

Bilaga 119

§ 152 Nya lokaler för tingsrätten i Södertälje

Dnr: KS 17/139

Sammanfattning av ärendet

Domstolsverket hyr idag lokaler för Södertälje tingsrätts verksamhet inom kvarteret Solen som ligger centralt i Södertälje vid Storgatan. Domstolsverket utredde 2014-2015 hur tingsrätterna i Stockholmsområdet skulle vara organiserade. På förslag fanns att Södertälje tingsrätt även skulle innefatta andra domsagor, men det beslutades att Södertälje tingsrätt skulle ha den egna domsagan i Södertälje men med utökad kapacitet för antalet ärenden.

Största motivet till flytt är att Södertälje tingsrätt behöver större, modernare och säkrare lokaler. Säkerhetskraven i de befintliga lokalerna uppfylls inte då hot och våld tyvärr har ökat och till slut blir detta ett arbetsmiljöproblem. Domstolsverket har då tillsammans med det statligt ägda fastighetsbolaget Specialfastigheter Sverige AB tittat på andra lokaliseringar i Södertälje och kommit fram till att de nya lokalerna för Södertälje tingsrätt bör placeras med närheten till det nya polishuset.

Under våren 2014 träffade kommunen och Specialfastigheter Sverige AB ett intentionsavtal för att gemensamt pröva lämpligheten till att detaljplanlägga ett område öster om det befintliga polishuset. Detaljplaneförslaget har under mars och del av april månad 2017 varit ute på granskning och ett antagandeförslag är klart under våren. Detaljplaneförslaget för den nya tingsrättsbyggnaden har en tomtyta på drygt 4 000 kvm (4 023 kvm) och medger en byggnad på totalt ca 6 600 kvm BTA i fem våningar, Detaljplaneområdet ägs dels av kommunen (38,5 %), dels staten genom Trafikverket (61,5 %). En opartisk värdering är genomförd och de tre parterna har efter avslutade förhandlingar enats om att det totala priset för den kommande fastigheten för den nya tingsrätten är 23 000 000 kronor (3 500 kr/kvm BTA).

Försäljningspriset är i linje med den försäljning som genomfördes för uppförandet av det nya polishuset.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 28 april 2017

Köpeavtal, bilaga 1 och 2

Karta, bilaga 3

Yrkanden

Kommunstyrelsens ordförande Boel Godner (S) yrkar bifall till förslaget och noterar att ärendet ska vidare till kommunfullmäktige.

Justerandes signum

Anslagsdatum

2017-09-11

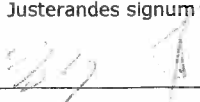
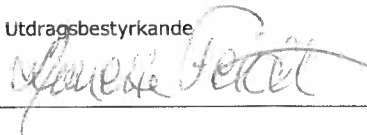
Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Avtal där kommunen förvärvar ca 2 473 kvm av fastigheten Södra 1:2 av Trafikverket, org nr 202100-6297, för en köpeskilling av 14 145 000 kronor godkänns.
2. Köpeavtal där kommunen säljer ca 4 023 kvm av fastigheten Kolpenäs 1:1 till Specialfastigheter Sverige AB, org nr 556537-5945, för en köpeskilling av 23 000 000 kronor godkänns.
3. Överenskommelse mellan kommunen och Specialfastigheter Sverige AB om återköp av fastighet godkänns.
4. Samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.

Beslutet skickas till
Samhällsbyggnadskontoret

Akten

Justerandes signum 	Anslagsdatum 2017-09-11	Utdragsbestyrkande 
---	----------------------------	---



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2017-03-15	
Dnr	Rnr

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-04-28

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadskontoret

Nya lokaler för tingsrätten i Södertälje

Dnr:KS 17/139

Sammanfattning av ärendet

Domstolsverket hyr idag lokaler för Södertälje tingsrätts verksamhet inom kvarteret Solen som ligger centralt i Södertälje vid Storgatan. Domstolsverket utredde 2014-15 hur tingsrätterna i Stockholmsområdet skulle vara organiserade. På förslag fanns att Södertälje tingsrätt även skulle innefatta andra domsagor, men det beslutades att Södertälje tingsrätt skulle ha den egna domsagan i Södertälje men med utökad kapacitet av antalet ärenden.

Största motivet till flytt är att Södertälje tingsrätt behöver större modernare och säkrare lokaler. Säkerheten i de befintliga lokalerna uppfylls inte idag då hot och våld tyvärr har ökat och till slut blir detta ett arbetsmiljöproblem. Domstolsverket har då tillsammans med det statligt ägda fastighetsbolaget Specialfastigheter Sverige AB tittat på andra lokaliseringar i Södertälje och kommit fram till att de nya lokalerna för Södertälje tingsrätt bör placeras med närheten till det nya Polishuset vid Skomakaregatan.

Under våren 2014 träffade kommunen och Specialfastigheter Sverige AB ett intentionsavtal för att gemensamt pröva lämpligheten till att detaljplanelägga ett område öster om det befintliga polishuset. Detaljplaneförslaget har under mars och del av april månad 2017 varit ute för granskning och ett antagandeförslag beräknas vara klart under maj månad 2017.

Detaljplaneförslaget för den nya tingsrättsbyggnaden har en tomtyta på drygt 4 000 kvm (4 023 kvm) och medger en byggnad på totalt ca 6 600 kvm BTA i fem våningar. Detaljplaneområdet ägs av dels kommunen (38,5 %) dels staten genom Trafikverket (61,5 %). En opartisk värdering är genomförd och de tre parterna har efter avslutade förhandlingar enats om att det totala priset för den kommande fastigheten för den nya tingsrätten är 23 000 000 kronor (3 500 kr/kvm BTA).

Försäljningspriset är i linje med den försäljning som genomfördes för uppförandet av det nya polishuset.

Förslag till avtal har upprättats med dels Staten genom Trafikverket dels Specialfastigheter Sverige AB. Avtalet med Trafikverket innebär att kommunen förvärvar ca 2 473 kvm av fastigheten Södra 1:2 för en köpeskilling om 14 145 000 kronor som sedan genom fastighetsreglering överföres till kommunens fastighet Kolpenäs 1:1. Avtalet med Specialfastigheter Sverige AB innebär att kommunen säljer ca 4 023 kvm av fastigheten Kolpenäs 1:1 för 23 000 000 kronor. Förvärv respektive försäljning har fördelats enligt det procental som ägs av respektive part i den totala tomtytan för den nya tingsrättsbyggnaden, 38,5 % för kommunen och 61,5 % för Trafikverket. En överenskommelse har även upprättats mellan Specialfastigheter Sverige AB och kommunen om återköp av fastigheten om tingsrättsbyggnaden av någon anledning inte skulle uppföras.

I övrigt hänvisas till bifogade avtal, bilaga 2 och 3.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse av den 28 april 2017.

Köpeavtal, bilaga 1 och 2.

Karta, bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunen kommer att erhålla en intäkt på 8 885 000 kronor i samband med att Specialfastigheter Sverige AB tillträder fastigheten.

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden:

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar:

1. godkänner avtal där kommunen förvärvar ca 2 473 kvm av fastigheten Södra 1:2 av Trafikverket org nr 202100-6297 för en köpeskilling av 14 145 000 kronor.
2. godkänner köpeavtal där kommunen säljer ca 4 023 kvm av fastigheten Kolpenäs 1:1 till Specialfastigheter Sverige AB org nr 556537-5945, för en köpeskilling av 23 000 000 kronor.
3. godkänner överenskommelse mellan kommunen och Specialfastigheter Sverige AB om återköp av fastighet.
4. Samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.



Homan Gohari

Tf Samhällsbyggnadsdirektör



Rickard Sundbom

Stadsdirektör

Handläggare: Bengt Larsson
Etableringsingenjör
Samhällsbyggnadskontoret/Projekt- och exploatering
Telefon (direkt): 08-523 024 04
E-post: bengt.larsson@sodertalje.se

Beslutet skickas till:

Akten

Handläggaren

Förvaltningsrätten

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV DEL AV FASTIGHET

Bakgrund

Specialfastigheter Sverige AB har intresse av att planlägga delar av fastigheterna Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 för domstolens verksamhet. Med anledning av detta har Södertälje kommun tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 i Södertälje kommun. Planen har varit ute på samråd och kommunen avser att inför kommande detaljplaneläggning förvärva den mark inom Södra 1:2 som berörs av detaljplanen.

1. Parter

Säljare

Staten gm. Trafikverket 202100-6297
781 89 Borlänge

Köpare

Södertälje kommun 212000-0159
151 89 Södertälje

2. Försäljningsobjekt

Försäljningsobjektet, som i det följande kallas Fastigheten, utgörs av del av fastigheten Södra 1:2 i Södertälje kommun. Fastighetsdelen, som omfattar ca 2473 m², redovisas på bifogad karta, bilaga 1.

3. Överlåtelseförklaring, köpesumma och betalning

Trafikverket överlåter och försäljer Fastigheten till köparen för en överenskommen köpesumma om FJORTONMILJONERETTHUNDRAFYTIOFEMTUSEN / 14 145 000 kr.

Köpesumman ska betalas senast 2017-06-01. Betalning ska ske genom att Trafikverket utfärdar faktura som tillställs köparen.

När köpesumman är till fullo betald upprättar parterna särskilt köpebrev.

4. Tillträde

Köparen tillträder Fastigheten så snart köpesumman är betald.

5. Fastighetens skick

Fastigheten överläts i befintligt skick. Köparen, som är medveten om Fastighetens tidigare användningssätt, har beretts tillfälle att undersöka denna. Köparen har vidare fått ta del av utförd miljöinventering 2016-05-11 rörande fastigheten. Köparen godtar härmed fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Trafikverket gällande fel- inkl dolda fel, faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel- eller brister i Fastigheten.

6. Förorenade områden

Köparen påtar sig allt ansvar för genomförande av och kostnader för eventuell undersökning och efterbehandling. Vid krav på Trafikverket från tillsynsmyndighet eller annan ska Köparen genast genomföra efterfrågade undersökningar och efterbehandlingar. Omfattningen av undersökningar och efterbehandlingar bestäms i samråd med

tillsynsmyndigheten. Detta ansvar kvarstår hos Köparen även om denne säljer fastigheten vidare.

Köparen är medveten om den föroreningssituation som föreligger och den osäkerhet som är förknippad med denna. Köparen är även medveten om fastighetens tidigare användningssätt och de begränsningar i fastighetens användande som föroreningssituationen innebär. Trafikverkets utredningar och bedömningar av föroreningssituationen och osäkerheten är beskriven i bilaga 2.

Köparen har genomfört de egna undersökningar och bedömningar som denna anser behövas för att, som komplement till Trafikverkets undersökningar och bedömningar, genomföra nödvändig värdering av kända föroreningar och risken för okända föroreningar.

Köpeskillingen har bestämts med hänsyn till de förhållanden som angetts ovan.

7. Inteckningar

Fastigheten säljs fri från penninginteckningar.

8. Kostnader och intäkter för fastigheten

Trafikverket svarar för alla kostnader, skatter och avgifter som belöper på fastigheten till tillträdesdagen. Köparen svarar för kostnader, skatter och avgifter som belöper på fastigheten from tillträdesdagen. Motsvarande fördelning gäller för intäkter från fastigheten.

9. Kostnad för lagfart mm

Eventuella lagfarts-, intecknings- och inskrivningskostnader skall erläggas av köparen.

10. Användningssätt

Fastigheten är avsedd att användas för uppförande av ny domstolsbyggnad enligt framtaget förslag till detaljplan för del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, Södertälje.

På grund av närheten till järnvägen är Fastigheten inte lämplig att använda för bostadsändamål, skol- eller vårdverksamhet eller annan verksamhet som kan innebära konflikt mellan järnvägen och användningen av Fastigheten. Trafikverket kommer att vid prövning av ändring av användningssätt vid ny/ändrad detaljplan eller vid bygglovsprövning avstyrka användning som inte är förenlig med järnvägsverksamheten och hävda riksintresset för järnvägen.

11. Detaljplan

Köparen förbinder sig att låta upprätta detaljplan för Fastigheten, där Fastighetens användningssätt kontorsändamål läggs fast men att bostads-, skol-, vårdverksamhet inte kan accepteras. Detaljplanen ska vara antagen med ett laga kraftvunnet beslut senast inom två år från tillträdesdatum. Om så inte sker är köpeavtalet ogiltigt. Trafikverket återbetalar köpesumman om det inte beror på köparen att antagen detaljplan inte kommer till stånd. Vardera parten svarar för sina egna kostnader utan krav på kompensation från den andra

parten. Om någon av parterna medvetet eller genom grov vårdslöshet förorsakat att detaljplanen inte vinner laga kraft inom angiven tid har den andra parten rätt till ersättning för kostnader som uppkommit i ärendet.

12. Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning. Detta avtal ska läggas till grund för fastighetsbildning. Vid lantmäteriförrättningen ska parterna utan krav på kompensation acceptera sådan mindre avvikelse beträffande arealen som kan befinnas lämplig.

Kommunen ska ansöka om lantmäteriförrättning senast sex månader från detta avtal vunnit giltighet. Efter avslutad förrättning ska kommunen utan ersättning tillställa Trafikverket kopia av förrättningshandlingarna.

13. Servitut

Officialservitut bildat 2006-03-30 med aktbeteckning 0181K-37/2006 ska ändras alternativt upphävas och ersättas med nytt, då vägen får en ny sträckning. Köpare och säljare är överens om att en särskild överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas som visar vägens nya sträckning.

14. Belastningar

Södertälje kommun arrenderar en yta för parkering inom fastigheten. Gällande arrendeavtal med avtalsnummer 662134.

15. Övrigt

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tar varsitt.

Solna 2016
För Trafikverket

Södertälje 2016
För Södertälje kommun

Mattias Qwinth

~~Johan Haglund~~

~~Johan Haglund~~
Homan Gohari

1
1
ABBORREN

BILAGA 1
2
1
KOLJAN

Hertig Carls väg

MÖRTEN
3

Hela 4023 kvm

2473 kvm

1550 kvm

SÖDRA
1:2

Skomakaregatan

KOLPENÄS
1:1

Skala 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

ADRESS COWI AB
Solna Strandväg 78
171 54 Solna

TEL 010 850 23 00

FAX 010 850 23 10

WWW cowi.se

NOVEMBER 2016
TRAFIKVERKET FASTIGHET

UNDERSÖKNING AV SÖDERTÄLJE SÖDRA 1:2 SAMT KOLPENÄS 1:1

PROJEKTNR

A076526

DOKUMENTNR

A076526-4-02-N-RAP-002

VERSION

1.0

UTGIVNINGSDATUM

2016-11-11

BESKRIVNING

UTARBETAD

Niklas Andersson

GRANSKAD

Johan Gelting

GODKÄND

Björne Olsson

INNEHÅLL

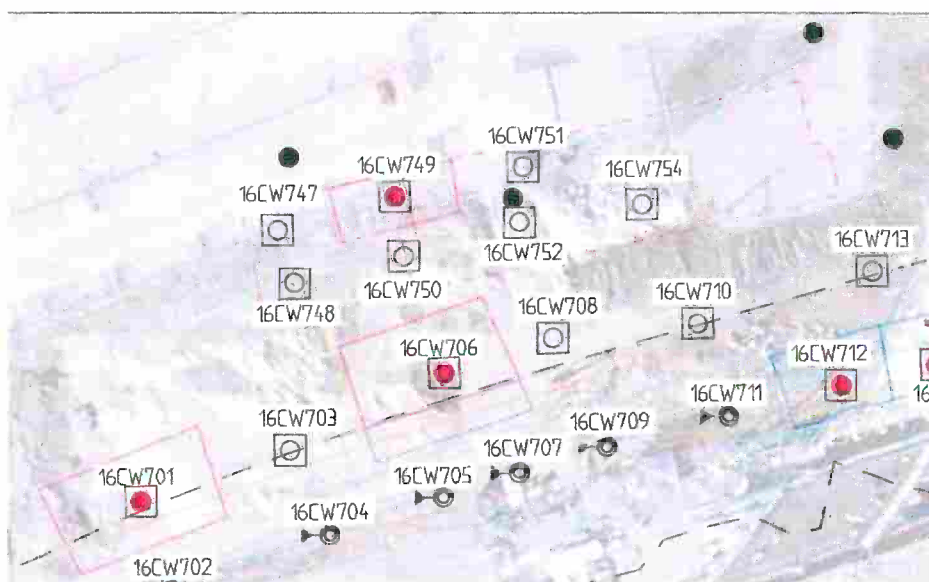
1	Introduktion	7
2	Tidigare genomförda undersökningar	8
3	Avgränsning	9
4	Kompletterande undersökningar	10
5	Åtgärd och efterbehandling	11
6	Budget schaktsanering	12
7	Referenser	13

1 Introduktion

COWI AB har fått i uppdrag av Trafikverket Fastighet att utvärdera behovet av ytterligare markprovtagning och eventuell sanering av området där en tingsrätt planeras att byggas på Södertälje Södra 1:2 samt Kolpenäs 1:1. Bedömningen baseras på tidigare genomförda miljötekniska markundersökningar av Sweco samt COWI AB. Gränsvärden ges av Naturvårdsverkets definition av mark klassat enligt MKM (mindre känslig markanvändning) (2009).

2 Tidigare genomförda undersökningar

Sweco har genomfört geotekniska markundersökningar i nio punkter i området där tingsrätten planeras att byggas. I fyra av dessa togs miljöprover, där alifater, aromater, metaller samt PAH analyserades. Koncentrationerna i proverna låg under gränsvärdet för MKM. Vidare genomförde COWI AB undersökningar i området. Resultaten visade att översta halvmeteren av jordlagret i två punkter är förorenad med arsenik respektive koppar (16CW706 resp. 16CW749 i Figur 1).



Figur 1. Tidigare genomförda undersökningar. Två punkter i anslutning till tingsrättens område hade koncentrationer över MKM (i detta fall koppar och arsenik). Värderna >MKM symboliseras med röd färg. Svarta prickar representerar ungefärlig placering av Swecos placerade punkter. Röd streckad linje indikerar platsen för tingsrätten. Lila linjer visar bedömt förorenade ytor.

3 Avgränsning

Avgränsningen av de förorenade områdena baseras på antagandet att halva avståndet till närmaste provpunkt antas förorenad. Undantaget är punkten 16CW706 i Figur 1 som bedöms avgränsad där schakten för ombyggnationen av bangården slutar. I djupled tog COWI samlingsprov varje halvmeter ned till 1,5 m djup, vilket antas vara det maximala djup anläggningen kommer kräva. Den enda punkten som bedöms vara aktuell för sanering är 16CW749, med en area på ungefär 175 m². Givet att MKM överskrids för den översta halvmetern jord blir den förorenade jordvolymen ungefär 88 m³.

4 Kompletterande undersökningar

Antalet provpunkter och tillhörande analysresultat bedöms vara tillräckliga för att utgöra underlag för sanering. Därför föreslås inga kompletterande undersökningar i området.

6 Budget schaktsanering

En grov uppskattning av för schaktsanering baserat från underlag från AK Schakt & Entreprenad AB (Stefan Dolk). Schaktning av 88 m³ bedöms motsvara ca 140 ton (antagen jorddensitet 1,6 ton/m³).

Tidsåtgång ca 2 dagar med etableringskostnad:

19240 kr

Transportkostnad (beroende på vald deponi i Norrköping, Huddinge eller Eskilstuna):

13300-19880kr

Återfyllnad 140 ton * 90 kr

12600kr

Summa

45140-51720kr (exklusive moms)

Tillkommer gör deponeringskostnad uppskattat till 100 kr/ton.

7 Referenser

- Gustafsson, J., Jacks, G., Simonsson, M., & Nilsson, I. (2007). *Soil and water chemistry*. Stockholm: KTH - Department of Land and Water Resources Engineering.
- Naturvårdsverket. (2009). *Riktvärden för förorenad mark - Modellbeskrivning och vägledning*. Stockholm: Naturvårdsverket.

Södertälje kommun

Uppdragsnummer 1177093000

MARKRADONUNDERSÖKNING KOLPENÄS 1:1 & SÖDRA 1:2



Stockholm 2016-09-23

SWECO
Gjörwellsgatan 22
Box 34044, 100 26 Stockholm
Telefon 08-695 60 00
Telefax 08-695 60 10

anwe
\\sestofs010\projekt\1177\1177093_tingsrätten_södertälje\000110
arbetsmtrl_dok\markradonundersökning_tingsrätten_södertälje
v160923.doc



Inledning

På uppdrag av Södertälje kommun har SWECO Environment 2016-09-12 utfört en markradonundersökning på fastigheterna Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2. Fastigheten är belägen öster om Nyköpingsvägen vid polishuset i Södertälje. Anledningen till undersökningen är byggnation av en ny tingsrätt i Södertälje.

Byggnaden

Byggnaden kommer att utföras utan källare.

Markradon

Risken för förhöjda halter markradon inomhus bestäms av flera faktorer. Bland de viktigaste är radonhalten i jordluften och genomsläppligheten i jorden under byggnaden.

Radonhalten i jordluften är nästan alltid tillräckligt hög för att påverka halterna inomhus om inläckage sker. Om marken under byggnaden är genomsläpplig och har en mäktighet på minst några meter finns det stora volymer radonhaltig jordluft som är tillgängliga för transport in i byggnaden.

Hus byggda på grusåsar och grövre material har betydligt oftare förhöjda radonhalter än hus byggda på lera.

Metodik och Klassificering

Undersökningarna har skett enligt metodik från Byggforskningsrådets Rapport T20:1989. "Markradon, Riktlinjer för markradon-undersökningar" och R85:1988 "Radon i bostäder Markradon". Även klassificeringen av marken har skett enligt dessa rapporter.

Radonhalten i jordluften mättes med hjälp av porluftspetsar och ett direktvisande markradoninstrument Markus 10 i 5 st punkter. Uppmätta halter har omräknats till 1 meters djup.

Beskrivning av undersökningsområdet

Geologi: Marken utgörs av relativt plan mark. Enligt jordartskartan består området av postglacial sand. Norr och öster om området finns grövre isälvsavlagringar vid Södertäljeåsen. Enligt en översiktlig radonkarta klassificeras sydvästra delen av området som *Normal risk* och övriga delen som *Eventuell högrisk*. Det är troligen närheten till Södertäljeåsen som orsakar den sistnämnda klassificeringen.

Enligt den geotekniska undersökningen (Sweco 2016-06-23) finns 1-4 meter fyllning underlagrad av siltig finsand med lerskikt. På 6 till 15 meters djup finns

troligen grövre friktionsjord. Detta kan vara isälvslageringar. Djupet till berg är inte känt.

Nordväst om fastigheten vid Mariekällgatan finns närmaste berg i dagen.

Grundvattenytan ligger 4-5 meter under markytan.

Resultat

Radonhalten i jordluften var 24 000 Bq/m³ som medelvärde av 5 mätpunkter.

Med utgångspunkt av uppmätta halter kan marken klassificeras som **normalradonmark**.

Åtgärder

Byggnadens ska utföras **radonskyddad** och risken för otätheter mot mark ska minimeras.

Följande åtgärder ska vidtas:

- Bottenplattan utförs på ett sätt som minimerar risken för sprickor.
- Genomföringar och fogar i husets bottenplatta utformas gastäta mot mark.
- Förhindra andra möjliga läckagevägar.

För att ytterligare öka säkerheten rekommenderas en förberedelse för installation av radonsug. Detta sker genom att det i byggnaden läggs ner ett system med perforerad slang under bottenplattan med möjlighet att ansluta avluftning eller fläkt.

SWECO Environment AB
Miljö och Byggnader

Nida Marcus
Undersökningsansvarig

Anders Welin
Kvalitetsansvarig

Nedan angivna parter har tillsammans med Trafikverket fört en dialog om ett markområde som lämpar sig för etablering av Södertäljes nya tingsrätt. Det område som är föremål för detta köpeavtal har identifierats som lämpligt. För att möjliggöra uppförande av en ny tingsrätt inom det aktuella området bedriver parterna ett detaljplanearbete syftande till att området ska kunna användas för avsett ändamål.

Vid undertecknande av detta köpeavtal ("Köpeavtalet") ingår det aktuella området i två fastigheter, Södertälje Kolpenäs 1:1 (ägare Södertälje kommun) och Södertälje Södra 1:2 (ägare Staten genom Trafikverket).

I samband med tecknande av Köpeavtalet ingår Södertälje kommun även en överenskommelse om fastighetsreglering som syftar till att införliva berörd del av Södra 1:2 till kommunens fastighet Kolpenäs 1:1. När denna fastighetsreglering skett ska det område som är föremål för Köpeavtalet avstyckas från Kolpenäs 1:1 för att utgöra egen fastighet. Parterna och Trafikverket har kommit överens om att Södertälje kommun ska hantera ansökan och handläggning av fastighetsregleringen beträffande Södra 1:2 samt av fastighetsbildningen enligt Köpeavtalet.

K ö p e a v t a l

Säljare:	Södertälje kommun (212000-0159) 151 89 Södertälje
Köpare:	Specialfastigheter Sverige AB (556537-5945) Box 632, 581 07 Linköping
Överlåtelseobjekt:	Ett markområde om ca 4 023 kvm beläget inom Södertälje Kolpenäs 1:1, skrafferad och begränsad med röd kantlinje i bifogade kartbilaga, <u>bilaga 1</u> – nedan kallad "Fastigheten".
Överlåtelseförklaring:	Mot erhållande av nedan angiven köpeskilling och på villkor som anges i detta avtal överlåter Säljaren Fastigheten till Köparen.
Fastighetsbildning:	Fastigheten ska genom lantmäteriförrättning avstyckas från Säljarens fastighet, Kolpenäs 1:1, för att utgöra egen fastighet. Med Köpeavtalet som underlag ska Säljaren, snarast efter det att båda parter undertecknat Köpeavtalet, hos Lantmäteriet ansöka om fastighetsbildning i enlighet med villkoren i Köpeavtalet. Säljaren ska dock se till att Lantmäteriets handläggning vilar i avvaktan på att samtliga villkor i punkten "Villkor för avtalets ikraftträdande" nedan uppfylls. Säljaren ska hålla Köparen löpande informerad om handläggningen av fastighetsbildningen. Eventuell skriftväxling med

Lantmäteriet ska snarast delges Köparen.

Parterna är införstådda med att markavgränsningen är preliminär och att den exakta avgränsningen slutligt kommer att bestämmas inom ramen för lantmäteriförrättningen. Säljaren ska verka för att Lantmäteriet under förrättningen ser till att parterna skriftligen godkänner den slutliga avgränsningen/arealen av Fastigheten.

Om avgränsningen under fastighetsbildningen ändras i sådan utsträckning att ändringen med hänsyn till Köparens krav på utformning av domstolsbyggnaden skäligen inte kan godtas av Köparen äger Köparen rätt att häva Köpeavtalet. I detta fall ska utbytta prestationer gå tillbaka och ingendera parten äger rätt till någon kompensation på grund av att Köpeavtalet hävs.

Tillträdesdag:	Köparen ska tillträda Fastigheten senast 10 dagar efter lagakraftvinnande av Lantmäteriets beslut om fastighetsbildning.
Köpeskillning:	Tjugotre miljoner (23 000 000) kronor
Betalning av köpeskillingen:	Köparen ska senast på Tillträdesdagen till Säljaren erlægga hela köpeskillingen kontant till Säljarens konto med nummer PG 34318-6 i Nordea bank.
Köpebrev:	Mot erläggande av hela köpeskillingen ska köpebrev upprättas och överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen.
Kostnader för fastighetsbildning och lagfart:	Säljaren ska bära samtliga kostnader för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder avseende Fastigheten. Det åligger Köparen att söka lagfart för Fastigheten. Köparen ska betala stämpelskatt och lagfartsavgift.
Säljarens garantier:	Säljaren garanterar – om inte annat särskilt angivits – per Tillträdesdagen att: a) Säljaren är civilrättslig ägare till Fastigheten b) Fastigheten är fri från penninginteckningar c) det inte upplåtits någon panträtt i Fastigheten d) Fastigheten per dagen för undertecknande av detta köpeavtal ("Avtalsdagen") inte besväras av servitut, hyres-/arrende- eller andra nyttjande-/ledningsrätter eller övriga rättigheter med undantag för område betecknat med "u" i den plankarta som ingår i detaljplanen för fastigheten, <u>bilaga 2</u>, ska reserveras för underjordiska ledningar såsom

för spillvatten, el eller dylikt

- e) Fastigheten per Avtalsdagen inte har andel i gemensamhetsanläggning eller annan samfälld egendom
- f) denne per Avtalsdagen inte delgivits eller på annat sätt fått kännedom om något föreläggande av tillsynsmyndighet avseende Fastigheten
- g) Fastigheten per Avtalsdagen inte är föremål för någon tvist eller annat förfarande vid allmän domstol, skiljedomstol eller myndighet
- h) Köparen inte kommer att åläggas att varken erlagga ersättning för eller anläggande av parkeringsplatser inom eller utanför Fastigheten med anledning av det planerade uppförandet av tingsrättsbyggnaden och/eller det planerade nyttjandet av Fastigheten för domstolsändamål
- i) den information Säljaren tillhandahållit Köparen är korrekt och inte vilseledande samt att Säljaren inte medvetet har undanhållit information som skäligen kan antas ha påverkan på en köpars beslut att förvärva Fastigheten enligt villkoren i detta avtal

Säljarens åtaganden:

Säljaren ansvarar för att det under tiden mellan Avtals- och Tillträdesdagen inte upplåts något avtalsservitut, någon hyres-/arrende- eller annan nyttjande-/ledningsrätt samt övrig rättighet i Fastigheten.

Säljarens skyldighet enligt föregående mening omfattar enbart rättigheter som skapas genom avtal/överenskommelse eller medgivande och omfattar således inte bildande av erforderligt officialservitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning eller dylik belastning av Fastigheten inom ramen för fastighetsbildningen. Säljaren förbinder sig att genast informera Köparen när Lantmäteriet överväger att skapa officialservitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning eller dylik belastning av Fastigheten. Säljaren är i detta fall skyldig att beakta och framföra Köparens eventuella synpunkter vid Säljarens svar till Lantmäteriet beträffande bildande av officialservitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning eller dylik belastning av Fastigheten.

Slutligen åligger det Säljaren att genast informera Köparen om händelse enligt f) eller g) i föregående punkt skulle inträffa eller vara förestående.

Köparens åtaganden:

Om Köparens byggnation på Fastigheten erfordrar att befintliga underjordiska ledningar behöver flyttas ska Köparen bekosta nödvändiga åtgärder.

Detaljplan, gatubyggnadskostnad etc.:	Gatubyggnadskostnaden enligt detaljplanen är inkluderad i köpeskillingen för Fastigheten. Det åligger dock Köparen att betala anläggningsavgift för VA, el, fjärrvärme etc. i särskild ordning.
Kostnader och intäkter:	Kostnader för och intäkter av Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas respektive uppbäras av Säljaren. Köparen ska stå för kostnader och uppbära intäkter som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen.
Överlämnande av handlingar m m:	Säljaren ska på Tillträdedagen överlämna handlingar och material som Säljaren innehar och som är av betydelse för Fastigheten.
Överlåtelse:	Part äger inte rätt att utan skriftligt godkännande av motpart överlåta Köpeavtalet och/eller rättigheter och skyldigheter härunder.
Friskrivning:	Fastigheten överläts i befintligt skick. Köparen har före detta avtals undertecknande beretts tillfälle att noga undersöka Fastigheten för att därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari Fastigheten befinner sig. Köparen bekräftar att Säljaren icke givit några utfästelser beträffande Fastighetens skick utöver vad som framgår av Köpeavtalet. Köparen har delgivits "Rapport Nr 16203936 och Nr A076526-4-02-N-RAP002 Tingsrätt Södertälje C" som avser analys av ett antal provtagningar som Trafikverket låtit utföra på mark inom och i anslutning till Fastigheten. Erforderliga ytterligare markundersökningar beträffande förorening, radonförekomst och avseende Fastighetens geotekniska förutsättningar ska ombesörjas och bekostas av Köparen. Köparen är medveten om Fastighetens exploateringsförutsättningar och geotekniska beskaffenhet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren för eventuellt oförutsedda kostnader hänförliga till dessa förhållanden. Säljaren överlämnar allt sitt förutsättningsmaterial (eventuella grundundersökningar, undersökning om förorenad mark) till Köparen. Säljaren garanterar dock inte materialets riktighet utan friskriver sig från ansvar om de faktiska markförhållandena skulle avvika från materialet. Köparen äger således inte rätt till skadestånd från Säljaren om en sådan avvikelse skulle

föreligga.

Vidare garanterar Säljaren att man inte har någon kännedom om förhållanden på Fastigheten, vilka skulle utgöra fel i jordabalkens mening.

Om det skulle visa sig att Fastigheten innehåller förorenad mark äger Köparen rätt att häva köpet om de totala saneringskostnaderna överstiger två miljoner (2 000 000) kronor, såvida Säljaren inte svarar för saneringskostnaderna överstigande två miljoner (2 000 000) kronor.

Sekretess:

Parterna förbinder sig att inte för någon utomstående yppa något om vad som förevarit vid de förhandlingar som föregått Köpeavtalets tecknande.

Ovanstående ska gälla med undantag för uppgifter som part på grund av lagfästa regler om offentlighet är skyldig att röja.

Övriga bestämmelser:

Ändringar i och tillägg till Köpeavtalet ska vara skriftliga och undertecknade av samtliga parter.

Köpeavtalet med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör.

Skulle någon bestämmelse i Köpeavtalet eller del därav befinnas ogiltig, ska detta inte innebära att avtalet i dess helhet är ogiltigt, utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar parts utbyte av eller prestation enligt avtalet, skälig jämkning i avtalet ske.

Villkor för avtalets ikraftträdande:

Detta Köpeavtal träder i kraft när samtliga nedan i denna punkta angivna villkor uppfyllts:

- Köparens styrelse godkänt tecknande av Köpeavtalet
- Kommunstyrelsen i Södertälje kommun godkänt tecknande av Köpeavtalet
- detaljplanen för Fastigheten vunnit laga kraft och tillåter användning av Fastigheten för domstolsändamål samt ger dess ägare rätt att uppföra ny tingsrättsbyggnad inom Fastigheten omfattande minst 6 664 kvm ljus BTA
- Säljaren tecknat avtal med Trafikverket om köp av den del av Trafikverkets fastighet Södertälje Södra 1:2 som ska ingå i Fastigheten, Kommunstyrelsen i Södertälje kommun godkänt tecknande av detta avtal och ansökan om fastighetsreglering ingivits till Lantmäteriet

Ovan angivna villkor ska vara uppfyllda senast 2017-10-31 om inte parterna skriftligen träffa överenskommelse om senare datum.

Köpeavtalets bilagor:

Bilaga 1 – Karta över Fastigheten

Bilaga 2 – Antagandehandling avseende planerad detaljplan
för Fastigheten

Bilaga 3 – Behörighetshandlingar

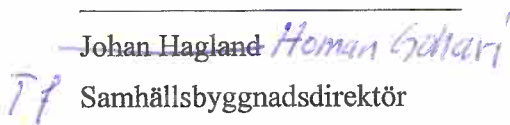
Detta Köpeavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tar var sitt.

Södertälje kommun

Södertälje, 2017-

Specialfastigheter Sverige AB

Södertälje, 2017-

 Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Åsa Hedenberg / Torbjörn Blücher

VD / Affärschef Sverige

Bilaga 1

1
1

ABBORREN

2
1
KOLJAN

Hertig Carls väg

MÖRTEN
3

Hela 4023 kvm

2473 kvm

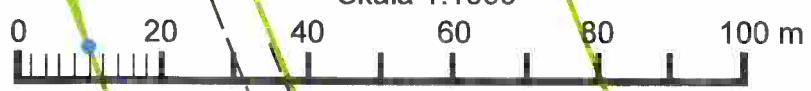
1550 kvm

SÖDRA
1:2

Skomakaregatan

KOLPENÄS
1:1

Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- K Kontor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e, 2000 Största byggnadsarea i kvm

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- + + + + + Mur/stängsel/plank får uppföras till en höjd av 3,0 meter inom fastigheten.

- u₁ Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ledningar får dock överbyggas med mur/stängsel/plank enligt ledningsägarens anvisningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₂ Byggnad skall placeras med långsidan parallell med gatan resp. spårområdet

Utformning

- 28,0 Högsta nockhöjd i meter

- 27 Största taklutning i grader

- serviceväg Område för serviceväg

Byggnadsteknik

- b₁ Fasaderna skall byggas med brandtåligt material, förstärkta fönster och väggkonstruktioner.

Till- och frånluft ska vara mekanisk samt möjlig att manuellt stängas av. Byggnaden ska försörjas av luftbehandlingsaggregat som ska vara placerade i fläktrum i källaren. Aggregatens uteluft tas in via uteluftgaller på tak.

Höjd på färdigt golv för byggnad får inte understiga 4,5 meter i RH2000.

Källare eller liknande som uppförs under denna nivå ska utföras vattentäta upp till 4,5 meter.

Från fasad till gata ska marken luta minst 5%.

STÖRNINGSSKYDD

- m₁ Möjlighet för separata utrymningsvägar från byggnad ska kunna ske i riktning bort från spårområdet.

- m₂ För vibrationer från järnväg gäller maximalt 0,4 mm/s vid nybebyggelse. Exploator måste bekosta vibrationsdämpande åtgärder.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- e Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- - - - - Fastighetsgräns
- - - - - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, förlämnings
1:1 Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
samf Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
s:1 Registreringsnummer för samfällighet
g:1 Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning
serv, sv Servitut
R Förlämnings
lr Ledningsrätt
vy Vattenyt
Byggnad i allmänhet
Bostadshus med takkontor resp husliv
Uthus med takkontor resp husliv
Skärmtak
Transformatorbyggnad

- Troppe
Staket, Stödmur, Höck
Stenmur
Dike
Vattendrag
Vattendrag, mindre
Slätt
Gata, väg
Järnväg, skotriklig bredd
Järnväg, mittlinje
Bro över vattendrag
Ägoslogsgräns
Förakvattenbrunn
Lövträd
Belysningsstolpe
Stolpe
Polygonpunkt
+ 0,0 Avvägd höjd
Höjdkurvor
(med 0,5 meters ekvidistans)

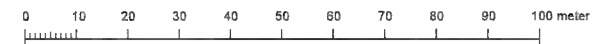
UPPLYSNING!
Befintliga ledningar finns i anslutning till planområdet. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatorn. Ledningar som kommer att finnas inom kvartersmark blir säkerställda genom u-områden.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2017-03-07

George Touma
Kartingenjör

Skala: 1:1000 (A3)



Detaljplanen hanteras genom normalt planförfarande, enligt PBL 2010:900.

TILL PLANEN HÖR	☐ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	☒ UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING
☐ PLANPROGRAM	☒ FASTIGHETSFÖRTECKNING	☐
☒ PLANBESKRIVNING	☒ SAMRÅDSREDOGÖRELSE	☐
☐ GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	☐ ILLUSTRATIONSKARTA	☐

Detaljplan för del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 i Södertälje

SÖDERTÄLJE	STOCKHOLM		
Kommun	Län	Beslutsdatum	Instans
Samhällsbyggnadskontoret		Samråd	
ANTAGANDEHANDLING		Granskning	
Upprättad: 2017-05-30		Antagande	
		Laga kraft	
Andreas Klingström Planchef	Jenny Åberg Planarkitekt		

Bilaga 2-1

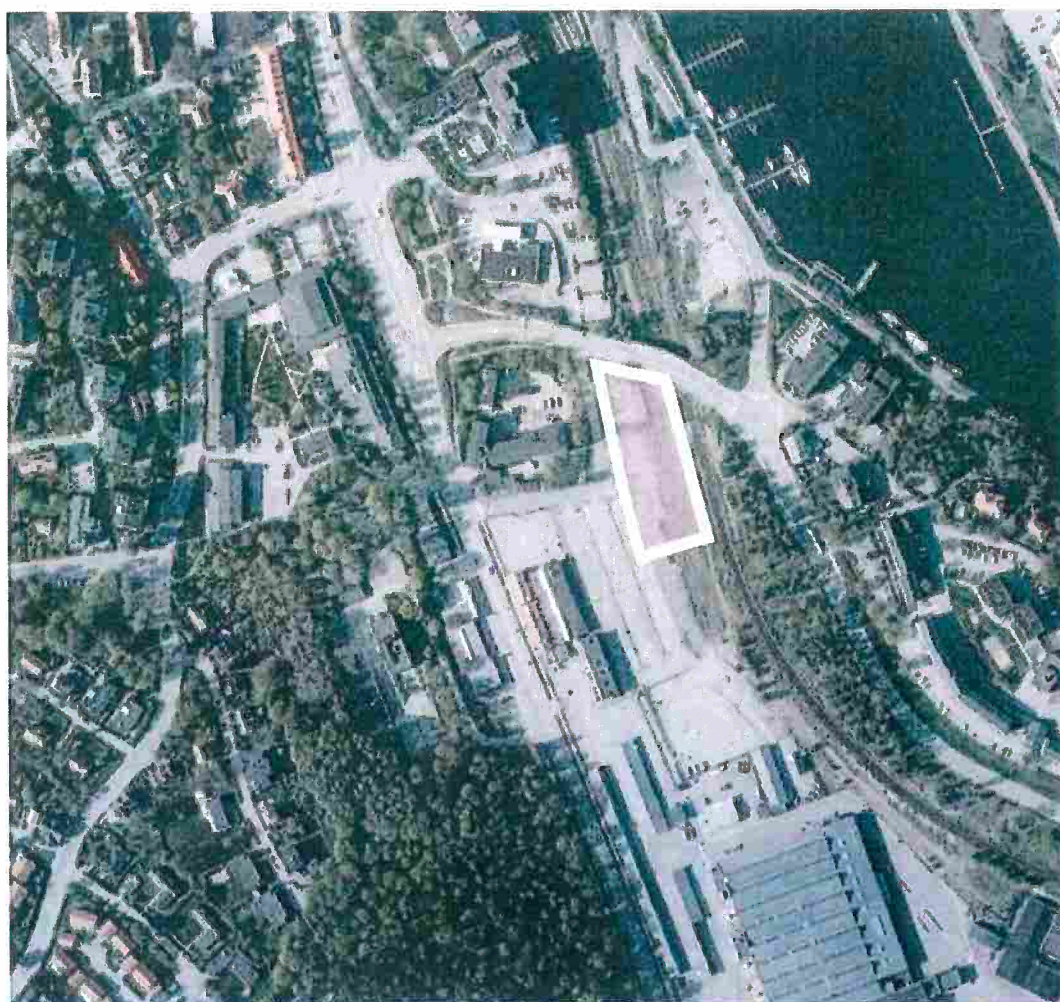


PLANBESKRIVNING

Dnr 2014-01575-214

Detaljplan för
del av Kolpenäs 1:1 och
Södra 1:2
i Södertälje, Södertälje kommun

Upprättad 2017-05-30
ANTAGANDEHANDLING, hanteras
enligt Plan- och bygglagen PBL
2010:900



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	4
Vad är kommunal planering?.....	4
De olika processerna.....	4
Programsamråd.....	4
Plansamråd.....	4
Granskning.....	5
Antagande och Laga kraft.....	5
Handlingar.....	5
Övrigt planeringsunderlag.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Miljöpåverkan.....	7
Allmänt.....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken.....	7
Miljökvalitetsnormer för luft.....	7
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	7
Miljökvalitetsnormer för buller.....	7
Behovsbedömning.....	8
Plandata.....	9
Lägesbeskrivning och areal.....	9
Markägförhållanden.....	9
Tidigare ställningstaganden.....	9
Översiktsplan.....	9
Program för planområdet.....	9
Detaljplan.....	9
Kommunala beslut i övrigt.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR och PLANFÖRSLAG.....	10
Naturmark och friytor.....	10
Terräng och vegetation.....	10
Markbeskaffenhet.....	12
Geotekniska förhållanden och jordarter.....	12
Förorenad mark.....	12
Radon.....	12
Elektromagnetiska fält.....	12
Fornlämningar.....	12
Gator och trafik.....	13
Befintligt och nytt gatunät	13
Parkering, varumottagning, utfarter.....	13
Kollektivtrafik.....	13
Bebyggelseområden	15
Befintlig.....	15
Offentlig och kommersiell service.....	15

Tillgänglighet.....	16
Byggnadskultur och gestaltning.....	16
Störningar och risker.....	18
Elektromagnetiskt fält	19
Buller och vibrationer.....	20
Teknisk försörjning.....	20
Vatten och avlopp.....	20
Dagvatten.....	20
Värme.....	21
El	21
Telenät.....	21
Avfall/Återvinning.....	21
Administrativa frågor.....	21
KONSEKVENSER.....	22
Allmänt.....	22
Miljö och hälsa.....	22
Säkerhet och trygghet.....	22
Buller.....	22
Barn och ungdomar.....	22
Trafiken.....	22
Stads-/landskapsbild.....	22
GENOMFÖRANDE.....	23
Organisatoriska frågor.....	23
Tidplan.....	23
Genomförandetid.....	23
Markägoförhållanden.....	23
Ansvarsfördelning.....	23
Huvudmannaskap.....	23
Avtal.....	23
Köpeavtal.....	23
Ledningsrättsavtal/servitutsavtal.....	24
Upplåtelseformer.....	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Fastighetsbildning.....	24
Ekonomiska frågor.....	24
Planekonomi.....	24
Genomförande.....	24
Anslutningsavgifter.....	24
MEDVERKANDE.....	25

INLEDNING

Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och mer lokalt genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att förändras eller bevaras. Det är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

De olika processerna

Programsamråd

Arbetet börjar med att samhällsbyggnadskontoret samlar in information om området. Man tittar bland annat på grönområden, kommunikationer, karaktären på befintlig bebyggelse, mark och vatten samt teknisk försörjning som vatten och avlopp. Samhällsbyggnadskontoret ser också över de behov som finns inom kommunen och det aktuella området, exempelvis elevunderlag för skolor och förskolor eller vägar och tekniska system, lokaler för industri och handel, bostäder och annat som kan vara intressant. Samtidigt tittar man också igenom de riktlinjer och beslut som finns inom kommunen som berör planering, exempelvis skydd av natur, tillgänglighet för funktionshindrade och säkerhet.

Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen ett första och mer översiktligt förslag, detaljplaneprogram, för hur området skulle kunna användas. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

Efter samrådet sammanställer man de tankar och kommentarer(yttranden) som kommit in till kontoret i en samrådsredogörelse. Efter den sammanställningen bearbetar kommunen planförslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras.

Plansamråd

I den här fasen finns det ett mer genomarbetat och detaljerat förslag. En viktig del av förslaget är den plankarta med bestämmelser som kommer att reglera markanvändningen. Planförslaget ska precis som programhandlingarna skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs.

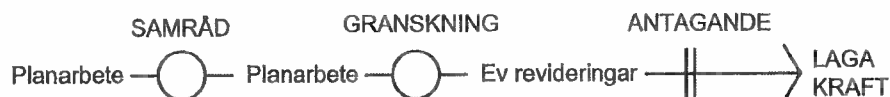
Efter samrådet sammanställer man de nya tankarna och kommentarer som kommit in i en ny samrådsredogörelse.

Granskning

Kommunen bearbetar återigen igenom planförslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Utställningstiden ska vara minst fyra veckor. Samråds-kretsen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter och de sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

För att detaljplanen ska börja gälla måste Stadsbyggnadsnämnden ta ett formellt beslut om att planen ska antas. Tre veckor efter att Stadsbyggnadsnämnden beslutat att anta planen börjar den gälla (vinner laga kraft) och det blir till exempel möjligt att ansöka om bygglov.



Planprocesspil

Detaljplanen hanteras enligt normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

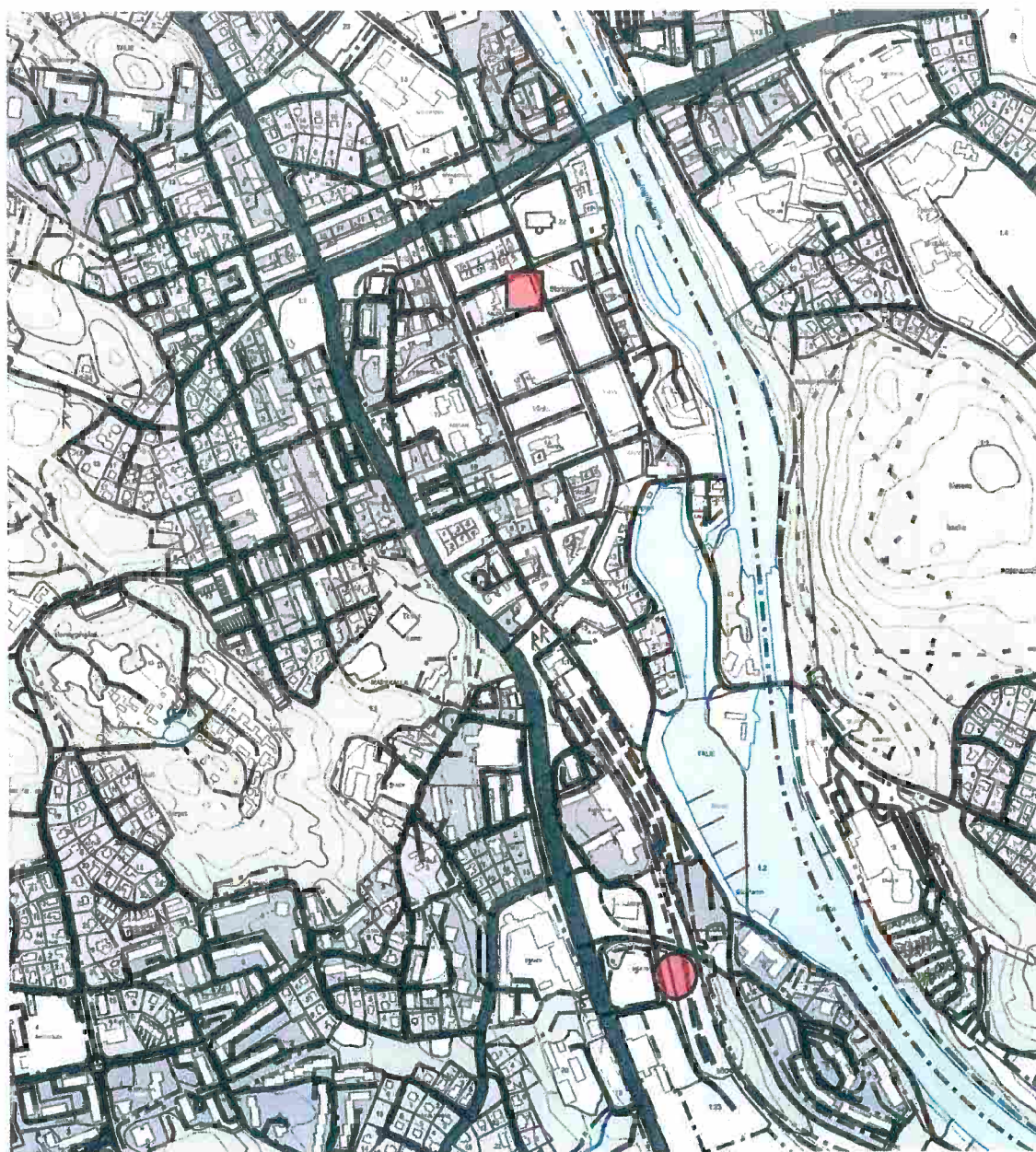
Övrigt planeringsunderlag

- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Kv Kolpenäs 1:2 och Södra 1:2, Sweco, 2016-09-21
- Bilaga 100Go101
- Bilaga 100Go201
- Bilaga 100Go202
- PM Geoteknik, Kv Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, Sweco, 2016-09-21
- Markradonundersökning, Kolpenäs 1:1 & Södra 1:2, Sweco, 2016-09-23
- Dagvattenutredning, del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, Sweco, 2016-11-04
- Bilaga 1 Befintliga ledningar
- Bilaga 2 Principförslag för dagvattenhantering
- PM om Vibrationer, WSP, 2016-10-10
- Bullerutredning, del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, Sweco, 2016-12-20
- Riskanalys

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny byggnad med tingsrätt i Södertälje. Befintlig tingsrätt kommer flytta drygt en km söderut, från kvarteret Solen till delar av fastigheterna Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2.

Planområdet ligger i ett befintlig verksamhetsområde med bland annat polishuset. Strax norr om planområdet finns den stora trafikleden Hertig Carls väg.



Kvarteret Solen



Planområdet

Miljöpåverkan

Allmänt

Detaljplanens genomförande innebär ingen stor förändring eller påverkan på miljön då närområdet redan är ianspråktaget av annan verksamhetsbebyggelse.

Planområdets placering ger möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur däribland vägar och valedningar.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3,4 och 5 kapitlet i miljöbalken. Planområdet ligger i centrala Södertälje har bra tillgång till kollektivtrafik samt offentlig- och kommersiell service. Tekniska system så som till exempelvis olika kommunala ledningsnät finns utbyggt intill planområdet.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för utomhusluft, omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet samt vatten. Miljökvalitetsnormerna är bindande föreskrifter som finns i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a)pyren.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för området är Södertälje kanal (Igelstaviken) och Södertäljeåsen-Södertälje. Vattenförekomster är Igelstaviken och Södertäljeåsen-Södertälje. Igelstaviken har måttlig ekologisk potential och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Vattenförekomsten Södertäljeåsen-Södertälje har otillfredsställande kemisk status pga av klorid och god kvantitativ status.

Målsättning är för

- Igelstaviken: God ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2015
- Södertäljeåsen- Södertälje: God kemisk status 2021 och god kvantitativ status

Miljökvalitetsnormer för buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott för buller. Det finns heller inte några särskilt bullerkänsliga områden intill planområdet. Planområdet ligger intill stora trafikstråk. Det buller som kommer påverka planområdet är därmed från vägrafik och spårtrafiken. Verksamheten i planområdet är i sig inte bullerskapande.

Behovsbedömning

Till behovsbedömningen är en checklista framtagen. Listan är ett underlag för att kunna säkerställa bedömning av betydande miljöpåverkan samt behov av balansering av planens genomförande.

Detaljplanen innebär att planområdet planläggs för kontorsändamål.

Enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

Vid behovsbedömning har följande aspekter funnits viktiga att framhålla

- Dagvatten
- De stora trafiklederna; järnvägen, Hertig Carls väg och Nyköpingsvägen
- Buller, en utredning kan komma att behövas tas fram,
- Geotekniska förutsättningar. Marken består av sand enligt kommunens jordartskarta. En geoteknisk utredning ska genomföras.
- Den nya bebyggelse kopplas in på det kommunala vatten- och avloppsnätet (eller utsläppsmässigt likvärdig lösning).
- Att planen inför eventuella riktlinjer vad gäller hantering av dagvatten utan att överskrida miljökonsekvensnormerna för vatten eller bryta mot föreskrifterna för idag gällande vattenskyddsområden. En dagvattenutredning ska genomföras och den ska redovisa hur de hårdgjorda ytorna påverkar omgivningen.
- Planområdet uppvisar inga unika eller särskilt biologiskt värdefulla naturvärden och exploateringen bedöms ej heller ha en negativ påverkan på omgivningen. Området ingår ej heller Grönplan.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Södertäljes tätort. Området gränsar till befintligt verksamhetsområde med Polishuset och olika företag. Planområdet är ca 5800 m².

Markägoförhållanden

Del av Kolpenäs 1:1 och del av Södra 1:2 ägs av kommunen och Trafikverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planläggning av området innebär en förtätning av staden.

Planen strider inte mot gällande översiktsplan, Framtid Södertälje, från 2013.

Program för planområdet

Programhandlingar ska inte upprättas för planområdet.

Detaljplan

Området är planlagt sedan tidigare och har två gällande detaljplaner. Den ena planen är från 1954 och har bestämmelserna järnvägsändamål (Tj). Den andra planen är från 1959 och har bestämmelserna industriändamål (J) och gata.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2014-08-26 §159 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastighet Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 samt skicka planen på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR och PLANFÖRSLAG

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Grönstrukturen i planområdet är mycket knapphändig men det finns några enstaka träd och buskar utspridda. Ytan i området saknar gräs och består mest bara av grus och stenar. I planområdets norra delar finns två branta slänter. En finns vid en parkering samt en mot Hertig Carls väg men i området finns annars i övrigt inga andra stora höjdskillnader.

Planområdet ingår inte i gruppen som har benämningen särskilt biologiskt värde och är ej heller med i Grönplan. Området hör heller inte till de grupperna som enligt Rufs har benämningarna "Grön värdekärna" eller "Grönt svagt samband". Planområdet är heller inte Natura 2000-område eller är biotopskyddat.



Vy söderut



Planområdet under sommaren (bilden är tagen genom ett fönster på ett pendeltåg)



Planområdet under vintern (bilden är tagen genom ett fönster på ett pendeltåg)

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

I planområdet finns det inga krav på bevarandevärde ur ett geologiskt perspektiv.

Sweco har genomfört en geoteknisk undersökning, PM Geoteknik, Kv Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, 2016-09-21. Den beskriver geotekniska förutsättningar för grundläggning av planerad byggnation samt ger rekommendationer för omkringliggande ytor och anläggningar i planområdet.

Den del där byggnaden är tänkt att stå har ett ytlager av grus medan övriga ytor inom planområdet är av asfalterade parkeringsplatser. Planområdet har ca 1-4 meter fyllning som överlappar en siltig finsand med tunna lerskikt.

Förorenad mark

Sweco har även genomfört en Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Kv Kolpenäs 1:2 och Södra 1:2, 2016-09-21. Den har som syfte att dels klargöra de geotekniska förhållandena men även utreda förekomsterna av förorenade fyllningsmassor. Resultatet av miljötekniska undersökningen visar att värdena inte överstiger gränsvärdena för mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktvärden.

Radon

För planområdet är inför granskningsskedet en radonutredning framtagen. Rapporten Markradonundersökning, Kolpenäs 1:1 & Södra 1:2, 2016-09-23, visar resultat och åtgärdsförslag för planområdet.

Områdets uppmätta halter klassificeras som normalradonmark. Kommunens radonkarta från 2010 redovisar att området har normalrisk och eventuell högrisk, där den sist nämnda halten troligen beror på områdets närhet till Södertäljeåsen.

Swecos rapport redovisar åtgärder som kan vidtas vid byggnation i området. Rapporten rekommenderar att vid byggnation ska bottenplattan uppföras på ett sätt som minimerar risken för sprickor.

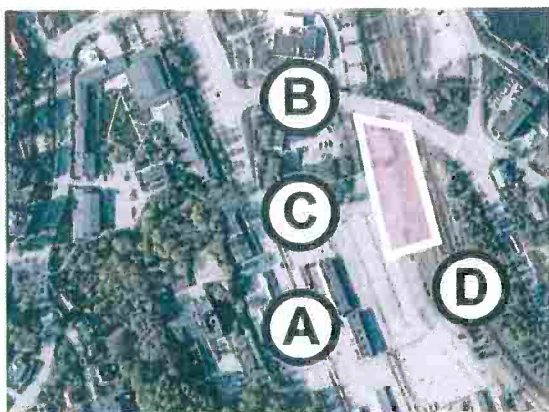
Fornlämningar

Fornlämningar är hittills inte funna inom planområdet.

Gator och trafik

Befintligt och nytt gatunät

Till planområdet finns Skomakargatan och norr om planområdet finns trafikleden Hertig Carls väg. Öster om planområdet finns spårområde och väster om planområdet sträcker sig i nord-sydlig riktning trafikleden/ infartsvägen Nyköpingsvägen. Planområdet kommer nyttja befintlig lokalgata. I spårområdet finns banan Södertälje H- Södertälje C. Denna sträcka är av Trafikverket utpekad som riksintresse för kommunikationer och är av särskild regional betydelse. Riksintresse ska skydda mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjande av den samt framtida utbyggnadsbehov.



A) Nyköpingsvägen C) Skomakargatan
B) Hertig Carls väg D) Spårområdet

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten. Parkeingsplatserna utanför planområdet kommer också kunna användas.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik (SL) har rekommendationer för hur långt avståndet ska vara mellan ny bebyggelse och busshållplatser. Dessa avstånd ska ej överstiga 700 meter. Planområdets placering gör det möjligt att nyttja nuvarande kollektivtrafikförsörjning. Avståndet mellan planområdet och hållplatserna för kollektivtrafiken är under 100 meter.



Spårområdet



Gatan mellan Polishuset och planområdet



Verksamheter (Dynamate)

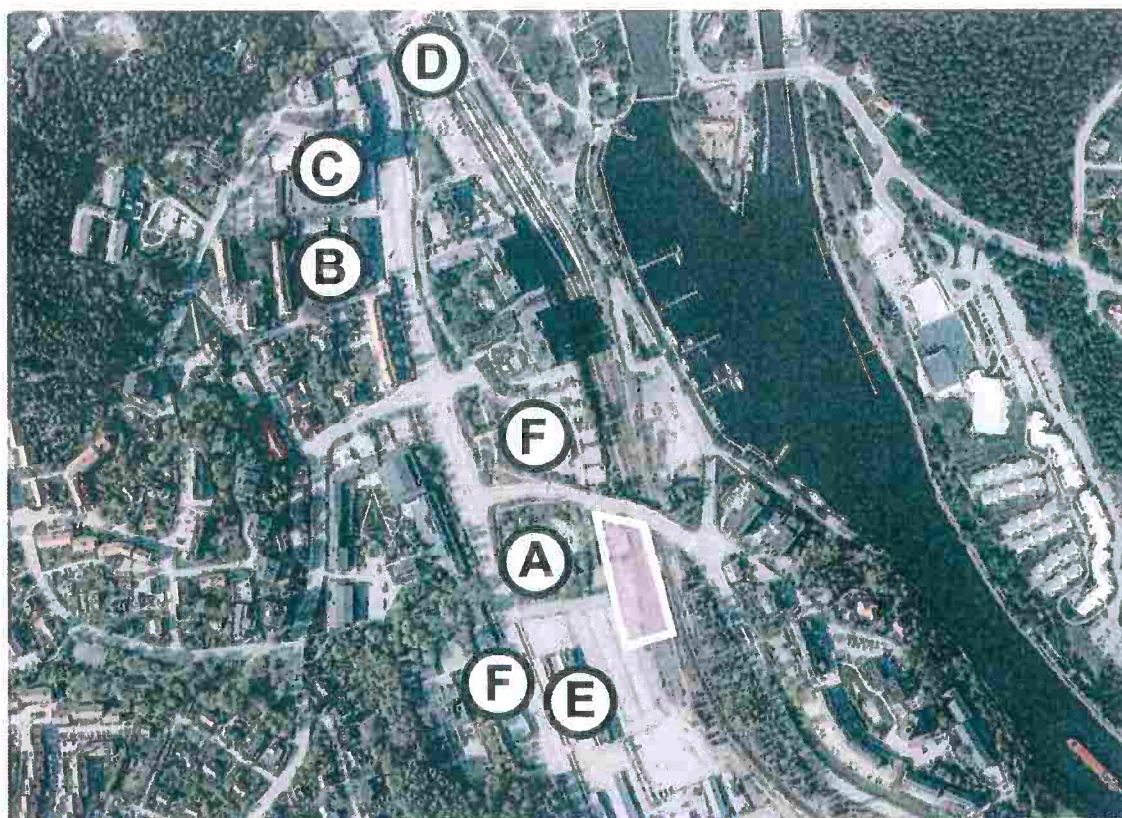
Bebyggelseområden

Befintlig

Planområdet ligger i ett bebyggt verksamhetsområde med flera olika verksamheter.

Offentlig och kommersiell service

Strax norr om planområdet finns Södertäljes resecentrum. Från planområdet är det även nära till Polishuset och Stadshuset.



- A) Polishuset
- B) Brandstationen
- C) Stadshuset

- D) Södertäljes resecentrum
- E) Verksamheter
- F) Bensinstation

Tillgänglighet

När det gäller husens byggnationer och miljöerna runt omkring dem så ska de alla uppfylla svensk standards krav när det gäller tillgänglighet.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen ger möjlighet för byggnad med kontorsverksamhet (tingsrätt).

Detaljplaneförslaget placerar tingsrätten mellan polishuset samt järnvägen. Byggnadens långsidor kommer finnas längsmed dessa platser. Byggnadens placering är även vald med hänsyn till de befintliga dagvattenledningar som finns i norra delarna av planområdet.

Tingsrättens placeringen möjliggör även att ha en transportväg, för framtida underhåll och tillgänglighet, mellan huset och spårområdet. I och med tingsrättens placering kommer fasader uppföras i obrännbart material och där det kommer finnas möjligheter för separata utrymningsvägar från byggnaden i riktning bort från spårområdet.

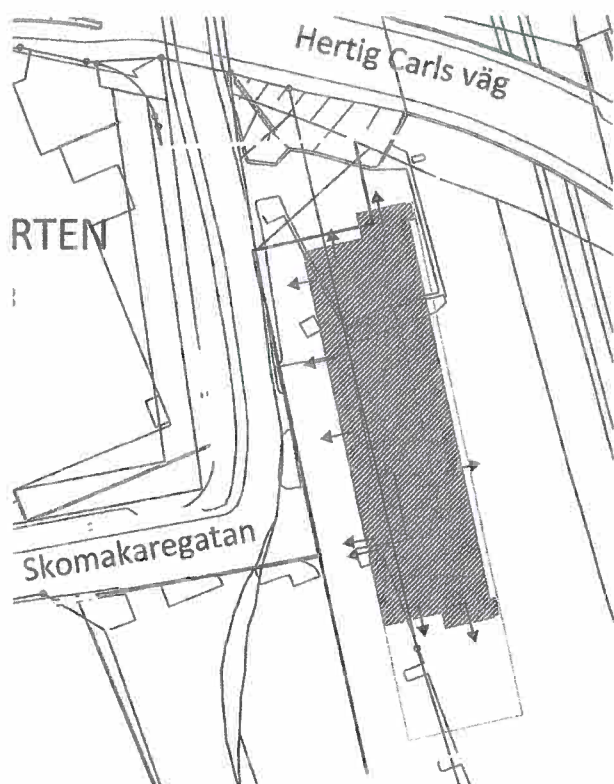
Ventilationssystem skall utföras med mekanisk till- och frånluft och det ska vara möjligt att manuellt stänga av ventilationssystemet. Byggnaden ska försörjas av luftbehandlingsaggregat som ska vara placerade i fläkrum i källaren. Aggregatens uteluft tas in via uteluftgaller på taket. Placering är vald för att minska sabotagerisken att en obehörig ska komma åt luftintaget och på så sätt slå ut verksamheten i byggnaden.

Huset får uppföras i högst sex våningar. Varav en våning är källare med installationsutrymme och som till ytan är max 50% av byggnadsarean. Plan VI är ett takplan som kommer bestå av ett uppstickande trapphus, kylmaskin samt solpaneler. Huset kommer få möjlighet till en takterass mot sydväst.

Husets färdiga golv ska ligga högre än den gatunivån som anges på nybyggnadskartan.

I de norra delarna av fastigheten kommer det bli möjligt att föra in intagna och där kommer det även finnas utrymme för uppställning av transportfordon.

Byggnaden kommer byggas tillgängligt enligt Boverkets byggregler (BBR).



Illustrationsskiss utrymningsvägar- AG arkitekter



Illustrationsskiss Tingsrätten- AG arkitekter

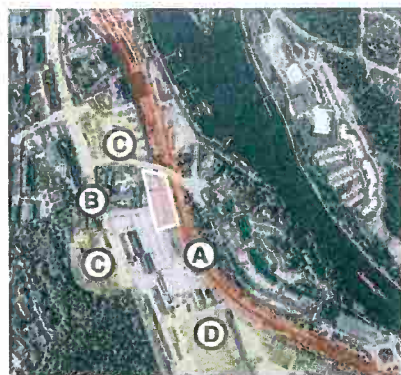
Störningar och risker

Till planområdet har samhällsbyggnadskontoret gjort en kortfattad riskanalys som syftar till att visa om planområdet är lämpligt att planlägga för kontorsändamål.

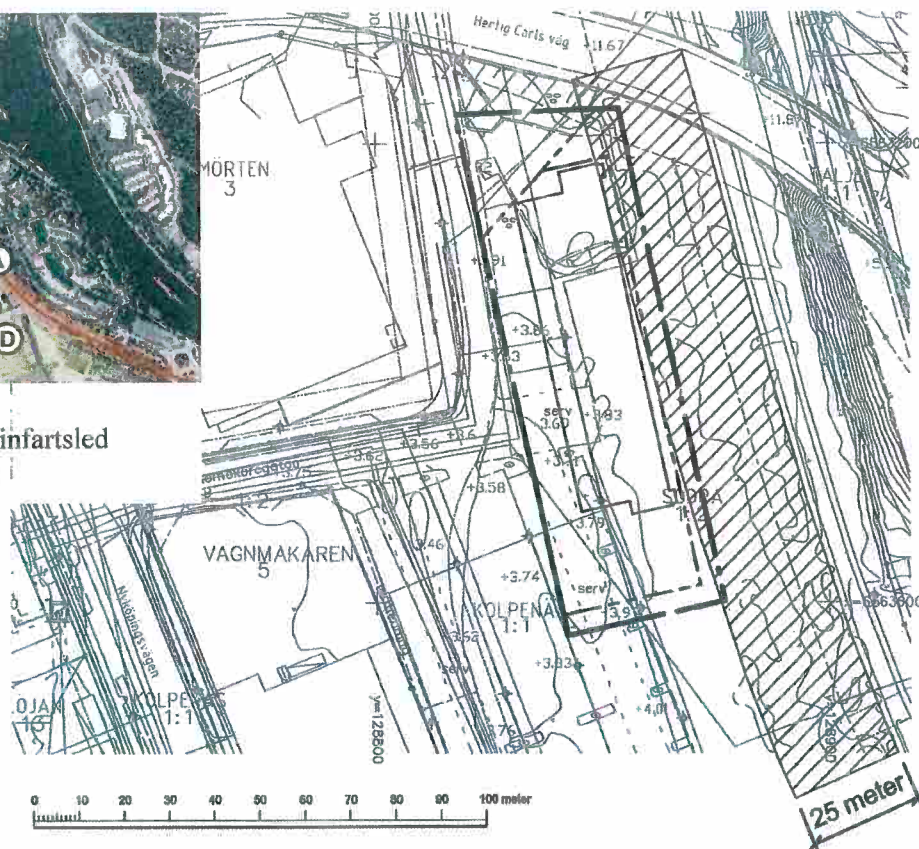
Risikfaktorerna som är studerade är spårområdet, transportleder, bensinstationen samt övrig verksamhet. Resultatet är att urspårningsrisken för de trafikerande pendeltågen är den största riskfaktorn.

Slutsatsen i analysen är ändå att avsteg kan göras för planområdet under förutsättning att följande punkter uppfylls:

- Byggnader i planområdet ska förses med flera utrymningsvägar och installation av sprinkler m.m.
- Byggnader i planområdet får manuellt avstängningsbar ventilation.
- Byggnader i planområdet byggs med brandtålig fasad, förstärkta fönster och väggkonstruktioner.
- Varningsmeddelande i planområdet ska vara konstruerat så att det går att uppfatta signal genom ljus och ljud.
- Planområdet ligger inom föreskriven insatstid för räddningstjänst.
- Byggnader i planområdet har med hänsyn till brand- och explosionsrisken uppförts med ett miniatstånd på 25 meter från: tankfordonets lossningsplats, avluftsanordningar från bensincistern och tankställe där fordon tankas.
- Inget farligt gods transporteras på järnvägen.



- A) spårområdet
B) transportled/ infartsled
C) bensinstation
D) verksamhet



Om byggnaden konstrueras och uppförs med hänsyn till risken för en eventuell urspårning av pendeltåg, enligt bestämmelserna i plankartan, kan dessa åtgärder tillsammans med övriga åtgärder i enlighet med planens bestämmelser minska risken för personskador vid en eventuell tågurspårning.

Övriga risker är mycket små eller inga, vilket sammanfattningsvis gör att ovanstående åtgärder minskar den totala riskbilden så att riskbilden kan anses bli acceptabel.

Elektromagnetiskt fält

Internationella strålskyddskommissionen, har publicerat en översikt om magnetfältens hälsoeffekter. De har konstaterat att det inte finns något entydigt samband mellan exponering för svaga, lågfrekventa magnetfält och någon kronisk sjukdom.

Trafikverket arbetar för att begränsa magnetfälten och använder en försiktighetsprincip. Syftet är på sikt att reducera exponeringen för magnetfält i vår omgivning och att då även minska risken för att människor eventuellt kan skadas.

Socialstyrelsen har konstaterat att utredningar som är utförda inte kan se någon ökad risk för sjukdom om personer utsätts för elektromagnetiska fält med ett långtidsmedelvärde under 0,4 μT .

Fält och enheter

- Elektriska fält alstras av spänning och mäts i enheten volt/meter (V/m).
- Magnetfält alstras av elektriska strömmar och mäts i enheten tesla (T) och när det är en stor enhet används mikrotelsa (μT) som är en miljondels tesla.

Elektriska fält kan delvis avskärmas av byggnadsmaterial och växtlighet medan magnetfält är svårare att avskärma. Ligger byggnader med ett längre avstånd än tjugo meter från järnvägens kontaktledning är magnetfältet från järnvägen generellt så svagt att störningar är ovanliga.

Runt järnvägar uppstår elektromagnetiska fält. När tåg passerar skapas elektromagnetiska fält runt järnvägens kontaktledning.

Magnetfältet från kontaktledningen är svagt när det inte är något tåg är i närheten, men ökar när tåg passerar. Magnetfältet varar några minuter och är starkast vid järnvägen men avtar i samband med avståndet från banan.

- Elektromagnetisk strålning har korta våglängder (hög frekvens) över 300 MHz
- Elektromagnetiska fält har långa våglängder (lägre frekvens), under 300 MHz

Buller och vibrationer

Till granskningsskedet tog Sweco fram Bullerutredning, del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, 2016-12-20. Utredningens bedömningsgrunder är de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna inne i tingsrättsbyggnaden, samt skillnaden i ljudnivå vid närliggande bostäder före och efter planerad tingsrättsbyggnad.

Utredningens slutsats är att tillkommande byggnad inte kommer reflektera betydande ökad ljudnivå till närliggande område samt till bostäderna. Detta då möjlig ökning av ljudnivå beror på ökade mängder av väg- och järnvägstrafik.

Trafikverket och Naturvårdsverket har beslutat om riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårbunden trafik. Riktlinjen för vibrationer anger att 0,4 mm/s (RMS 1-80 Hz) inte bör överskridas vid permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Nivån bör klaras när ny bebyggelse uppförs vid järnvägen.

Det är exploatörens skyldighet att utföra grundläggningen av ny bebyggelse så att vibrationsnivåerna kommer att underskrida riktvärdet. Vibrationsdämpande åtgärder måste tillämpas dessa inom planområdet och genom byggnadstekniska åtgärder.

Trafikverket genomför i ett annat ärende förändringar i spårområdet, där bland annat nuvarande växel och omkringliggande underlagsmaterial kommer att bytas ut.

Inför granskningsskedet genomförde WSP en vibrationsmätning i planområdet. Resultatet av denna mätning är redovisad i rapporten PM om vibrationer, WSP, 2016-10-10.

Rapporten visade att vibrationer från växeln spreds till planområdet men vibrationsmätningen utfördes vid växeln som ska bytas ut. Vibrationerna från den nya växeln blir lägre. I bygglovs-skedet kommer kontrollprogram att genomföras för att klargöra att riktvärde för vibrationer uppnås. Bestämmelse i planakartan reglerar högsta tillåtna vibrationsmängder.

Ljudnivåer gör att byggnadens fasader inklusive fönster och fasadventiler behöver dämpa bullret med upp till 31 dB(A) för att riktvärden inomhus skall innehållas.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar finns i anslutning till planområdet. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Ledningar som kommer att finnas inom kvartersmark blir säkerställda genom nya ledningsrätter med u-områden.

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till befintligt nät.

Dagvatten

Till granskningshandlingen är en dagvattenutredning framtagen. Rapporten Dagvattenutredning, Del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2, 2016-11-04, är framtagen av Sweco. Den rekommenderar flera åtgärdsalternativ för omhändertagandet av dagvatten. Dagvattnet i planområdet leds i nuläget till brunnar i Skomakargatan medan regn som faller på gruset infiltreras i marken. Fördröjningsmagasin i form av rörmagasin föreslås placeras inom planområdet. Genom maga-

sinen får de hårdgjorda ytorna möjligheten att avvattnas. Två rörmagasin ska placeras i planområdet, en på södra samt en på östra sidan. Magasinen ska förses med bräddningsfunktion och med brunnar så att sediment och fastlagda föroreningar kan avlägsnas. Innan anslutning till kommunala VA-ledningar bör en backventil monteras för att skydda planområdet vid större regn än 10-årsregn.

Extra hänsyn måste tas vid höjdsättning av fastigheten för att undvika att dagvatten negativt påverkar densamma. För att skydda planerad bebyggelse vid stora regn (100-årsregn) förs en bestämmelse in på plankartan, att marken från fasad ska luta nedåt gatan med minst 5 %. Dessutom införs en bestämmelse om att färdigt golv ska ligga högre än nybyggnadskartans påvisade gatunivå.

I samband med att polishuset på grannfastigheten byggdes, gjordes åtgärder vid Nyköpingsvägen för att kunna omhänderta dagvattenflöden, för att inte påverka polishuset negativt. Således är dagvatten västerifrån hanterat.

Flödesberäkningar visar att gröna tak har positiv påverkan av dagvattenhanteringen. Dels reducerar gröna tak mängden på flödena men har även en reningsförmåga på föroreningar. Fastigheten ska gestaltas så att det blir möjligt att utforma lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark. Ytor med materialval med genomsläppligt material, till exempel gräs eller grus, kommer att prioriteras medan hårdgjorda ytor kommer att undvikas.

Värme

Planområdet ansluts till fjärrvärmenätet.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät i närområdet.

Telenät

Planområdet ansluts till befintligt nät i närområdet.

Avfall/Återvinning

En mindre återvinningsstation kommer placeras inom planområdet.

Administrativa bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER

Allmänt

Planområdet är utsatt för bullerstörningar från Carl Hertigs väg, Nyköpingsvägen och spårområdet. Nyköpingsvägen är upplåten väg för farligt gods och vissa avstånd till intilliggande bebyggelse måste beaktas från vägen.

Miljö och hälsa

Detaljplanen bedöms inte medföra, eller påverkas av några betydande hälso- eller miljökonsekvenser i miljöbalkens mening.

Säkerhet och trygghet

Planområdets utfart måste utformas så att det inte sker negativa konsekvenser med trafiksäkerheten i gatumiljön. Ökat antal verksamheter i området bidrar till ökad trygghetskänsla i den befintliga bebyggelsen.

Buller

Planförslaget anses ej leda till några betydande tillskott vad gäller buller. Planområdet ligger intill stora trafikstråk. Det buller som kommer påverka planområdet är därmed från vägrafik. Föreslagen verksamhet i planområdet är inte av känslig art (till exempelvis bostad) men en bullerutredning ska tas fram till granskningsskedet.

Barn och ungdomar

En barnchecklista är gjord och den visar att planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn eller ungdomar.

Trafiken

Befintligt vägnät kan komma påverkas då ökningen av antalet bilar efter planläggning av området blir större.

Stads-/ landskapsbild

Planläggning av området leder inte till att nya element eller fysiska ingrepp sker i den nuvarande stadsmiljön.

Tingsrätten har med dess placering möjlighet att bli ett viktigt landmärke för Södertälje, varav dess arkitektur kommer spela en viktig roll i området.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidsplan.

Plansamråd: 3:e kvartalet 2016

Granskning: 1:a kvartalet 2017

Antagande/Laga kraft: 2:a kvartalet 2017

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar dels en del av fastigheten Södra 1:2 som ägs av Staten Trafikverket, samt dels en del av fastigheten Kolpenäs 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

I planområdet finns ingen allmän platsmark. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Avtal

Ett intentionsavtal, daterat 2014-04-11 och 2014-06-09 har upprättats mellan Specialfastigheter Sverige AB och Södertälje kommun.

Avtal med Trafikverket ska tecknas som ska reglera bevakning av genomförandet och bevakningskostnader.

Köpeavtal

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett köpeavtal upprättas mellan Staten Trafikverket och Södertälje kommun för den del av fastigheten Södra 1:2 som skall ingå som kvartersmark och övergå till kommunens ägo. Köpeavtal kommer även att upprättas mellan Södertälje kommun och Specialfastigheter AB som reglerar det fysiska genomförandet av detaljplanen t ex utbyggnad av anläggningar och överlåtelse av marken. Avtalet kommer även att reglera genomförandefrågor och ekonomiska frågor.

Ledningsrättsavtal/servitutsavtal

Ledningsrättsavtal/servitutsavtal tecknas i den mån det behövs på initiativ av respektive ledningsägare eller för ändring av servitut för tillfartsvägar till berörda områden utanför planområdet.

Upplåtelseformer

Ny fastighet kommer att bildas genom avstyckning från kommunens fastighet Kolpenäs 1:1 samt att den del av Staten Trafikverkets fastighet, Södra 1:2, överföres genom fastighetsreglering till fastigheten Kolpenäs 1:1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Södertälje kommun ansöker och bekostar förrättning för avstyckning från fastigheten Kolpenäs 1:1 samt fastighetsreglering från fastigheten Södra 1:2 till styckningslotten. I samband med förrättningen kommer även frågor om ledningsrätt/servitut att beaktas. Befintliga utfartsservitut kommer att påverkas.

Servitutet, bildat 2006-03-30 med aktbeteckning 0181K-37/2006 kommer att ändras alternativt upphävas och ersättas med nytt.

Södertälje kommun och Trafikverket är överens om att en särskild överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas i samband med att Södertälje kommun förvärvar del av fastigheten Södra 1:2 av Trafikverket som visar vägens nya sträckning. Detta kommer att framgå i kommande avtal om överlåtelse av fastighetsdelen.

I servitutet, bildat 2017-03-31 med aktbeteckning 0181K-79/2008.1 är Södertälje kommun och Trafikverket överens om in- och utfartsväg för fastigheten Södra 1:23. Kommunen och Trafikverket har träffat avtal om ändring av servitutets sträckning så att den inte skall belasta den fastighet som kommer att bildas för den nya tingsrätten. Avtalet har lämnats till Lantmäteriet som har genomfört ändring. Kommunen står för samtliga kostnader.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Specialfastigheter bekostar upprättandet av detaljplanen samt nödvändiga utredningar för planens genomförande i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Genomförande

Utbyggnaden inom kvartersmark ansvarar Specialfastigheter Sverige AB för. Eventuella justeringsarbeten på gatunätet i anslutning till kvartersmarken ansvarar kommunen för men kommer att regleras i kommande avtal med Specialfastigheter Sverige AB.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och el etc enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägaren.

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE

Jenny Åberg

planhandläggare

Bengt Larsson

exploateringsingenjör

Rang Zuhdi

bygglovshandläggare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström

Planchef

Jenny Åberg

Planarkitekt

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Dnr 2014-01575-214

Detaljplan för

**Del av Kolpenäs 1:1 och
Södra 1:2**

i Södertälje

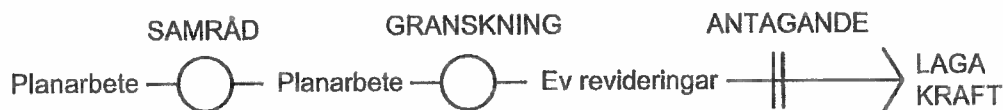
Upprättad 2017-04-20

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2014-08-26 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta en detaljplan för Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 samt att sända ut den på samråd.

Hur granskningen har bedrivits

Det här dokumentet är en sammanställning av de synpunkter som kommit in under 2017-03-15 till och med 2017-04-09, då detaljplan för del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 har varit ute på granskning.



Detaljplan för del av Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2 har varit på granskning till och med 2017-04-09.

Remissinstanser fick ta del av planhandlingarna för yttrande. Förslaget fanns att tillgå hos planenheten, i Stadshusets reception, på kommunens hemsida samt biblioteket i Södertälje.

Under granskningstiden inkom 7 yttranden, vilka redovisas i granskningsrutlåtet.

Vi har i detta utlåtande bara tagit upp frågor som berör planhandlingen och eventuellt kommande planers utformning och utförande.

Övriga frågor som rör kommunens verksamhet så kommer dessa att skickas vidare till respektive förvaltning. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

Inkomna yttranden med kommentarer

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av detaljplanen blir olämplig med hänsyn till människors säkerhet och risken för översvämning.

För att detaljplanen ska vara lämplig och antas behöver dels riskåtgärder tydliggöras och regleras i plan men även åtgärder för geotekniken måste utredas och säkerställas. Tillgodoses inte synpunkterna bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen kommer att tas upp för prövning och kommer då kunna upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Människors säkerhet

Länsstyrelsen förutsätter att byggnaden är tillgänglighetsanpassad enligt gällande regler men tycker att det tydligare ska framgå hur lösningen för varningsmeddelande ska fungera.

Den största risken är urspårning från järnvägen men de åtgärder som beskrivs är inte tydliga. Länsstyrelsen saknar resonemang om hur planerade åtgärder kommer att ha effekt. Likaså om riskerna efter vidtagna åtgärder är acceptabla. I riskanalysen samt planbeskrivningen föreslås åtgärder så som brandtålig fasad, förstärkta fönster och väggkonstruktioner. Dessa måste förtydligas och regleras i plankartan. För de strategiskt placerade tilluftsöppningarna måste riktningen på dessa klargöras för att de ska ha effekt.

Förändrat klimat och översvämning

Länsstyrelsen kan inte se att höjdsättning utförts för planområdet. Av plankartan framstår det dessutom som om att lokalgatan lutar i riktning mot den planerade Tingsrätten. Övriga åtgärder för dagvattenhantering behöver föras in i plankartan. För att skydda planerad bebyggelse från skador vid stora regn (100-årsregn) föreslås att tomtmarken lutar uppåt från gatumarken vid tomtgräns med minst 5% och att färdigt golv ligger högre än den gatunivån som anges på nybyggnadskartan.

Geoteknik

Det har inte tydliggjorts hur geotekniska förutsättningar och vibrationer ska hanteras. I geoteknikutredningen "PM Geoteknik, Sweco 2016" är inte golvnivån bestämd och ingen källare är där planerad men hur det påverkar byggnadens stabilitet och möjligheter till grundläggning framgår inte. Med anledning av lera i marken kan byggnaden komma kräva pålning. Dock i utredningen "PM för vibrationer" framgår det att pålning kan vara olämpligt på grund av vibrationer från en växel vid järnvägen i närheten av planområdet.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat länsstyrelsens yttrande. Plankarta och planbeskrivning i antagandehandlingarna kommer att kompletteras med riktvärdet för vibrationer och skyddsåtgärder för fasad, fönster och luftintag. I planbeskrivningen finns även ett förtydligande om hur varningsmeddelande kommer fungera. Plankartan kommer kompletteras med planbestämmelse om lutning minst 5% och plushöjder.

Trafikverket ska (i ett annat projekt än denna detaljplan) i spårområdet genomföra förändringar, där bland annat nuvarande växel byts ut mot en ny. Vibrationsmätningarna som genomfördes utgick från nuvarande växel. Vibrationerna kommer bli lägre efter den nya växeln och i bygglovsskedet kommer kontrollprogram genomföras för att klargöra att riktvärde för vibrationer uppnås.

Kommunen har genomfört åtgärder med dagvattnet i samband med att polishuset på grannfastigheten byggdes. Åtgärderna gjordes vid Nyköpingsvägen för att kunna omhänderta dagvattenflöden och för att inte påverka polishuset negativt. Således är dagvatten västerifrån hanterat.

2. Lantmäterimyndigheten

Sammanfattande bedömning

Planbeskrivning/ Genomförande/Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga utfartsservitut 0181K-79/2008.1 ska behandlas. Tydliggör vad som kommer hända med servitutet, vem som ansöker och bekostar en eventuell fastighetsbildning.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret kommer i planbeskrivningens antagandehandling komplettera text under rubriken Fastighetsrättsliga frågor i GENOMFÖRANDE.

3. Miljönämnden och miljökontoret

Sammanfattande bedömning

Miljönämnden tillstryker planförslaget. Miljönämndens och miljökontorets yttrande i samrådsskedet bedöms vara tillgodosedd i granskningsskedet avseende markföroreningar, dagvattenproblem och buller.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande.

4. Telge nät AB

Sammanfattande bedömning

Telge elnät och fjärrvärme har inget att erinra.

Telge stadsnät har ledningar i Skomakaregatan och stadsnätet till tingsrätten kan erbjudas men har i övrigt inget att tillägga.

Telge vatten och avlopp har inga synpunkter.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttranden

5. Kommunala pensionärsrådet

Sammanfattande bedömning

Kommunala pensionärsrådet avstår att yttra sig gällande detaljplan för Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande

6. Trafikverket

Sammanfattande bedömning

Riksintresse

Banan Södertälje H- Södertälje C är av Trafikverket utpekad som riksintresse för kommunikationer och är av särskild regional betydelse. Riksintresse ska skydda mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av den samt framtida utbyggnadsbehov. I planbeskrivningen saknas fortfarande information om detta.

Vibrationer

Trafikverket tillämpar det riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer vid spårbunden trafik, som de och Naturvårdsverket har beslutat om. Riktvärdena anger att 0,4 mm/s(RMS 1-80 Hz) inte bör överskridas vid permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. Nivån bör klaras när ny bebyggelse uppförs vid järnvägen. Det är exploatörens skyldighet att utföra grundläggning av ny bebyggelse så att

vibrationsnivåerna underskrider riktvärdet. I planbeskrivningen bör riktvärdet för vibrationer framgå och om det uppfylls. Trafikverket avser inte anpassa järnvägsanläggningen för omgivningens krav. Krävs vibrationsdämpande åtgärder måste dessa genomföras inom planområdet och genom byggnadstekniska åtgärder.

Markarbeten vid järnväg

I SWECO's framtagna geotekniska undersökning daterat 2016-09-21 framgår det att markförhållandena på platsen är besvärliga. Trafikverket vill därför att kommunen kan visa att Trafikverkets anläggning inte på något sätt påverkas negativt av planerade exploateringen. Kontrollprogram och riskanalys som identifierar risker med den valda grundläggningsmetoden med de geotekniska förhållandena, inklusive vibrationsrisk och påverkan på grundvattenförhållanden behöver tas fram. I ett senare skede behöver avtal, avseende Trafikverkets bevakning av genomförandet, tecknas mellan Trafikverket och Södertälje kommun.

Plankartan

Fastighetsgränserna på plankartan behöver förtydligas, särskilt mot bakgrund av att marköverlåtelse kommer genomföras. Plankartan måste kompletteras med planbestämmelser för samtliga skyddsåtgärder som föreslås vid fasader, fönster och luftintag med mera. På plankartan ska det även framgå vilka riktvärden för vibrationer som ska klaras.

Vid plankartan ska det även finnas en bestämmelse som redogör att inga markarbeten som kan inverka på riksintresset får utföras innan riskutredning och kontrollprogram för detta har godkänts av Trafikverket.

Kommentar: Plankarta och planbeskrivning ska i antagandehandlingarna kompletteras med riktvärdet för vibrationer och skyddsåtgärder för fasad, fönster och luftintag. I plankartans antagandehandling ska även fastighetsgränser förtydligas och planbeskrivningen ska kompletteras med riksintresset för järnvägen och dess betydelse nu och framöver.

I bygglovsskedet kommer kontrollprogram och riskanalys som identifierar risker med den valda grundläggningsmetoden med de geotekniska förhållandena, inklusive vibrationsrisk och påverkan på grundvattenförhållanden tas fram. Likaså får inga markarbeten som kan inverka på riksintresset (järnvägen) utföras innan riskutredning och kontrollprogram är framtagna.

7. SLL Trafikförvaltningen

Sammanfattande bedömning

SLL Trafikförvaltning har inga synpunkter gällande detaljplan för Kolpenäs 1:1 och Södra 1:2.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande.

Ställningstagande/Sammanfattning

Efter genomförd granskning kan samhällsbyggnadskontoret konstatera att inga invändningar har inkommit som har talat mot en fortsatt planläggning av området. Mindre revideringar ska utföras i antagandehandlingarna.

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet är upprättat av planarkitekt Jenny Åberg

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Andreas Klingström
Planchef

Jenny Åberg
Planarkitekt

Överenskommelse om återköp av mark/fastighet

Parter

- 1) Södertälje kommun (212000-0159)
151 89 Södertälje, nedan "**Kommunen**"
- 2) Specialfastigheter Sverige AB (556537-5945)
Box 632, 581 07 Linköping, nedan "**Specialfastigheter**"

Bakgrund

Parterna har tecknat köpeavtal som avser ett markområde om ca 4 023 kvm beläget inom Södertälje Kolpenäs 1:1, markerad med röd kantlinje i bifogade kartbilaga – nedan kallad "Fastigheten". Fastigheten ska bildas genom lantmäteriförrättning.

Specialfastigheter avser att med hyresrätt upplåta Fastigheten till Domstolsverket och för detta ändamål låta uppföra en domstolsbyggnad för Södertäljes tingsrätt. Parterna är eniga om att Fastigheten /marken ska återgå till Kommunen om tingsrättsbyggnaden inte kommer att uppföras.

Överenskommelse

- 1) Om Specialfastigheter beslutar att inte uppföra tingsrättsbyggnad inom Fastigheten ska Specialfastigheter erbjuda Kommunen återköp av Fastigheten.
- 2) Köpeskillingen avseende återköpet ska uppgå till samma belopp som köpeskillingen enligt parternas ursprungliga köpeavtal som avsåg Specialfastigheters förvärv av Fastigheten.
- 3) Utöver köpeskillingen ska Kommunen vid ett återköp erlägga skälig ersättning för investering i Fastigheten som Specialfastigheter genomfört efter tillträdet. Ersättning ska endast erläggas för sådan investering som – objektivt betraktat – är värdehöjande. Investeringar som är till nytta uteslutande för användning av Fastigheten för domstolsändamål ska ej ersättas av Kommunen.
- 4) Parterna är medvetna om att denna överenskommelse av rättsliga skäl inte är bindande och betraktar överenskommelsen som en avsiktsförklaring.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Södertälje kommun

Södertälje, 2017-

Specialfastigheter Sverige AB

Linköping, 2017-

Johan Haglund

Samhällsbyggnadsdirektör

Åsa Hedenberg / Torbjörn Blücher

VD

/ Affärschef Sverige