmangatan), inom fastigheten Tellus 5, ska överföras genom fastighetsreglering till den kommunala allmänplatsmarksfastigheten Tälje 1:1. Utrymmet för det befintliga parkeringsgaraget under lokalgatan ska ombildas till ett tredimensionellt fastighetsutrymme till Tellus 5.

### **Tomtindelning**

Inom del av detaljplanens område gäller tomtindelning med aktnummer 0181K-77/1964, "Tomtindelning för del av kv Tellus". Hela tomtindelningen ska upphävas.

### **Ekonomi**

#### **Planekonomi**

Avtalad byggherre och fastighetsägare bekostar upprättandet av detaljplan samt erforderliga utredningar för att ta fram detaljplanen. Intäkter och kostnader för detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtal, köpeavtal samt överenskommelse om fastighetsreglering.

#### **Anslutningskostnader/Avgifter**

Fastighetsägare betalar anslutningsavgifter för fjärrvärme, fjärrkyla, vatten, spillvatten, dagvatten, el mm enligt gällande taxa, eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägare.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

#### **Drift och skötsel**

För kommunen innebär detaljplanen förändringar av skötsel av allmänna platser. Den befintliga markparkeringen som dag förvaltas av Södertälje kommun ska upphöra och på del av parkeringens plats planeras ett torg på ca 700 kvm att anläggas. Detaljplanen innebär att kommunens ansvar för skötsel och underhåll av parkmark

utökas när mark som idag ingår i Tälje 1:34 överförs till kommunens allmänplatsmarksfastighet.

### **Inlösen, ersättning**

Allmän platsmark ska överföras till kommunens fastighet med stöd av överenskommelse. Servitut till förmån för Tälje 1:1 ska inrättas med stöd av överenskommelse.

### ***Tekniska frågor***

#### **Tekniska utredningar**

Vid uppförande av ny bebyggelse kan ytterligare geotekniska undersökningar behövas, som ska ligga till grund för bygglovsprövning. Framtagande av nödvändiga geotekniska undersökningar på kvartersmark tillkommer blivande fastighetsägare. Detsamma gäller radonundersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

#### **Energi**

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. I enlighet med kommunens energiplan får uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Föreslagen ny bebyggelse innebär att befintliga elledningar måste läggas om.

#### **Vatten och spillavlopp**

Byggnaderna ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Anslutningspunkt finns i Köpmangatan.

#### **Yt- och dagvatten**

Yt- och dagvatten ska i första hand renas, infiltreras alternativt fördröjas på tomtmark innan det avleds till dagvattensystemet.

#### **Störningar under byggtiden**

Naturvårdsverkets allmänna råd för buller från byggplatser (NFS 2004:15) mm kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Särskilt viktigt att beakta är störningar som kan påverka intilliggande bostäder och information till kringboende ska alltid ske om arbetet förväntas orsaka mycket höga bullernivåer.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Byggherre ska följa de särskilda miljökrav som kommunen ställer vid byggnation i stadskärnan och som kommer att utgöra en bilaga till exploateringsavtalet.

## **Gator och torg**

Köpmangatan och Västra Kanalgatan kommer att byggas om för att anpassas till den nya bebyggelsen. Köpmangatans bredd kommer delvis att minskas och åtgärder såsom nya cykelfält, planteringar mm kommer att genomföras. Västra Kanalgatan kommer att få ny sträckning och ett nytt torg ska anläggas om ca 700 kvm mellan Köpmangatan och Västra Kanalgatan.

## **Parkering**

All parkering erforderlig för kvarteret ska lösas inom kvartersmark.  
Ny bebyggelse för bostäder kommer att möjliggöra för 69 parkeringsplatser inom planerat garageutrymme.

## **Park**

Kommunen har tagit fram ett parkgestaltungsprogram för parkmarken inom planområdet. Gestaltungsprogrammet binder samman park och naturområden norr och söder om planområdet samt tar hänsyn till de förändringar som planeras för området kring Södertälje kanal och det sk Mälarprojektet som Sjöfartsverket driver.

## **Avfallshantering**

Telge Återvinning är huvudman för omhändertagande av hushållsavfall inom Södertälje kommun.

## ***Medverkande tjänstemän***

### **Kommunen**

Martin Mansell, planhandläggare  
Liselott Löthagen, miljöstrateg  
Emme Tibblin, stadsantikvarie  
Anders Bäcklander, stadsarkitekt  
Andes Eklind, trafikplanerare  
Anna Persson, landskapsarkitekt  
Linda Lövkvist, exploateringsingenjör

## ***SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET***

### **Plan**

Urban Dahlberg  
Planchef

Linda Lövkvist  
Exploateringsingenjör



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**GRÄNSER**

- Planområdegräns
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- TORG Torg, torghandel

**Kvartersmark**

- B<sub>1</sub> Bostäder, handel i gatuplan ska finnas mot hela fasaden mot Köpmangatan
- B<sub>2</sub> Bostäder, Lokalgatan mellan markplan till +15 meter över grundkartans nollplan
- B<sub>3</sub> Marken får bebyggas endast med pelare mellan markplan och +15,0 meter över markplan
- B<sub>4</sub> Garage till bostäder mellan +10,0 meter och +15,0 meter över grundkartans nollplan får anordnas
- B<sub>5</sub> Bostäder mellan +7 och +35 m över grundkartans nollplan
- P Marken får byggas under med parkering
- E Tekniska anläggningar
- H<sub>1</sub> Handel, restaurang, utställningshall och ställe som ett komplement till kulturverksamheten
- TV Trafik, hamn

**Vattenområden**

- W Öppet vattenområde

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e<sub>1</sub> Minsta storlek på fastighet är 2200 kvm

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnader får ej uppföras
- Marken får byggas under med planterbart bälklag
- balkong Balkong får anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Utformning**

- ◊-00,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (inklusive tekniska anläggningar)
- V<sub>1</sub> Lägsta golvnivå +7,0 meter över nollplanet
- V<sub>2</sub> Balkonger ska integreras med byggnadskroppen
- Balkonger ska inte vara inglassade
- VII Högsta antal våningar

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

**Utfart, stängsel**

- Körber utfart får inte anordnas

**Byggnadsteknik**

Dagvatten får inte släppas ut mot lokalgata (Köpmangatan, Västra Kanalgratan). Fördröjningsmagasin ska finnas enligt illustration i planbeskrivning sid.19 eller enligt dagens bästa tekniska lösning.

**Värdefulla byggnader och områden**

- Q<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivras
- Q<sub>2</sub> Byggnaderna omfattas av 8 kap 13-14 §§ PBL och får därmed inte förverkas utan bygglov. Se skyddsbestämmelser planbeskrivning sid. 12
- Q<sub>3</sub> Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnaderna exteriör samt delar av fast inredning i byggnaden får inte rivras, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förverkas
- Q<sub>4</sub> Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden

**STÖRNINGSSKYDD**

- m<sub>1</sub> Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara orienterad mot sida med max 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats
- m<sub>2</sub> Ventilationsanläggningar till utluft ska placeras på den västra fasaden eller på taket
- m<sub>3</sub> Utrymningsvägar ska inte placeras vid den östra fassaden
- m<sub>4</sub> Ventilationssystem i byggnad ska förses med möjligheter till central nödventilering
- m<sub>5</sub> Fasad- och glaspartier (hårdade eller laminat) inom 25 meter från Södertälje Kanal utföra så att de klarar en infallande strålning från brand på 20 KW/m<sup>2</sup> under minst 30 minuter

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats

**Verkan på fastighetsplan**

I och med antagande av detaljplan upphävs gällande tomtdelning akt 0181k-77/1964 fastsläckt 1964-03-02

**Strandskydd**

I och med antagande av detaljplan upphävs strandskyddet (se illustration 1)

**ILLUSTRATION**

**Illustrationslinjer**

S0 — S0 Illustration till tredimensionell fastighetsbildning

Föreningar kan förekomma under markarbetet

Skala: 1:500 A1-format



Illustration 1. Upphävande av strandskydd

Hanteras enligt normalt planförfarande enligt PBL 1987:10

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- o Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn
- ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning
- lr Ledningsrätt
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp huslöv
- Uthus med takkontur resp huslöv
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Staket, stödmur
- Stenmur
- Slänt
- Enstaka träd
- Stolpe
- 0,0 Avvägd höjd
- Höjdkurvor (med 2 m ekvidistans)

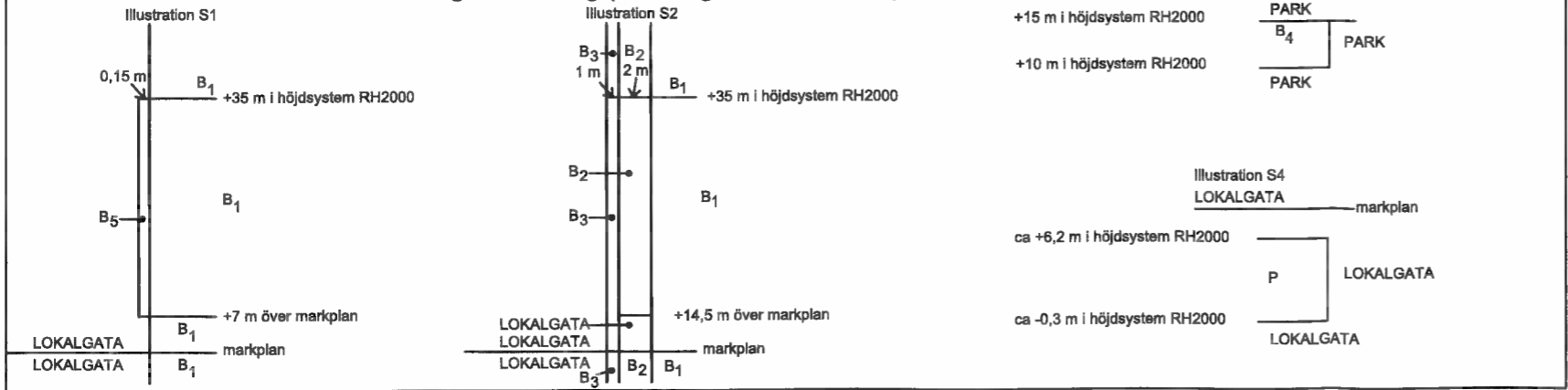
Koordinatsystem: Sweref 99 18 00

Höjdsystem: RH2000

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2013-01-21

Yvonne Bengtsson  
Kartingenjör

**Illustrationer till tredimensionell fastighetsbildning (underlag till Lantmäteriet)**



Dnr 2011-00302-214

Till planen hör:		<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utställande efter utställning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Fastighetsföreteckning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Detaljplan för Kv ORION (TÄLJE 1:34 m fl)</b>			
Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
<b>ANTAGANDEHANDLING</b>		Godkännande	
Samhällsbyggnadskontoret		Antagande	
Upprättad 2014-10-07		Laga kraft	
Urban Dahlberg Plan- och Bygglövschef	Martin Mansell Planarkitekt		

## UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE

Detaljplan

2011-00302-214

Detaljplan för

**ORION (Tälje 1:34 m.fl)**

i Södertälje kommun

Upprättad 2014-10-07

### Utställning

Detaljplanen har under tiden 3 juli 2014 – 1 september 2014 varit utställd på stadshuset, Södertälje. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Förutom kända sakägare har andra intressenter fått underrättelse om utställningen med brev. Övriga har informerats genom annons i länsstidningen.

### Planprocessen för Orion (Tälje 1:34 m.fl)

Programsamråd	Södertälje stadskärna 2009-2029 program för hållbar stadutveckling
Plansamråd	sommar 2012
Utställning	3 juli 2014 – 1 september 2014

### Syftet med planen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter i Södertäljes stadskärna med bostäder, lokaler för handel och parkeringsplatser samt en ny byggnad med utställningshall m.m. och att skapa ett nytt torg i staden och att fastställa användning och skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse av högt kulturhistoriskt värde.

### Synpunkter inkomna under utställningstiden

Under utställningen inkom 18 yttranden från myndigheter och organisationer. Yttrandena är sammanfattade i detta utlåtande. Alla yttranden finns i sin helhet hos samhällsbyggnadskontoret.

## Länsstyrelsen i Stockholms län

### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende risker med farligt gods.

### **Riksintresse sjöfart- risker och störningar från fartygstrafik**

Ny bebyggelse placeras på som närmast ca 20 meter från farled i Södertälje kanal, som utgör farled där farligt gods transporteras. Länsstyrelsen gör bedömningen att planförslaget med föreslagna skyddsåtgärder torde innebära att riksintresset tillgodoses. Länsstyrelsen anser dock att planbestämmelser för att reglera skyddsåtgärder/ störningsskydd på plankartan behöver ses över.

Bestämmelse m<sub>2</sub>: "*Ventilationsanläggningar till frånluft ska placeras på den västra fasaden eller taket*" bör reglera tilluft, inte frånluft, för att ge skydd i händelse av olycka.

Bestämmelse m<sub>5</sub>: "*Fasader och glaspartier inom 25 meter från Södertälje kanal utförs så att de klarar en infällande strålning från brand på 20 KW/m<sup>2</sup> under minst 30 minuter*" reglerar brand vid just 20 KW/m<sup>2</sup>. Länsstyrelsen rekommenderar att bestämmelsen ses över så att den reglerar ett visst typ av glas. I detta fall enligt riskanalysens rekommendation brandklassade, härdade eller laminerat glas.

För att reglera skydd för fasaden kan en bestämmelse om obrännbar fasad föras in i plankartan.

### **Kulturmiljö**

Länsstyrelsen rekommenderar att q- bestämmelser om skydd för värdefulla byggander och områden ses över. Bestämmelsen q<sub>2</sub> hänvisar till sida 10 istället för sida 12 där skyddsbestämmelserna anges. Länsstyrelsen anser att en större tydlighet och högre grad av precisor vore önskvärt som stöd för efterföljande bygglovshantering.

Länsstyrelsen anser även att kommunen bör överväga att förse den tillkommande bebyggelse på Orionkullen med någon form av hänsynsbestämmelse, som reglerar hur den nya byggnaden förhåller sig till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

### **Luftkvalitet**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet. Den SLB-analys som gjorts av Stockholms- och Uppsala läns luftvårdsförbund visar att det under tiden då fartyg angör kan bli höga halter av luftföroreningar. Vid en fartygspassage kan rökplymen eventuellt störa området. Men då fartygspassager inträffar under en begränsad tid borde påverkan inte innebära några negativa hälsoeffekter.

### **Kommentar:**

*Riksintresse sjöfart: Planbestämmelser ändras enligt yttrande.*

*Kulturmiljö: En ny planbestämmelse som ger en större tydlighet och en högre grad av precisor för följande bygglov finns på plankartan.*



*Luftkvalitet: Noteras.*

## Lantmäterimyndigheten i Stockholms län

E-området bör gå ut till lokalgatan för att infart till detta ska kunna ordnas. När det refereras till höjder bör det stå ”i höjdsystemet RH2000” istället för ”över grundkartans nollplan”. Vad som anges i illustration S1 bör kompletteras med LOKALGATA(B5) på plankartan. (B5) bör få bestämmelsen ”Bostäder mellan +7 och +35 meter i höjdsystemet RH2000”. Där det står LOKALGATA (B2), mot Köpmangatan, bör det istället stå B2 (LOKALGATA) då avsikten enligt genomförandebeskrivningen är att allmänplatsmarksfastigheten här ska ha ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Bestämmelsen för B2 (LOKALGATA) bör vara ”Bostäder. Lokalgatan mellan +? till +15 meter i höjdsystemet RH2000”. Området bör vara gult på plankartan då det är bostäder som är huvudanvändningen. Illustrationerna bör kompletteras med linjer och beteckningar så att det framgår vilken användning som gäller uppåt och nedåt. Illustrationen S3 har en höjdangivelse +11 som inte stämmer överens med planbestämmelsen där det står +10. Illustrationen S2 har en höjdangivelse +15 som inte stämmer överens med planbestämmelsen där det står +14,5. I illustrationen S4 bör det stå ca framför höjdangivelserna då dessa inte är bindande, lite osäkra och anger höjder för ett befintligt garage. Bör strandskyddet upphävas även inom B4 och (P)? Bestämmelsen för B3 bör vara ”Bostäder. Marken får bebyggas.....” Vad som skrivits ovan har också noterats på bifogad karta. I första stycket under fastighetsbildning, sid 4, bör det stå att det tredimensionella fastighetsutrymmet urholkar den allmänplatsfastigheten.

*Kommentar: Plankartan/planbestämmelser ändras enligt yttrande.*

## Trafikverket

Trafikverket anser att riktvärdena, som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53, ska följas vid planering av ny bebyggelse. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar acceptera ett avstegsfall från gällande bullerriktlinjer om de gör avvägningen att den negativa påverkan vägs upp av andra faktorer. Om så sker har kommunen därmed tagit ansvar för bullerstörningen och gjort en medveten avvägning. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Trafikverket att åtgärda bullersituationen efter planens genomförande. I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

*Kommentar: Noteras.*

## Forsvarsmakten

Inget att erinra.

## Sjöfartsverket

Farleden i Södertälje kanal är av riksintresse och pågår dygnet runt, året runt. Anpassning av bostäder och verksamhetslokaler inom planområdet måste ske på ett sådant sätt att verksamheter/bostäder inte kommer i konflikt med fartygstrafiken i farleden. Sjöfart kan innebära störningar i form av buller, emissioner, svall, ultraljud, vibrationer och farligt gods. Sjöfartsverket har lämnat in en ansökan till Mark och Miljödomstolen för ombyggnad av Södertälje kanal och sluss. Arbetet kommer att påbörjas under hösten 2015 och avslutas under 2018. Under perioden kommer störande arbeten ske i anslutning till planområdet.

*Kommentar: Noteras.*

## Trafikförvaltningen Stockholm Läns Landsting

Trafikförvaltningen är fortsatt positiv till exploatering i detta område, men anser att våra synpunkter på detaljplanen ej besvarats i samrådsredogörelsen och vill därför återupprepa valda delar:

- Cykelkörfält med uppehåll för busshållplatser är inte en bra lösning.
- Att anlägga enkelriktade cykelbanor "mellan" tak som ska ersätta traditionella väderskydd och av- och påstigningsyta är inte heller det en bra lösning.
- Att ersätta traditionella väderskydd med tak är kanske möjligt förutsatt att man ordnar andra informationskanaler för kommunikation med resenärerna.

Kontakt med Trafikförvaltningen måste tas i denna fråga. Trafikförvaltningen vill även diskutera hur närtrafiken ska angöra Köpmanagatan, då denna trafik har andra förutsättningar bl.a. när det gäller kantstenshöjder. Denna fråga bör vi studera vidare tillsammans.

*Kommentar: Kontakt tas med Trafikförvaltningen under projektering av Köpmanagatan då detaljerna på busshållplatser, cykelbana, m.m. diskuteras.*

## Telge Nät

Stadsnät: Stadsnät har ledningar enligt bifogad karta, detta är noterat i samrådsredogörelsen. Eventuell flytt av ledningar eller anordningar bekostas av exploitören.

#### Fjärrvärme:

Planen är en del av ett större område och måste behandlas i detta perspektiv. D.v.s. för att kunna planera ledningarna rätt skall även de omkringliggande områdena beaktas.

Elnät: Vi har kablar som behöver flyttas och kommer att hamna i Köpmangatan, förutsatt att utrymme finns mellan garagetak och körbana.  
Kostnad tas av exploatören.

#### Vatten och avlopp:

##### Genomförandebeskrivning:

Huvudmannaskap: Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till förbindelsepunkten 0,5 m utanför fastighetsgräns.

Avtal: Befintliga ledningar som behöver flyttas bekostas av exploatören. Vi förutsätter att det finns tillräckligt med täckning över kringlangaraget att förlägga elledningarna, annars kommer VA och elledningarna att hamna för nära varandra.

*Kommentar: Noteras. Frågorna tas inom exploateringsavtalet mellan kommunen, exploatörerna och Telge Nät.*

## Kultur och Fritidsnämnden

En sammanfattning av sypunkter från Stadsantikvariens yttrande:

Utgångspunkten för programmet för Södertälje stadskärna 2009-2029 är att bevara samt utveckla stadens karaktär och värden. Ny bebyggelse ska i huvudsak ansluta till befintlig bebyggelsestruktur, det nya ska förtydliga och stärka det befintliga.

Föreslagets höjd och volymer inverkar dock negativt på Orionkullens betydelse som landmärke i staden, som till stor del förloras, samt på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön som blir en baksida. Genom utbyggnaderna som föreslås inåt gården får inte den gamla 1700-talsbyggnaden det mellanrum den kräver för att upplevas.

Det är av stor vikt att ett helhetsperspektiv tillämpas för att säkerställa stadens kvaliteter vid exploateringarna i stadskärnan, bl.a. Orionkullens roll i stadsbilden. Även siktlinjer och tillgänglighet mot kanalen bör upprätthållas och förtydligas.

I övrigt beslutade Kultur- och fritidsnämnden att avstyrka förslaget till detaljplan för Orion (Tälje 1:34 m.fl.) p.g.a. den negativa påverkan på kulturmiljön och upplevelsen av Orionkullen som ländmärke i stadsbilden.

*Kommenteras: Kommunfullmäktiga antog 2010-06-17 § 135 programmet för Södertäljes stadskärna. Där anges området för bebyggelse med bostäder*

*och handel. Hänsyn har tagits under planarbete till en känslig kulturmiljö genom volym, placering och utformning av blivande byggnader. Blivande byggnader kommer spegla de befintliga moderna byggnaderna i närområdet volymmässigt och höjdmässigt. Viktiga utsikter och siktlinjer till och från Orion kullen har respekterats och bevarats. Planen ger möjligheten till en levande gestaltning som kommer positivt att bidra till stadsbilden. Ett parkgestaltungsprogram har tagits fram som visar möjligheterna för att återskapa en historisk parkmiljö uppe på Orion kullen som kommer bidra positivt till stans offentliga miljö.*

### Miljönämnd

En närmare beskrivning av avfallshantering för bostäder ska inkluderas i planhandlingar. Samråd med Telge Återvinning ska ske i samband med fortsatt planering av Orion kullen och förtätning av centrum området.

Dagvattenutredningsplatser för behandlingsanordningar bör markeras och få en status i plankartan. Den ökade andelen hårdgjorda ytor som uppstår på grund av hustak och garage behöver förses med vegetationsytor som kan ta emot och uppehålla flöden från nederbörd. Det är önskvärt att detta kan styras i planbestämmelser.

*Kommentar: Diskussioner tas löpande mellan kommunen och Telge Återvinning för att lösa avfallshantering. En dagvattenlösning för området finns och styras genom exploateringsavtalet.*

### Kommunala Pensionärsrådet

Rådet förutsätter att ett flertal av de planerade bostäderna byggs och anpassas för stadens äldre i form av storlek tillgänglighet. En samlingslokal bör finnas i huset.

*Kommentar:*

### Vattenfall

Inget att erinra.

### Svenska Kraftnät

Inget att erinra.

### Södertälje Byggmästareförening

Föreningen tillstyrker förslaget.

## Kulturhistorisk förening i Södertälje

Möjligen kan den föreslagna utformningen av gårdsmiljön enligt parkgestaltungsprogrammet för kanalstråket tillföra något till området. I yttrande över program för Södertälje stadskärna ifrågasatte föreningen förslaget med ny bebyggelse vid Orionkullen. Föreningen har inte ändrat uppfattning utan avstyrker den nya bebyggelsen i redovisad utformning. Föreningen har tacksamt under hand fått en redovisning av det bearbetade förslaget. Föreningen anser att det bör tas ett samlat grepp för området kring Orionkullen, Wendela Hebbes hus och McDonalds-tomten. När den tilltänkta bebyggelsen strax söder om Orionkullen tillkommer blir den historiska bebyggelsen på kullen än mer undanskymd av moderna byggnader. Förslaget har nu redovisats med bättre illustrationer än under samrådsskedet. Det är positivt att de föreslagna skyddsbestämmelserna för den ur kulturmiljösynpunkt värdefulla bebyggelsen har skärpts.

*Kommentar: Noteras.*

## Socialdemokratiska kvinnoklubben

Vi noterar att planerna har förändrats till det bättre. Volymen har minskats och ett helhetsgrepp har tagits med hänsynstagande till miljön på hela Orionkullen. Vi tillstyrker den föreslagna tillkommande byggnaden uppe på kullen. Den tilltalar oss arkitektoniskt och den tänkta placeringen, som förbinder kullen med kanalen, verkar alldeles utmärkt.

*Kommentar: Noteras.*

## Södertälje Stad Socialdemokratiska förening

Föreningen är delvis positiv till förslaget. Den har tagit upp följande relevanta punkter:

- Försämring av utsikt till och från kullen.
- Formen på nya husen och samspelet mellan befintliga och planerade hus.
- En blandning av bostadstyper behövs i Södertälje.
- Gångvägar och trappor upp till kullen är viktiga.
- Blandning av busstrafik, väntande bussresenärer, avstigande och cyklister är inte genomtänkte.

*Kommentar: Blivande byggnader kommer spegla befintliga moderna byggnader i närområdet volymmässigt och höjdmässigt. Planen ger möjligheten till en levande gestaltning som kommer positivt att bidra till stadsbilden.*

## Brf Polstjärnan

Vi hänvisar till vårt tidigare remissvar 2012-09-06 och kan konstatera att endast smärre justeringar gjorts. Vi anser att det är ett alltför omfattande ingrepp i en speciell och känslig miljö som kraftigt försämrar t ex ljusförhållanden, siktlinjer, känsla av behövlig rymd och grönska både för boende och besökande i området. Man skriver i planen att nybygget ska spegla och ta hänsyn till skalan i kringliggande byggnader, vilket vi inte alls kan hålla med om att det gör med tanke på vårt gamla, vackra kvarter. Om man överhuvudtaget ska bygga vid/i denna unika slänt bör huset bli mycket diskretare. Det kan inte vara rimligt att förstöra så mycket för det befintliga bara för att få in några lägenheter till. Vi är också bekymrade över att Orionkullen/Flickskolan så småningom blir helt kringbyggd och skymd och att man inte redan nu tar ett större, men hänsynsfullare, grepp på området.

Vi vill därför påtala några synpunkter/frågor igen om bygget blir av:

- Vi anser att antalet våningar måste minskas, gärna totalt men framför allt på den norra delen, för att bättre ansluta till Polstjärnans volym och samtidigt minska nackdelarna för våra boende.
- Den norra delen av nybygget bör dras in så det går i liv med Polstjärnan och därmed skymmer lite mindre från V:a Kanalgatan mot söder.
- Vad ska det nya torget användas till? Fasta och/eller tillfälliga aktiviteter? Det är viktigt att tillgängligheten till vår gård för t ex sophantering och varutransporter inte hindras/försämras. Det är också viktigt att ev aktiviteter inte tillför ytterligare störningar så nära våra bostäder.
- Det har varit svårt att bedöma proportioner och avstånd eftersom ingen modell, varken traditionell eller digital 3D, funnits tillgänglig. Om så varit fallet hade det säkerligen tydligt framgått för alla hur högt, stort och dominerande nybygget blir i förhållande till mycket i sin omgivning.

*Kommentar: Hänsyn har tagits under planarbete till en känslig kulturmiljö genom volym, placering och utformning av blivande byggnader. Blivande byggnader kommer spegla de befintliga moderna byggnaderna i närområdet volymmässigt och höjdmässigt. Viktiga utsikter och siktlinjer till och från Orion kullen har respekterats och bevarats. Planen ger möjligheten till en levande gestaltning som kommer positivt att bidra till stadsbilden. Torget kommer bli en offentligplats för allmänheten.*

## Brf Tellus 6

Brf Tellus 6 vidhåller de synpunkter, som vi lämnade i skrivelsen 2012-09-06.

Vi kan konstatera att någon ökad uthyrning av de då tomma affärslokalerna i centrum inte märkts. Det finns fortfarande många tomma lokaler i centrum och vi fortsätter att ifrågasätta behovet av nya affärslokaler i centrum innan de nuvarande är fyllda.

Vi kan också konstatera att samtliga fyra utomhusparkeringar i stadskärnan tas bort och föreslås ersättas av vad vi uppfattar som ett mindre antal platser i parkeringshus. Vi tolkar Kommunens utställning under Kringelfestivalen som att man också planerar att bygga på Hebbevillans parkering (även om den tredimensionella bilden där bara visar den parkeringen som en arbetsplats). En åtgärd som definitivt innebär att stadskärnan inte blir mer levande. Behöver man ta bilen till centrala Södertälje tror vi att man hellre åker till Skärholmen och Kungens kurva där det finns gott om parkeringsplatser.

Brf Tellus 6 avstyrkerförslaget till detaljplan för Orion av följande skäl:

- Till delar förlorar Orionkullen rollen som framträdande landmärke i Södertälje
  - De historiskt och kulturhistoriskt viktiga offentliga byggnaderna avskämmas delvis från övriga staden.
  - Flera av de befintliga siktlinjerna inskränks
  - De nya fondmotiven glasbyggnad och garageinfart minskar grönytorna och gör kullen som podium för den historiska bebyggelsen mer abstrakt
  - Sambandet mellan Orionkullen och Kringian i kvarteret Tellus bryts.
- 
- Förslaget innebär en privatisering av delar av Orionkullen samt ett ianspråktagande av det allmänna landskapsutrymmet. (dvs en Minskning av grönområdet i centrala staden)
  - Terrassbjälklaget förändrar kullens form där det ansluter nära dess krön.
  - Den historiska gårdsmiljön påverkas negativt genom bostadshusets höjd och närhet samt inte minst borttagning av de vackra träden framför nuvarande hus. Flickskolan bli ju i princip ett gårdshus till nybyggnationen.
  - Omöjligt att plantera träd och svårt att plantera buskar ovanpå garaget, Risk för att grundvattennivån sänks och att bevarade träd. Träd kan inte återplanteras.

Dessa förhållanden torde även kommunen vara väl medvetna om trots att man nu fortsätter att driva fram planläggningen för området.

Brf reagerar också negativt på att man tar fram delbeslut (Venus) efter delbeslut (Orion). Om man i ett senare läge bestämmer sig för att bygga på Hebbevillans parkering har man ju totalt sett gjort en total avskiljning av kanalen från övriga stan genom att på det här sättet "smyga" fram besluten ett efter ett.

Brf konstaterar också att den föreslagna byggnaden är högre än övriga byggnader på östra sidan av Köpmangatan.

Skulle den planerade byggnationen genomföras trots vår och (förmodligen) andras avstyrkande kräver vi att byggnadens höjd maximeras till högst 5 våningar för att inte bryta av mot övrig bebyggelse på östra sidan av Köpmangatan.

*Kommentar: Hänsyn har tagits under planarbete till en känslig kulturmiljö genom volym, placering och utformning av blivande byggnader. Blivande byggnader kommer spegla de befintliga moderna byggnaderna i närområdet volymmässigt och höjdmässigt. Viktiga utsikter och siktlinjer till och från Orion kullen har respekterats och bevarats. Planen ger möjligheten till en levande gestaltning som kommer positivt att bidra till stadsbilden. Ett parkgestaltningsprogram har tagits fram som visar möjligheterna för att återskapa en historisk parkmiljö uppe på Orion kullen som kommer bidra positivt till stans offentliga miljö.*

## **Synpunkter inkomna under programsamråd, plansamråd eller utställningar som inte tillgodosetts**

Kvarstående synpunkter från utställning:

Brf Polstjärnan 8

Brf Tellus 6

Kvarstående synpunkter från plansamrådet:

Brf Polstjärnan 8

Brf Tellus 6

Kvarstående synpunkter från Planprogrammet:

Boende på Polstjärnan 8

Boende på Polstjärnan 8

Brf Polstjärnan 8

Boende på Tellus 6

## **Revidering efter utställning**

Mindre redovisningar till plankartan, planbeskrivning, planbestämmelser och genomförandebeskrivning har gjorts efter utställningen.

## **Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande**

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att inga synpunkter har kommit in under utställningstiden som förändrar förutsättningarna för planens genomförande. Kontoret anser därför att detaljplanen kan tas upp för antagande.



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg  
Plan- och Bygglovchef

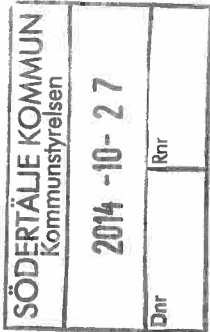
Martin Mansell  
Planarkitekt

§ 2076 **Detaljplan för Orion (Tälje 1:34 m.fl.)**

Dnr SBN 2011-00302-214

**Sammanfattning av ärendet**

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner utställningsutlåtande och tillstyrker planen inför antagande i kommunfullmäktige.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2014-10-07

Planbeskrivning 2014-10-07

Genomförandebeskrivning 2014-10-07

Plankarta 2014-10-07

Utställningsutlåtande 2014-10-07

**Yrkande**

Håkan Buller (S) yrkar bifall till kontorets förslag.

**Stadsbyggnadsnämndens beslut**

1. Utställningsutlåtande daterad 2014-10-07 godkänns.
2. Detaljplanen för Orion (Tälje 1:34 m.fl.) tillstyrks för antagande.

*Beslutet expedieras till:*

Akten

Kommunstyrelsen

Justerandes signum	Anslagsdatum	Utdragsbestyrkande
SN BR	2014-10-28	S. Höjman