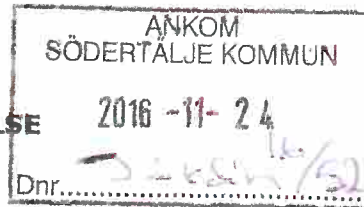




Ärende 6.
1 (2)
KS 2016/216



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2016-11-21

Samhällsbyggnadskontoret

Järna kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Detaljplan för Ytterjärna konsthall, konferens och del av kulturcentrum

Diarienummer: SBN-2011-00312

Fastigheter: Säby 5:1 m.fl.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av en konsthall och ett konferenscenter samt att reglera byggrätt för delar av befintlig bebyggelse. Planens syfte är även att införa skyddsbestämmelser för särskilt värdefull bebyggelse.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas av kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanens antagande tillstyrks av Järna kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2016-11-21
- Utställningsutlåtande daterat 2016-11-21
- Plankarta daterad 2016-11-21
- Planbeskrivning daterad 2016-11-15
- Genomförandebeskrivning daterad 2016-11-21

Ärendet

Detaljplanen har varit ute på utställning som ett skede i ett normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglag (ÄPBL 1987:10). Ett utställningsutlåtande har sammanställts efter detta.

Under och efter utställningstiden har 23 yttranden kommit in som alla har besvarats i utställningsutlåtandet. Främst har yttrandena handlat om vald lokalisering för den nya bebyggelsen och påverkan på landskapsbilden.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal med Vidarstiftelsen.

Samhällsbyggnadskontoret förslag till Järna kommunfullmäktige

Utställningsutlåtandet godkänns.

Detaljplanen för del av Säby 5:1 m.fl. (Ytterjärna konsthall, konferens och del av kulturcentrum) tillstyrks för antagande.

Diarenummer
SBN-2011-00312

Samhällsbyggnadskontoret förslag till kommunstyrelsen

Detaljplanen för del av Säby 5:1 m.fl. (Ytterjärna konsthall, konferens och del av kulturcentrum) tillstyrks för antagande.

Samhällsbyggnadskontoret förslag till kommunfullmäktige

Detaljplanen för del av Säby 5:1 m.fl. (Ytterjärna konsthall, konferens och del av kulturcentrum) antas under förutsättning att detaljplanens antagande tillstyrkts av Järna kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadskontoret, planenheten - akten



Andreas Klingström

Planchef



Johan A. Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Teresa Westman

Planarkitekt

Telefon (direkt): 08-523 030 81

E-post: teresa.westman@sodertalje.se



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Säby 5:1 m.fl.
**Ytterjärna konsthall och konferens
samt del av kulturcentrum**
inom Järna kommun del i Södertälje

Dnr: 2011-00312-214

Upprättad 2016-06-14

Reviderad 2016-11-15

**ANTAGANDEHANDLING
ENLIGT ÄPBL 1987:10**



Omslagsbilden är framtagen av MIR/Snøhetta.

Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur mark- och vattenområden inom kommunen är tänkt att användas. Genom en detaljplan prövar kommunen mark- eller vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. I detaljplaner som är juridiskt bindande tillämpas Miljöbalken samt Plan- och bygglagen.

Planprocessen

Den 2 maj 2011 började en ny Plan- och bygglag (2010:900) att gälla. Enligt de övergångsbestämmelser som finns i lagen ska planärenden som påbörjades innan detta datum göras efter det regelverk som finns i den äldre Plan- och bygglagen (1987:10).

Detaljplaneprocessen kan ske genom enkelt eller normalt planförfarande. Vid enkelt planförfarande har man ett samråd- och antagandeskede, vid normalt planförfarande som är mer omfattande finns även ett utställningsskede. Ett enkelt planförfarande tillämpas om planen har liten betydelse och saknar intresse för allmänheten.

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, utarbetar man med hjälp av den insamlade informationen fram ett detaljplaneprogram som ska ange hur området skulle kunna användas. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Detaljplanen ställs ut vid samråd och utställning, då kommunen samlar in synpunkter från berörda sakägare och myndigheter.

Innehåll

Vad är kommunal planering	2
Planprocessen	2

Handlingar

Övrigt planeringsunderlag	4
Planens syfte och huvuddrag	4

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB	4
Lägesbestämning och areal	5
Markägförhållanden	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Fördjupad översiktsplan	5
Riksintressen	6
Kulturmiljöinventering	6
Landskapsbildsskydd	6
Biotopskydd	6
Detaljplan	6
Program för planområdet	6
Kommunala beslut i övrigt	7

Förutsättningar och förändringar

Befintlig detaljplan	8
Naturmark och friytor	8
Markbeskaffenhet	9
Störningar och risker	10
Bebyggelsemiljö m kulturhistoriskt värde	11
Ny bebyggelse och utformning	27
Vattenområden	32
Gator och trafik	32
Störningar och risker	33
Konsekvenser	35

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	36
Dagvatten	37
El och värme	37
Avfall och återvinning	38

Administrativa frågor

Medverkande tjänstemän	38
------------------------------	----

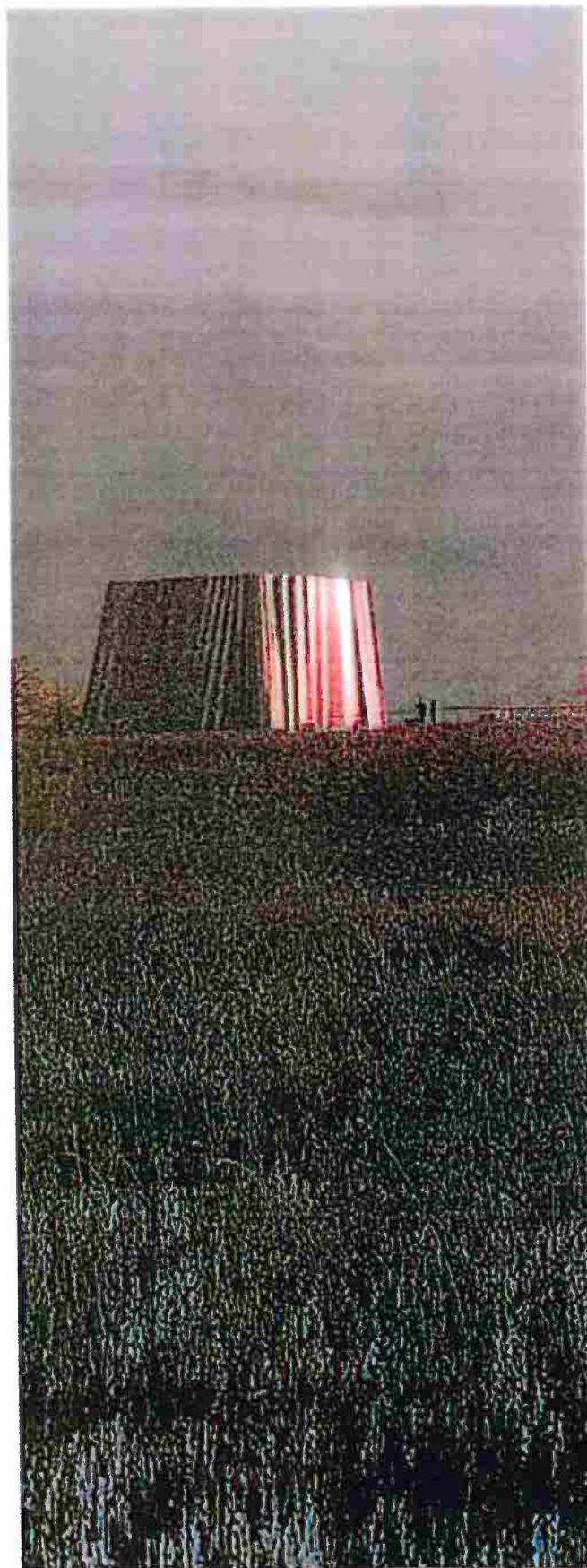


Illustration av den nya konsthallen

MIR/Snøhetta

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 (A1) med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Miljökonsekvensbeskrivning (Ekologigruppen)
- Dagvattenutredning (WRS)
- Arkeologisk utredning (Stiftelsen Kulturmiljövård, rapport 2012:59)
- Gestaltungsprogram (DAO Arkitekter)
- Geoteknisk undersökning (Ramböll)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av en konsthall och ett konferenscenter samt att reglera byggrätt för delar av befintlig bebyggelse. Planens syfte är även att införa skyddsbestämmelser för särskilt värdefull bebyggelse.

Aktuell detaljplan upprättas enligt äldre Plan- och bygglag (1987:10) och genom normalt planförfarande.

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Där anges det att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

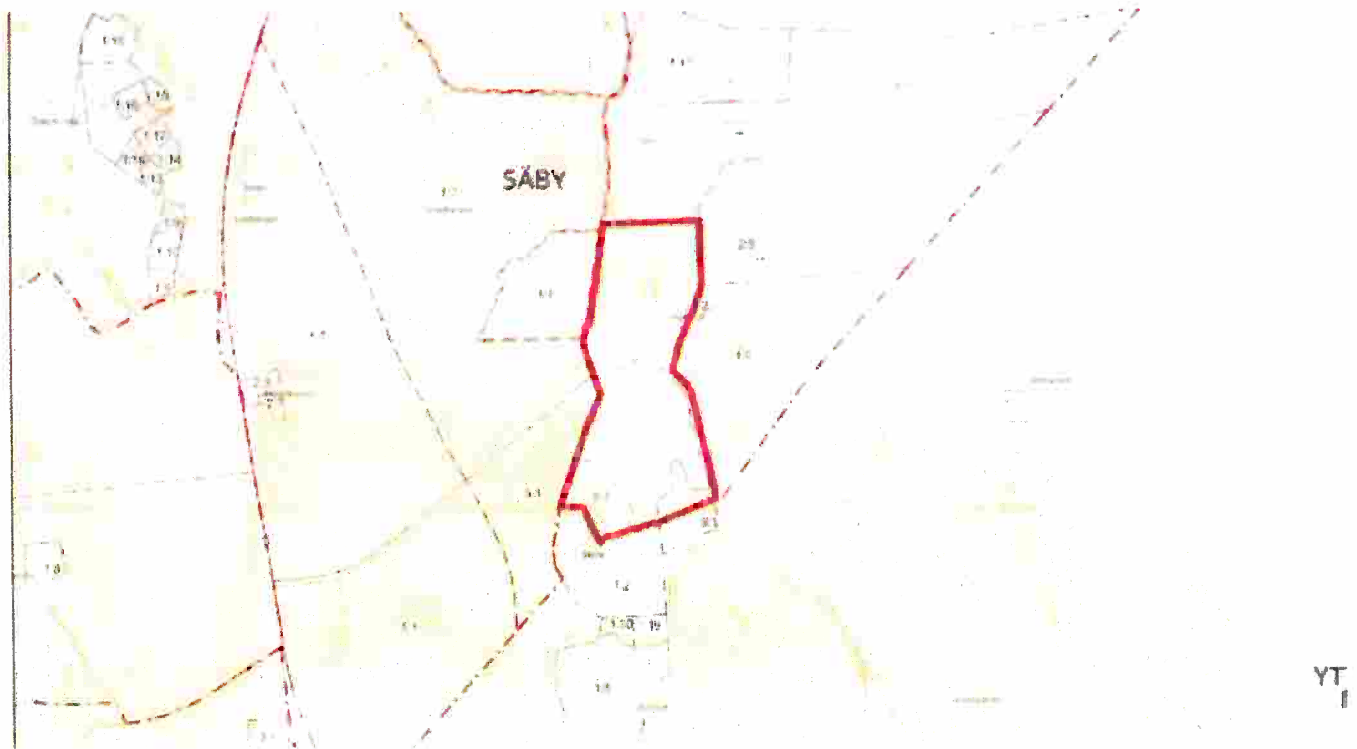
Myndigheter ska enligt 5 kapitel 3 § i miljöbalken ansvara för att miljö kvalitetsnormer följs. Miljö kvalitetsnormer för luft regleras enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477), som syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

Detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för detaljplanen och bör läsas tillsammans med planhandlingarna. MKB:n behandlar vattenmiljö, markföroreningar, störningsituationer och risker. Den beskriver konsekvenserna av ett nollalternativ och planförslag. Dessa sammanfattas under rubriken konsekvenser i delen om administrativa frågor.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Säby 5:1, hela Säby 5:2 och Säby 5:3 samt delar av Säby 1:9 och Säby 2:2. Området är beläget i Ytterjärna nära Järnafjärden, tre kilometer sydost om Järna och cirka en och en halv mil söder om Södertälje tätort. Planområdet omfattar en areal om drygt åtta hektar.



Markägoförhållanden

All mark inom detaljplaneområdet ägs av Nibblestiftelsen, Vidarstiftelsen och Stiftelsen Järna kulturcentrum (före detta Stiftelsen Rudolf Steiner-seminariet).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

En ändring av detaljplanen anses inte strida mot gällande översiktsplan *Framtid Södertälje 2013-2030*.

Fördjupad översiktsplan

Området beskrivs i *Fördjupad översiktsplan för Järna tätort med omgivning* vara av stor betydelse för Järna tätort.

Området ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (delen i Mörkö, Hölö, Överjärna och Ytterjärna sn:r). Järna kulturcentrum omnämns av Riksantikvarieämbetet under riksintresseområdet som "I området ingår även: Steinerseminariet i Järna (antroposofiskt centrum) med särpräglad arkitektur från 1970-talet." För riksintresset för kulturmiljövård gäller att särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön och till landskapsbilden. Landskapets karaktäristiska bebyggelsemönster bör bevaras.

Riksintresse för kustområde och skärgård

Planområdet ligger inom riksintresse för kustområdena och skärgårdarna i Södermanland och Uppland från Oxelösund till Herräng och Singö. Enligt kapitel 4 § 2 i miljöbalken, skall inom området turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Kulturmiljöinventering

Steinerområdet beskrivs i kommunens *Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun* som ett område där landskapet är utpräglat agrart med öppna odlingsmarker, omväxlande med kuperad mark med skog och hagmarker angränsande Saltsjön. Den särpräglade antroposofiska arkitekturen ligger samlad kring Järna kulturcentrum (det f.d. Rudolf Steiner-seminariet). Verksamheter med antroposofisk inriktning har enligt inventeringen funnits i Järna sedan 1930-talet.

Landskapsbildsskydd

Detaljplaneområdet ligger i anslutning till område med skydd för landskapsbilden. Den nya bebyggelsens placering i det öppna landskapet ställer höga krav på gestaltningen av området varför analyser genomförts för att anpassa förslaget till det känsliga landskapet.

Biotopskydd

Inom detaljplaneområdet finns ett odlingsröse/åkerholme som omfattas av biotopskydd. Kullen avses i förslaget bevaras, men bebyggelsen kommer att hamna på tio meters avstånd till öster om kullen.

Detaljplan

För del av detaljplaneområdet gäller *Byggnadsplan för Rudolf Steiner-seminariet (O181K-821C)* från 1984, som reglerar markanvändningen och byggrätter för bland annat Kulturhuset. Huvuddelen av detaljplanen utgörs av prickmark, mark som inte får byggas. Delar av den befintliga bebyggelsen har byggts på prickmark.

Program för planområdet

Ett program har upprättats för området. Detta var föremål för samråd under 26 mars till 18 maj 2009. Programmet tog förutom nu föreslagna bebyggelse även upp övriga utvecklingsplaner inom Steinerområdet. En samrådsredogörelse togs fram efter avslutat programsamråd och godkändes av Järna kommunalnämnd 2010-12-07 § 218 i samband med beslut om planuppdrag.



Detaljplan (byggnadsplan) för Rudolf Steiner-seminarlet, den befintliga bebyggelsen är inritad i vitt över plankartan

I programmet benämns alternativen för föreslaget konferenscenter som 1a, 1b, 1c och 1d. Utställningshallen benämns som alternativ 2. Aktuellt detaljplaneförslag avser lokalisering enligt programmets alternativ 1b samt alternativ 2 för konferenscenter och konsthall.



Utdrag ur programkartan med föreslagna alternativ

Kommunala beslut i övrigt

Dagvattenpolicy

För att motverka en fortsatt nedsmutsning av dagvattenpåkade yt- och grundvattenrecipenter i Södertälje tog kommunens nämnd för miljöfrågor fram ett förslag till dagvattenpolicy, våren 2000. Dagvatten är ytavrinnande regn-, spol- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor, eller på genomsläpplig mark via diken eller ledningar till yt- och grundvattenrecipenter eller reningsverk. Kommunens dagvattenpolicy förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvatten tas om hand lokalt där det uppstår.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet består av delar av Järna kulturcentrum (f.d. Rudolf Steiner-seminariet), Ytterjärnas huvudparkering samt öppna ängsmarker. Föreslaget område för nybyggnation gränsar i väst till ett odlingsröse/åkerholme. Området utgör idag gräns för det öppna landskapet vilket kräver stor hänsyn vid gestaltning av tillkommande bebyggelse. Området omfattas inte av landskapsbildsskydd.



Vy mot föreslagen plats för ny bebyggelse, åkermark med åkerholme samt grusad parkeringsyta

Befintlig detaljplan

I princip samtliga byggrätter inom den befintliga detaljplanen för Rudolf Steiner-seminariet är utnyttjade i dagsläget. Kulturhuset och panncentralen har dock hamnat utanför detaljplanens byggrätter, vilket justeras efter de faktiska byggnaderna i den nya detaljplanen. I detaljplaneområdets södra del kvarligger två tidigare utnyttjade byggrätter; mellan Kulturhuset och Almandinen samt till väster om Ormen Långe.

Naturmark och friytor

Terräng och vegetation

Detaljplaneområdet avgränsas av en allé i norr, hagmarker i väster, de antroposofiska trädgårdarna i öster och det antroposofiska "kärnområdet", Steinerområdet, i söder. Delar av dessa områden har införlivats i detaljplaneområdet för att justera byggrättsytorna efter gällande förhållanden. Området som avses för den nya bebyggelsen karaktäriseras främst av öppenhet mot hagmarken i väster. Området är knutet till Steinerområdet genom att det idag fungerar som entréplats och parkering.

Lek och rekreation

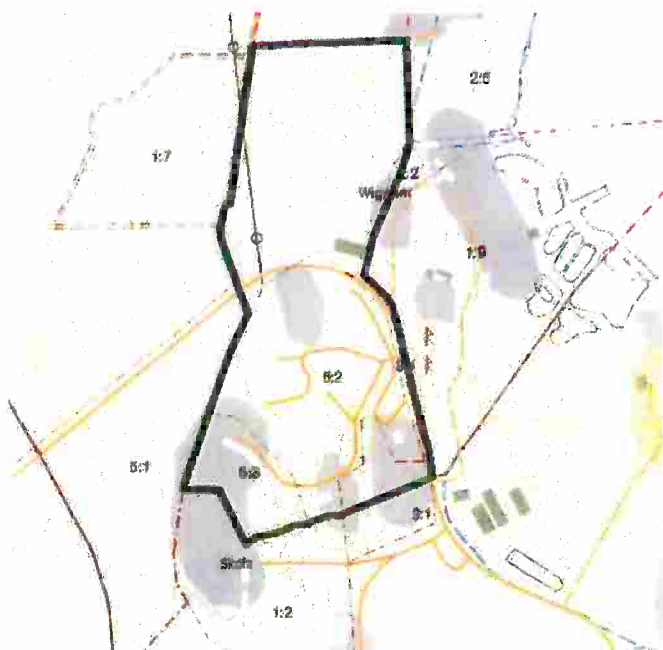
De intilliggande trädgårdarna erbjuder plats för både lek och rekreation. Det intilliggande strandområdet är tillgängligt i sin helhet. De nya anläggningarna tillför ytor som kan fungera för lek, picknick och annan rekreation. Området kommer att kopplas till Ytterjärnas stigsystem och även vara den nordliga axeln av det nya huvudstråket genom Ytterjärna.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Enligt jordartskartan består planområdet till större delen av lera med partier av berg i planområdets södra del. Större delen av planområdets södra del där Steinerområdet ligger är byggt både på lermark och berg, vilket gör att grundsättning kan uppfattas som möjligt.

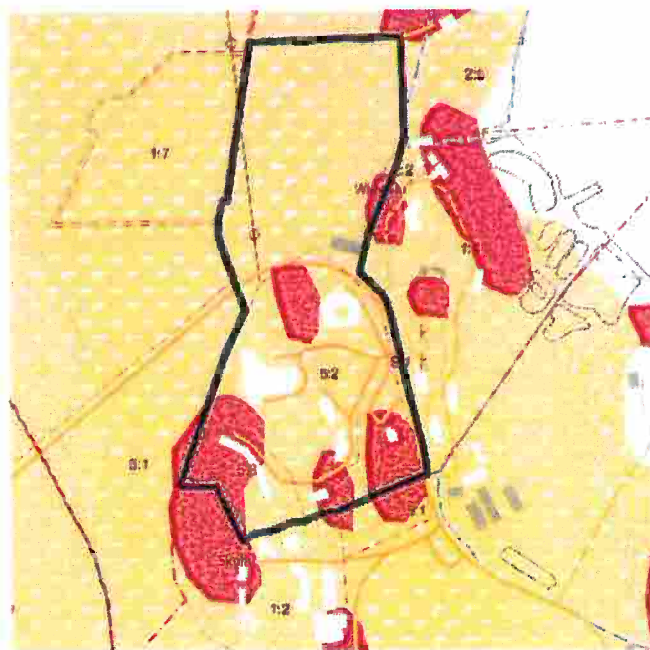
En geoteknisk utredning har genomförts för den norra delen av planområdet som påvisar stor risk för sättning i vissa delar, vilket påkallar grundläggning med påhning. Där det ska vara källare kan denna placeras mot berg.



Teckenförklaring markradonkarta

 Lågrisk	 Högrisk berg
 Normalrisk	 Högrisk
 Eventuell högrisk	 Hällmark

Utdrag ur markradonkarta



Teckenförklaring Jordartskarta

 Lera	 Morän
 Slit	 Berg
 Sand	

Utdrag ur jordartskarta

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Planområdet bedöms som ett lågriskområde för markradon.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området. En miljöteknisk markundersökning anses därmed inte behövlig.

Störningar och risker

Transportleder för farligt gods

Planområdet ligger drygt 1,5 kilometer från E4 som är en primär transportled för farligt gods. Området omfattas därför inte av policy för riskutredning och riskhantering för farligt gods.

Risk för skred och höga vattenstånd

Området ligger i anslutning till Rännillunden och kan därmed vara ett riskområde för skred samt känsligt för höga vattenstånd. En geoteknisk utredning ska till antagandeskedet tas fram för planområdet.

Översvämningsrisk

I norra delen av området finns en lokal lågpunkt. Området mellan konsthallen och konferenscentret utgör ett ur avrinningshänseende instängt område som vid stora nederbörds- eller smältvattenmängder riskerar medföra mark- och källaröversvämning. Med anledning av detta sätts en föreskriven lägsta marknivå inom detta område.

Fornlämningar

Intill planområdets nordöstra del finns ett gravfält (FMIS Ytterjärna 331:1). En arkeologisk utredning genomfördes 2012 vilken klargjorde att det inte fanns fasta fornlämningar och att det intilliggande gravfältet inte fortsatte in i planområdet. I planområdets södra del finns ett område med kända fornlämningar. Detta område lämnas obebyggt och betecknas som naturmark.

Bebyggelsemiljö med kulturhistoriskt värde

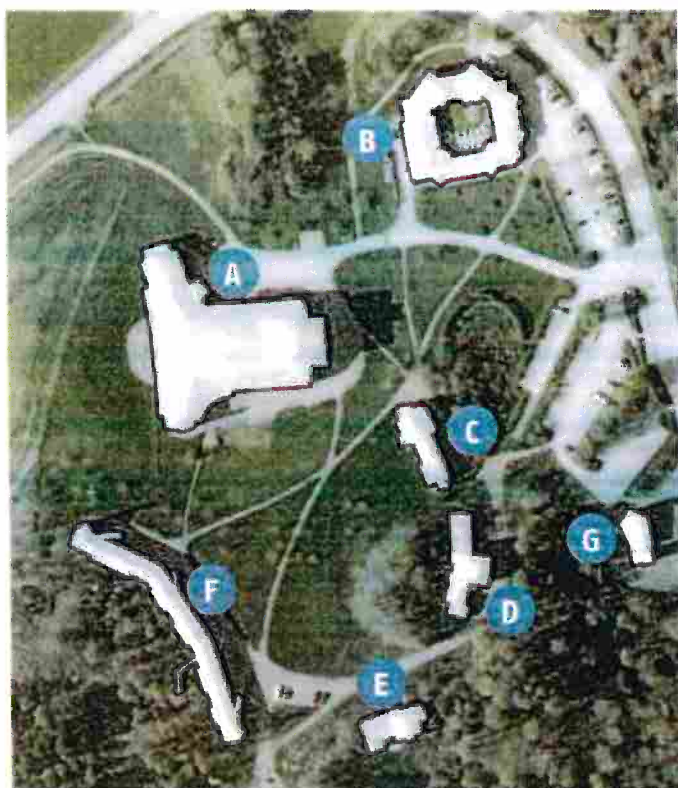
Järna kulturcentrum (även kallat Steiner- eller seminarieområdet) är ett samlat område av särpräglad karaktär med sin välbevarade arkitektur skapad av arkitekten Erik Asmussen. Den ursprungliga färgsättningen för området togs fram av Fritz Fuchs. Rekommendationerna är att den antroposofiska bebyggelsen vårdas i enlighet med den antroposofiska ideologin genom användandet av rätt material och metoder. Miljön har ett högt kulturhistoriskt värde.

En utmärkande del av området är också seminarieträdgården, en trädgårdspark med organiska uppbyggnader och småskaliga odlingar. Parken sträcker sig över planområdet med fruktträd och rosodlingar och sedan vidare ned mot Järnafjärden med biologiska reningsdammar, vattentrappor samt terrasseringsar med olika växtmateriel. Parken anses även vara ett kännetecken för området som bör vårdas.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Byggnaderna inom planområdet som uppfördes mellan 1970 och 1992 har ritats av Erik Asmussen. Panncentralen från 2008 har ritats av Gunilla Rombo på Asmussens Arkitektgrupp. Varje byggnad har som enskilt objekt höga arkitektoniska, arkitekturhistoriska, samt miljöskapande värden där form, detaljer, material och färgsättningar är av betydelse för landskapet, de verksamheter för vilka de skapades samt i förhållande till övriga byggnader. Varje byggnad samt den del av miljön den ingår i betingar ett högt kulturhistoriskt värde av unik karaktär.

Följande byggnader har i sig ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 3 kap 12 § ÄPBL (1987:10) samt ingår i ett område av samma kulturhistoriska dignitet.



- A. Kulturhuset
- B. Robygge
- C. Eurytmihuset
- D. Biblioteket
- E. Almandinen
- F. Ormen Långe
- G. Panncentralen

Den samlade miljön samt de enskilda byggnaderna i sig har ett högt kulturhistoriskt värde motsvarande kriterierna i Plan- och bygglagens 3 kap § 12 (ÄPBL 1987:10). Särskilt värdefulla bebyggelseområden, byggnader, bygglovspliktiga anläggningar samt tomter kan ges ett förstärkt skydd genom bestämmelser i detaljplan. Särskilt värdefulla byggnader kan även skyddas genom rivningsförbud.

Värdebärande detaljer

De enskilda byggnadernas värdebärande detaljer beskrivs särskilt i nästföljande avsnitt. Det är dock viktigt att se till de förhållanden som detaljerna på enskilda byggnader har till andra byggnader inom området.

Trebrädsmodulpanel

Denna panel är en variant av lockläktspanel, där det finns tre brädor mellan varje lockläkt. Tydlig förskjutning mellan våningarna och särskild omsorg i detaljeringen av mötet mellan volymer.



Stiliserad trädform

I räcken för loftgångar och balkonger på Ormen Långe och Robygge återkommer en stiliserad trädform. Denna förekommer även i större fönsterpartier i Kulturhuset.



Takavvattning

Många av byggnaderna har ståndrännor, där vindskivorna får en särskild breddning vid takfoten.



Skorstenar

Gavelpartierna på flera byggnader har "pekande" skorstenar mot eller lånar skorstensform av varandra, detta knyter samman områdets arkitektur ytterligare.



Kulturhuset

Byggnaden ritades av Asmussen och färdigställdes 1992. Asmussen beskriver Kulturhuset med följande:

Med sin storlek och sitt läge dominerar denna huvudbyggnad seminarieområdet. I sitt formspråk och sina differentierade volymer sammanfattar den de övriga byggnadernas former. De kantiga och runda formerna väver in i varandra så att släktskapet mellan alla de individuella husen blir synligt. [...] I Kulturhusets formspråk ha man velat visa hur allt hänger samman både innehållsmässigt och i själva detaljernas relationer; övergångar, materialmöten och sammanfogningar väves samman på ett synligt och begripligt sätt både i stort och i smått.

Värdebärande detaljer exteriört

Befintlig fasad- och takform. Färgsättning av fasadens puts, trebrädsmodulpanel i rött.

Takfot, plåttak, avvattningsdetaljer.

Lampor vid inlastningsdörrar.

Dörrar: karmar, detaljer och kulörer.

Entrépartier: form, material, skärmtak och pelare.

Fönster: bågar, spröjsning och kulörer.

Auditoriefönster med färgade glasreliefer.

"Pekande" skorsten

Planbestämmelser

r Byggnaden får inte rivras.

q₁ Värdebärande detaljer får inte förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas.



Vy mot kulturhusets norra sida från öster



Detalj lampa och varudörr



Huvudentré



Skärmtak över sidoentré

Kulturhusets fasader är i huvudsak putsade med svalt blå samt vita kulörer, träfasaderna i de lägre delarna har trebrädsmodul med lockläkt och röd kulör. Fönstren har försetts med olika karaktär med former och kulörer som återspeglar de invändiga rummen. Huvudentrén är väl synliggjord genom det välvda entrétakpartiet samt de karaktäristiska dörrarna. Sidoentréerna har blåa dörrar och vinklade skärmtak. Inlastningsdörrarna har en välvd infattning, till vänster om varje dörr sitter en lampa som utformats av arkitekten Sven Markelius.



Vy över fruktträdgården mot södra sidan av kulturhuset



Vy mot västra sidan av kulturhuset med utblickar över fälten



Pelare, fönster, dörrar i nisch på västra sidan



Fönsterdetaljer på västra sidan



Fönster sydvästra gaveln

I entrén möts man av speglade dörrar med skulpterade trähandtag och fönstersättningar runt ett vindfång.

Interiören präglas av materialmöten med färgsättning och taktilitet som spelar med ljuset. I foajén förstärks rummets höjd med höga pelare mot det gråblåa taket, trappor infattade i betong med trästeg flödar mellan rummets nivåer. Väggpärtier i betong som har gjutits mot träformar har färgsatts för att framhäva trästrukturen. Vid eldstäderna är väggen skulpturalt utformad och vitputsad. De övriga väggpartierna är putsade med varma kulörer i gula och röda nyanser. Vid fönstren mot trädgården är väggen grön, den gröna kulören fortsätter i fönsterinfattningen.

Värdebärande detaljer interiört

Entrédörrar, dörrar till auditorium och personaldel, fönsternischer med marmorbräda, marmorgolv, marmorlister.

Synligt platsgjuten betong i valv, väggar och övre nivå med skira färglager i skiftande kulörer. Puts i gula och röda nyanser.

Röda träpelare med distinkta skulpterade baser i marmor, distinkta kapital som omfattar synliga träbalkar.

Trappor med steg av trä inskurna i platsgjuten betong, handledare i trä med "spända" järn.

Parkettgolv i övre plan och i auditoriet.

Vitputsade skulpterade väggar vid eldstäder.



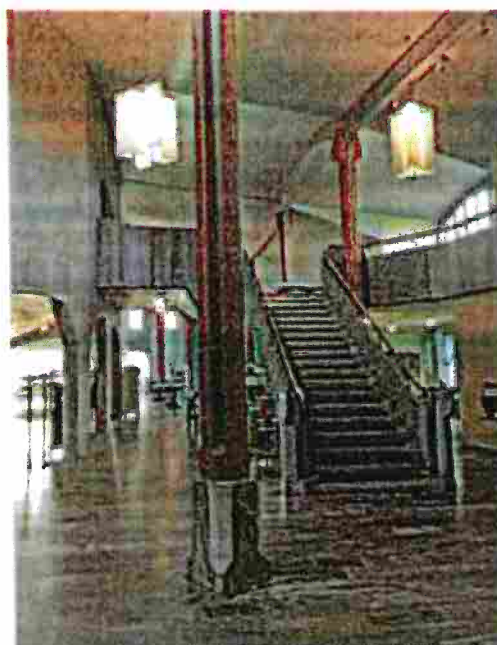
Entrén sedd inifrån



Vy mot kafédelen



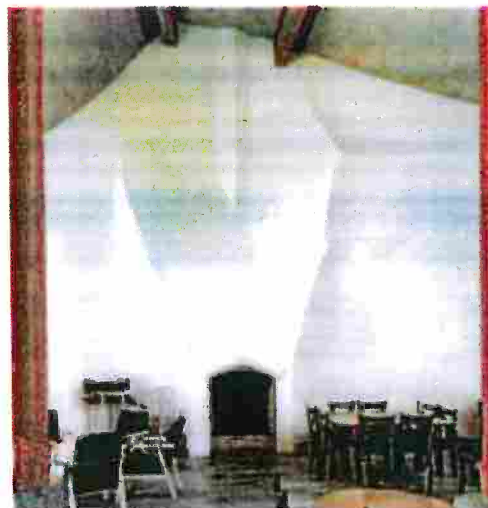
Övre dörrar till auditorium



Foajé, vy mot huvudtrappa, pelare



Trappa till konferensrum



Eldstad med skulpterad vägg

Kulturhusets auditorium har ett stort värde i sin helhet. Väggarna består av vitmålat trä som har graverats med en skulptural utformning av A. John Wilkes. Väggarnas möte med golvet sker utan listverk. Taket är målat med motiv av Arne Klingborg, som även har formgett fönstren med reliefer i färgat glas.

Kulturhusets interiör har värdefulla miljöer som inte ska förvanskas. Därför förses Kulturhuset med en utökad bygglovsplikt för förändringar i interiören med avseende på värdebärande detaljer. Det är av stor vikt att underhåll av interiör och exteriör i möjligaste mån sker med ursprungliga material, kulörer och tekniker.

Värdebärande detaljer interiört, forts

Auditoriets utformning utgör en ovärderlig helhet. Takmålningen, de vita väggarnas skulpturala utformning och inramning av scenen, det listlösa mötet mellan vägg och golv samt nischningen och inramningen av fönstren, fönstrens glasreliefer.

Planbestämmelser

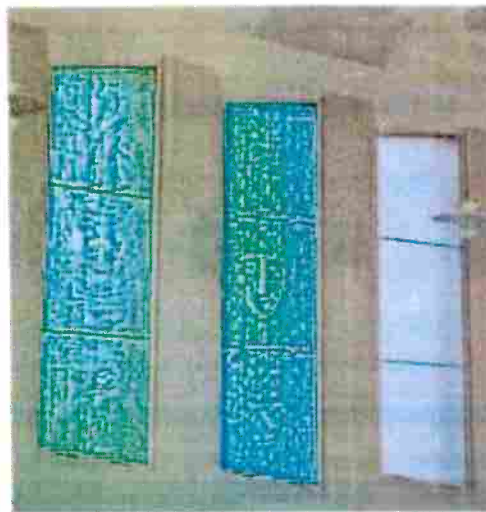
q₂ Utökad bygglovsplikt för förändringar i interiören avseende material eller kulör i auditorium, foajé, konferensrum samt för ändrad planlösning. Värdebärande detaljer får inte förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas, underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och tekniker.



Dörrar, möte mellan vägg och golv



Detalj av väggar



Färgade glasreliefer



Auditoriet med scen



Del av takmålning

Robygge

Byggnaden stod färdig 1977 och har en omslutande form med en variation av volymer runt ett atrium. På avstånd framträder två högre facetterade volymer som inrymmer eurytmisalar.

Exteriört uppvisar byggnaden en blå fasad, fasaden är klädd med Asmussens trebrädsmodulpanel med lockläkt. Panelen är förskjuten i djup- och sidled mellan de tre våningarna i eurytmivolymerna.

Vid huvudentrén finns ett större fönsterparti med spröjsning. Dörrarna är röda. Entrépartiet har under 2015 förändrats från trebrädsmodulpanel med blå kulör till slät panel med gul kulör. Restaurangen har fått en egen entré från söder.

Värdebärande detaljer

Befintlig fasad- och takform. Trebrädsmodulpanel med lockläkt, blåa kulörer. Atrium med fasadpartier av slät träpanel, gul kulör.

Vindskivor som breddas vid ståndränna. Möte träfasad och sockel, möte mellan byggnadsvolymer.

Läktare, räcken: stiliserade träd

Dörrar med röd kulör, fönstersättning samt bågar, spröjsning och kulörer.

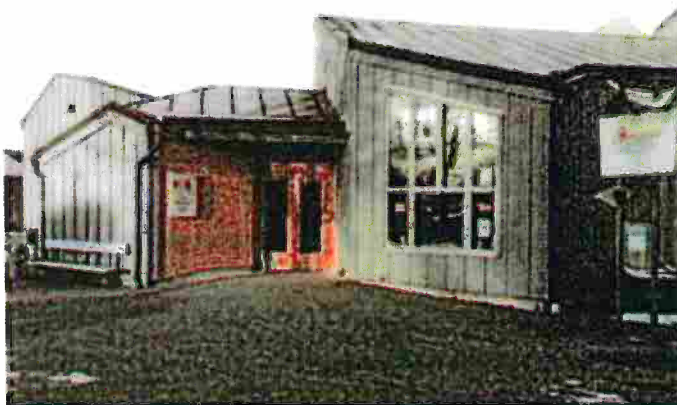
Ateljéfönster i eurytmivolymerna.

"Pekande" skorsten.

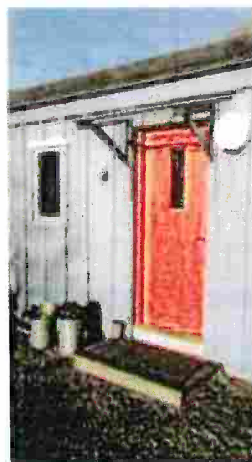
Planbestämmelser

r Byggnaden får inte rivas.

q₃ Värdebärande detaljer får inte förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas.



Huvudentré Robygge



Entré till restaurang



Detaljering av fasad



Robygge, vy från trädgården med byggnadens volymer framträdande



Robygge, vy från norr med fasaddetaljer, tak och fönster



Volymmöte, fönster, vindskiva

I eurytmisalarna finns ateljéfönster som går upp i takfallet, samt ett litet fönster som går upp i takfallet på den lägre byggnadsdelen mellan eurytmisalarna.

Mot atriumet har fasaden partier av slät stående träpanel med gul kulör i de låga delarna, eurytmivolymerna har trebrädsmodul. Läktaren har räckverk i stiliserad trädform och grön kulör, de franska balkongerna har stiliserat trädliknande räcke. Den stiliserade trädformen återkommer i räckets till lastkajen.

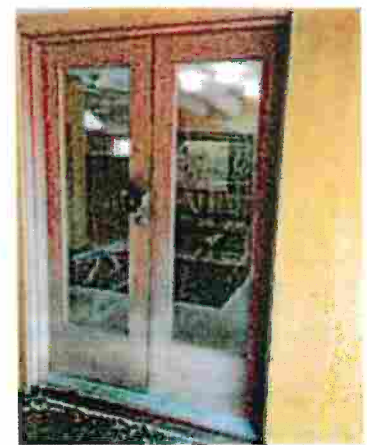
I matsalsväggen mot atrium växlar fönstren i form och bildar fönstergrupper. Entrédörrar och dörrarna ut mot atrium har en särskild utformning.



Matsalsfönster mot atrium



Burspråk, tak och skorsten



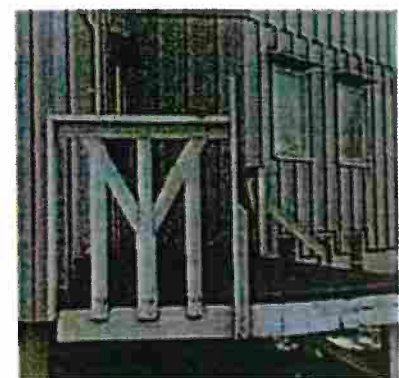
Dörr från atrium till kapprum



Atrium, fransk balkong



Läktare samt räcke



Stiliserad trädform lastkaj

Eurytmihuset

Byggnaden ritades av Asmussen och färdigställdes 1973. Den framträder med två tydliga höga volymer; den ena volymen innehöll en eurytmisal och den andra en ateljé. I mitten fanns en lägre bostadsdel. Exteriören är blå, fasaden är klädd med Asmussens trebrädsmodulpanel med lockläkt, panelen är förskjuten i djup- och sidled mellan våningarna. Dörrarnas färgsättning är komplementfärg till husets kulör.

Asmussen beskriver Eurytmihusets och bibliotekets utformning med följande:

Släktskapet med Eurytmihuset och den intilliggande biblioteksbyggnaden består i den expanderande formen upptill som biblioteksbyggnaden har, som tillkommit genom burspråk som kragar fram ur fasadens alla 4 sidor. Eurytmihuset har sina 2 höga volymer sammanbundna med ett lågt mittparti.

Värdebärande detaljer

Befintlig fasad- och takform. Trebrädsmodulpanel med lockläkt, blåa kulörer.

Ateljéfönster i eurytmisal och ateljé, plåttak valmas runt fönster, fönsterdetaljer.

Dörrar och fönstersättning med bågar, spröjsning och kulörer.

Vindskivornas breddning, valmat plåttak, möte träfasad och sockel.

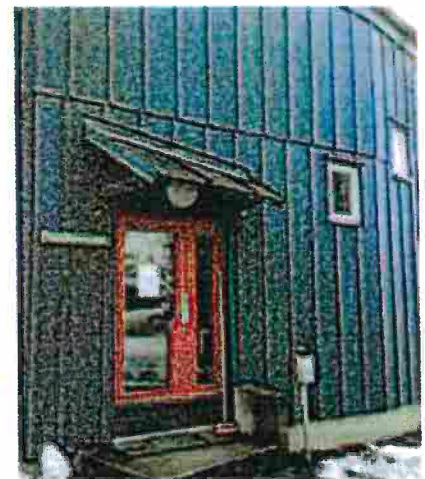
Planbestämmelser

r Byggnaden får inte rivas.

q₄ Värdebärande detaljer får inte förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas.



Eurytmihuset från söder med ateljévolymen i förgrunden, entré och ateljéfönster



Entréparti till eurytmivolymen



Detaljer i fasad och volymmöten



Entré till låga delen



Eurytmihuset från väster, fönster och skorsten

Biblioteket

Liksom Eurytmihuset färdigställdes Biblioteket 1973. Exteriören är grönbå, fasaden är klädd med Asmussens trebrädsmodulpanel med lockläkt, panelen är förskjuten i djup- och sidled mellan våningarna. Dörrarnas färgsättning är komplementfärg till husets kulör.

Asmussen beskriver vidare bibliotekets utformning med följande:

Biblioteket det omvända [från Eurytmihuset] med ett högt mittparti som reser sig mellan två låga bostadsflyglar. De utkragade burspråken i bibliotekets övre del är studienischer som omger och står i förbindelse med bibliotekets centrala rum där alla bokhyllor är placerade i nedre planet.

Värdebärande detaljer

Befintlig fasad- och takform: Trebrädsmodulpanel med lockläkt, grönbåa kulörer.

Entrépartier.

Ateljéfönster i norra delen, fönsterdetaljer, takkupa.

Dörrar och fönstersättning med bågar, spröjsning och kulörer.

Vindskivornas breddning, möte träfasad och sockel.

Planbestämmelser

r Byggnaden får inte rivas.

q₅ Värdebärande detaljer får inte förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas.



Biblioteket från söder med bostadsdel i förgrunden



Entré med detaljer, tak och fönster



Ateljéfönster i norra delen



Fönsterdetalj



Entré till bostadsdel



Biblioteket från norr

Almandinen

Byggnaden färdigställdes 1974. Den har en högre volym med välvt plåttak och en lägre flygel. Exteriören är röd (almandin är en röd halvädalsten), fasaden är klädd med Asmussens trebrädsmodulpanel med lockläkt. Panelen är förskjuten i djup- och sidled mellan våningarna i den högre volymen. Infattningen runt entrédörren är skulpturalt utformad, den gröna dörren är inskjuten i en alkov och försedd med ett rött fönsterglas.

Trappan till övervåningen är dramatiserad i fasaden. Byggnaden inrymmer idag en förskola och en bostads-lägenhet. I den övre delen finns en musiksäl.

Musiksalen har ett burspråk över vilket det välvda plåttaket fortsätter.

Värdebärande detaljer

Befintlig fasad- och takform. Trebrädsmodulpanel med lockläkt, röd kulör.

Burspråk där det välvda taket fortsätter.

Entrépartiets skulpturala utformning.

Dörrar och fönstersättning med bågar, spröjsning och kulörer.

Möte träfasad och plåttak, möte träfasad och sockel.

Rundad "pekande" skorsten.

Planbestämmelser

r Byggnaden får inte rivas.

q₆ Värdebärande detaljer får inte förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas.



Almandinen från norr, entrésidan



Detaljer i entréutformning



Från väster, flygel med bostadsdel



Burspråk mot söder

Ormen Långe

Byggnaden färdigställdes 1982. Asmussen beskrev byggnaden som en omvandling av Robygges omslutande gest till en utsträckt gest, mellan den öppna ängen i öster och bergshällen i väster. Byggnaden är utförd i två våningar med bottenvåning och gavelpartier med spritputsade fasader med sandgul nyans, medan fasaden mot loftgången har slät röd träpanel. Mot sydsidan är det röd lockpanel som emellanåt går ner utmed smala burspråk. Dörrarna är i huvudsak röda med en starkare kulör än fasaden, medan fönsterdetaljer, räcken och dörrar i gavlarna har blåa kulörer. Loftgångens räcke och de franska balkongerna har ett stiliserat trädmotiv som även återfinns på Robygge. Gavlarna sticker upp med sina pekande skorstenar, skorstenarna utmed byggnadskroppen har en särskild utformning.

Värdebärande detaljer

Befintlig fasad- och takform. Lockpanel och slät panel med röd kulör. Gavlar och bottenvåning spritputsade med sandgul nyans. Tak belagt med mörkgrå plåt.

Skorstenarnas utformning med riktningar, pekande skorstenar i gavlarna.

Läktare, räcken: stiliserade träd

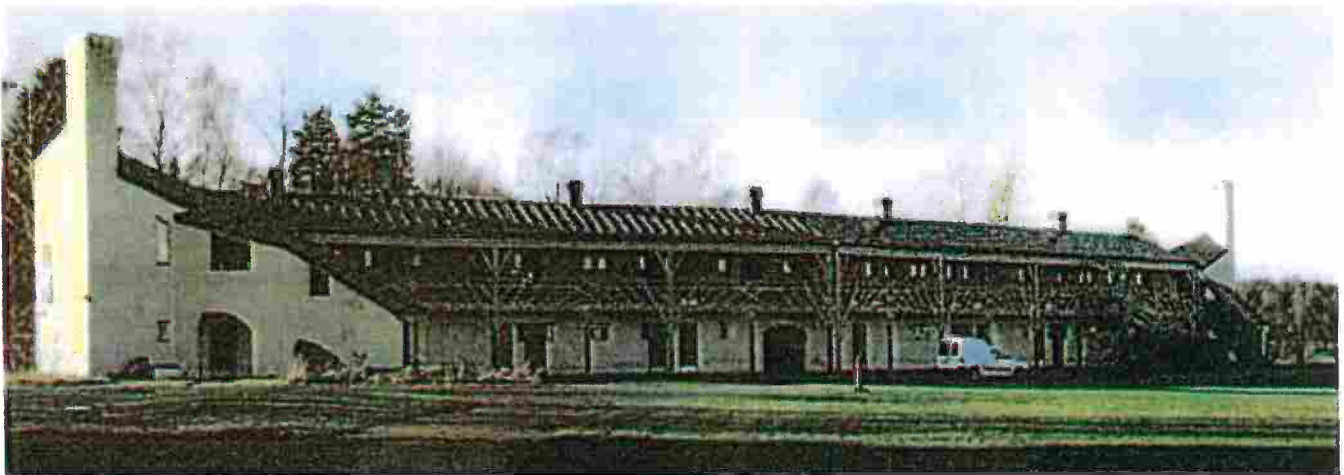
Dörrar med röd kulör mot loftgång och framsida. Fönster med blå kulörer mot sydsidan.

Planbestämmelser

r Byggnaden får inte rivas.

k₁ Vid ändring ska ursprunglig utformning vara vägledande, hänsyn ska tas till värdebärande detaljer.

Dörrsättning och fönstersättning har förändrats i samband med ombyggnad från studentboende till hotell.



Ormen Långe sedd från öster



Detaljering, träpanel i burspråk



Detaljer gavel



Räcke med stiliserad trädform, skorstensdetaljer

Panncentralen

Byggnaden ritades av Gunilla Rombo på Asmussens Arkitektgrupp och färdigställdes 2008. Eftersom den ligger centralt i området är den gestaltad som en respektfullt tillägg till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området. Dess två bränslesilos är klädda med vitriolbehandlad träpanel, där övre delen är en lockpanel som övergår i en slät panel nedåt. Pannhusets träpanel betonar riktningar, målad med slamfärg. Skorstenens och takets utformning med flänsar som döljer stegar på tak och skorsten.

Värdebärande detaljer

Befintlig fasad- och takform. Bränslesilos med vitriolbehandlat trä, stående lockpanel som övergår till slät panel. Pannhusets träpanel betonar riktningar, målad med slamfärg.

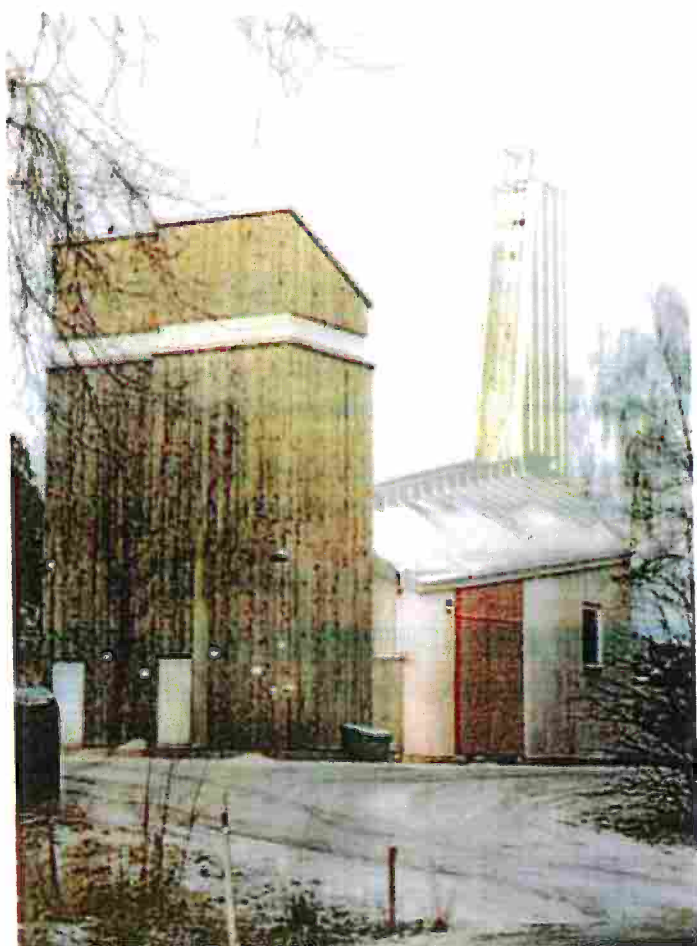
Skorstenens och takets utformning med flänsar som döljer stegar på tak och skorsten.

Planbestämmelser

k₂ Vid ändring ska ursprunglig utformning vara vägledande, hänsyn ska tas till värdebärande detaljer.

En kraftigt röd plåtdörr markerar entrén till den varmaste delen av byggnaden.

Taket och skorstenen är klädda med silverfärgad falsad plåt. Taket har flänsar som döljer takstegen, skorstenen är konad med flänsar som till stor del döljer skorstensstegen.



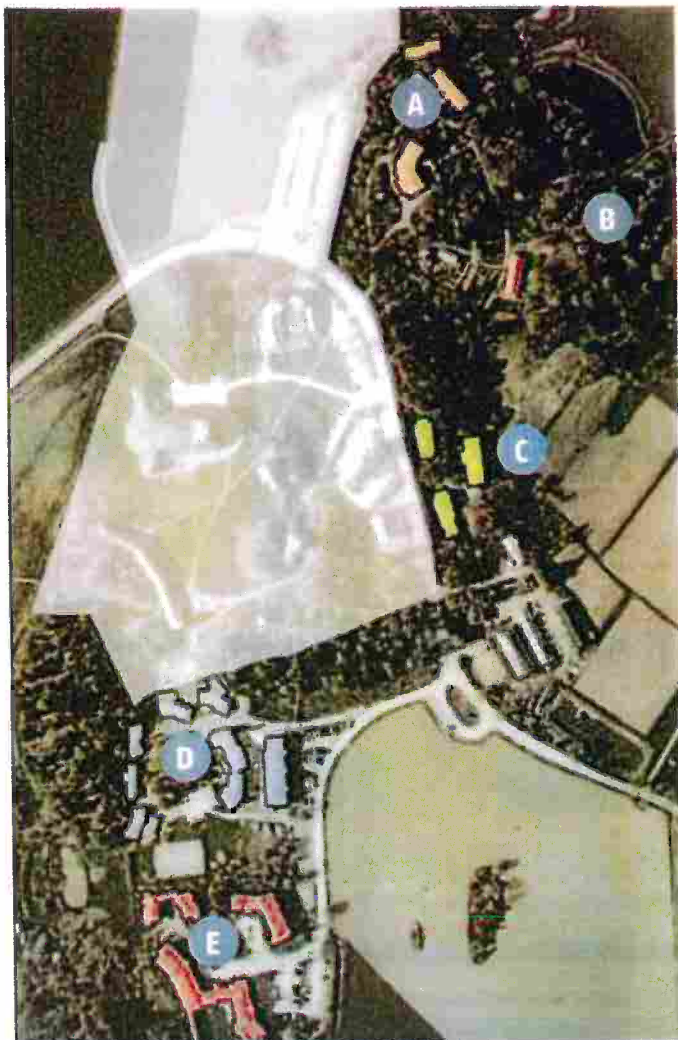
Vy från vägen mot panncentralen



Detalj av fasad närmast skorstenen

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet

Utanför planområdet finns värdefulla miljöer och byggnader som är viktiga för Steinerområdet och Järna Kulturcentrum som helhet. Några äldre byggnader har tillbyggt eller införlivats i områdets karaktär.



- A. Vita Huset och Röda Villan
- B. Biologiska vattenreningsdammar
- C. Tallevana, Anapesten och Terrakotten
- D. Örjansskolan
- E. Vidarkliniken



Wigwam sedd från fruktträdgården

Vita Huset och Röda Villan

Vita Huset ligger på en höjd ovanför Järnafjärden. Huset, som även kallats Wigwam, är en villa från 1902 med en tillbyggd ateljédel i vinkel med höga fönster och ett stramt klassicistiskt formspråk liknande en italiensk lantvilla. Byggnaden ligger i anslutning till seminarieträdgården, från dess terrass finns utblickar över Järnafjärden.

Intill ligger den Röda villan samt en verkstad med ateljé som ingår i Järna Kulturcentrum.



Röda Villan och verkstad/ateljé

Biologiska vattenreningsdammar

I området närmast Järnafjärden finns biologiska vattenreningsdammar som har använts för att rena spill- och avloppsvatten från verksamheterna och bostäderna inom området. Ovan dammarna ligger en skulpturalt utformad vattentrappa som luftar och syresätter vattnet i reningssystemet.

Efter 2016 kommer avloppsvattnet istället att behandlas i en VA-anläggning, det rena vattnet kommer att ledas ut i delar av dammarna som en del i processen.



Vattentrappa vid reningsdammarna

Tallevana, Anapesten och Terrakotten

Byggnaderna uppfördes mellan 1968 och 1976 och var avsedda som bostäder för seminariets studenter och personal. Byggnaderna är delvis inbäddade i terrängen i en nord-sydlig riktning. Samtliga har fasader av handslagen puts och träpanel med plåttak.



Anapesten



Tallevana



Terrakotten

Befintlig bebyggelse och miljö norr om planområdet

Norr om planområdet ligger Säby gård, Säby samt Ytterjärna kyrka och sockencentrum. Säby gård är representativ för socknens mellanstora gårdar. Dess tillhörande ekonomibyggnader samt omgivande landskap med ett aktivt jordbruk och bete är av stor betydelse för kulturmiljön. Ytterjärna kyrka har sedan 1100-talet utgjort ett dominerande riktmärke av högt symbolvärde i landskapet.

Örjansskolan

Örjansskolan vid Nibble är en Waldorfskola som påbörjades under 1970-talet och stod färdig år 1980, den har byggts till och försetts med nya paviljonger i omgångar. Skolan omfattar 12 års skolgång och skolsalarna är fördelade över flertalet paviljonger.



Örjansskolan

Vidarkliniken

Vidarkliniken är ett sjukhus som startade år 1985. Den är inrymd i tre byggnader med fasader av trä och puts. De ligger placerade längs en långsträckt höjdrygg av berg i dagen. Byggnadens formspråk är tänkt att vara nära sammanbundet med dess funktion; arkitekturen med färgsättning, ljusbehandling, skulpturer och väggmålningar ska utgöra en del av den läkande behandlingen.



Vidarklinikens entré



Vidarklinikens innergård

Ny bebyggelse och utformning

Den nya bebyggelsen som planeras är en konsthall och ett konferenscenter med tillhörande hotell. Byggnaderna är anpassade efter landskapsbilden och planeras med gröna tak med varierad gestaltning. Tanken är att vidareutveckla områdets funktioner och verksamheter i nära samklang med direkt intilliggande jordbruksverksamhet.



Illustrerad landskapsvy: Kulturhuset är till höger om infartsvägen medan konsthallen och konferenscentret är till vänster

Ankomstplats, torgyta och parkering

I dag saknas en tydlig ankomstplats till Kulturcentrum Järna. Med nya byggnader på norra sidan av huvudgatan får ankomstplatsen en tydlig inramning mellan ny och äldre bebyggelse. Ett centralt stråk sträcker sig ut från ankomstplatsen i nord-sydlig riktning. Stråket föreslås variera i bredd, vissa sträckor av stråket kommer även att ha inslag av parkering.

I gestaltningsprogrammet föreslås det nya stråkets korsningspunkt med tillfartsvägen utformas som ett upphöjt torg med pollare för att skapa ett gångfartsområde där trafiken rör sig på de gåendes villkor.



Illustration av ankomstplatsen med den nya bebyggelsen och gångstråket som förbinder områdena

DAO Arkitektur



**Ytterjärna
Kulturcentrum
SITUATIONSPLAN
1:1000
2016-04-25 b
DAO Arkitektur**

DAO Arkitektur

Illustrationsplan för den nya bebyggelsen



Illustrationsvy som redovisar de nya volymerna och hur området kan komma att gestaltas

DAO Arkitektur

Till anläggningen planeras parkeringsplatser som väntas uppta cirka 1 hektar. Behovet av parkering är mycket skiftande, samma parkeringsplatser kan därför nyttjas av olika verksamheter under olika tider. Det är fördelaktigt att den gemensamma parkeringsplats lokaliserar nära ankomstplatsen och de viktigaste byggnaderna.

Nya parkeringsytorna ska i största möjliga mån inte hårdgöras, merparten föreslås att anläggas med ytor av grus, armerat gräs eller rena gräsfält.

Konsthall

Konsthallen är specifikt utformad för utställningar av Hilma af Klints verk, den har ytor för andra utställningar som även kan användas för föreläsningar, kurser och konferens. Området för konsthallen har en byggrätt om 2 150 kvadratmeter med upp till två våningar. Byggnadskroppen är uppdelad i olika volymer som påverkar hur byggnaden uppfattas i landskapet.

Där byggnaden utgör en konstgjord kulle övertäckt med vegetation får byggnaden en totalhöjd som högst 18 meter över nollplanet. I norra delen framträder en högre volym med en skulpturalt gestaltad form, "Kristallen", denna får en totalhöjd om högst 26 meter över nollplanet.

Byggnadskroppen sluttar som en kulle ner mot landskapet mot ankomstplatsen. Mot entrén till området och mot fruktträdgården framträder fasaderna tydligare. Mot Wigwam kantas konsthallen av en spegeldamm som reflekterar "Kristallen", dammen ansluter till en naturlig kulle.



Illustrationer för konsthallen: vy över kullen mot "Kristallen", interiör och vy från spegeldammen

MIR/Snøhetta

Konferenscenter

Konferenscentret är tänkt att användas för konferens, kontor och hotell. I byggnaden finns samlingslokaler som även kan användas för kurser, föreläsningar och aktiviteter knutna till området. Delområdet har en byggrätt om 1 700 kvadratmeter. Det är uppdelat i två delar, där den södra delen tillåter bebyggelse upp till två våningar med en totalhöjd om 21 meter över nollplanet, medan den norra delen tillåter upp till fem våningar med en totalhöjd om 30 meter över nollplanet. Hotellet som föreslås tillkomma inom byggnaden kan komma att innehålla totalt 70 rum för övernattnig.

Byggnadskroppen föreslås bli gestaltad i uppbruten form för att ge ett mer småskaligt intryck, där bottenvåningen utgör en sammankopplande länk. Volymerna växer gradvis upp från 1 till 5 våningar, med den



Illustrationsbild av konferenscentret sett från öster

Espen Tharaldsen

högsta delen i norr. De högre partierna i den norra delen av byggnaden ger en volymmässig återkoppling till en befintlig allé som är belägen ca 60 meter norr om byggnaden.

Byggrätten för konferenscentret inramas av en åkerholme till väster samt en kulle till sydost. Den föreslagna utformningen med grönt tak innebär att byggnaden kan upplevas som en naturlig förlängning av topografin.



Illustrationsvy från norr, konferenscentret och konsthallen sedda från grusvägen förbi Säby Gård

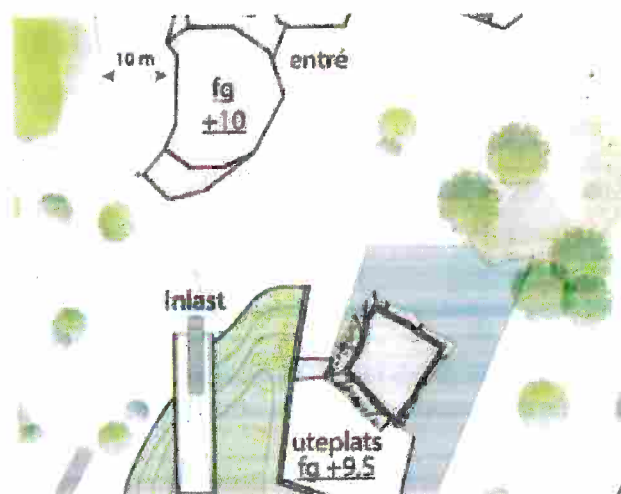
DAO Arkitektur

Placering, utformning och utförande

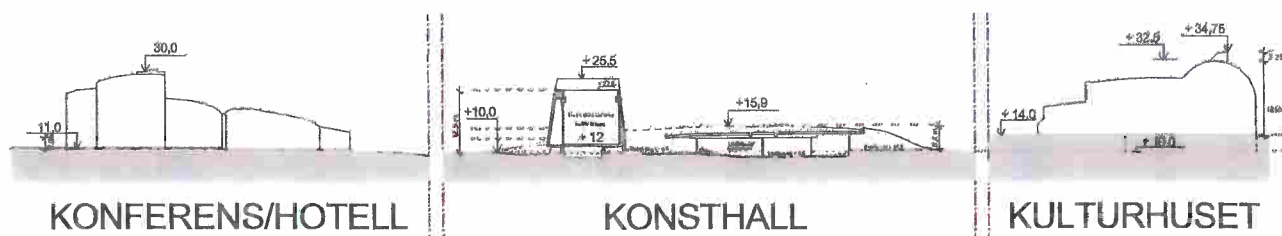
Den föreslagna bebyggelsen har begränsats i höjd och brutits upp gestaltningsmässigt för att bättre anpassas till platsen och dess bebyggelse. Av marken som tas i anspråk kommer cirka 20 % att kunna bebyggas. Mellan de föreslagna huvudbyggnaderna inom den nya bebyggelsen ska det finnas ett avstånd om minst 20 meter. Inom detta område föreskrivs även en lägsta markhöjd om +10,5 meter över nollplanet för att motverka att dagvatten ansamlas nära konsthallens inlastningsramp.

Ytor utan anläggningar ska ha parkliknande karaktär.

Totalt tas cirka 2 hektar mark i anspråk för anläggningar, kvar finns cirka 1 hektar åkermark som kvarstår fullt planter- och brukbar.



Avstånd mellan föreslagna byggnader



Principsektion för ny bebyggelse i relation till befintlig

Service och arbetsplatser

Planområdet och närområdet Ytterjärna-Nibble har idag vuxit ut till ett mindre samhälle med nästan 300 boende och ett par hundra arbetsplatser. Cirka 60 barn under 15 år bor i området. Den ursprungliga strukturen med jordbruksverksamhet har kompletterats med ett flertal olika bebyggelsetyper och funktioner. Inom området finns idag flera servicefunktioner: Cirka 230 personer har sin arbetsplats vid någon av verksamheterna i området. Översiktsplanens riktlinjer anger att kommunen ska sträva efter att öka antalet arbetstillfällen genom tillväxt av befintliga företag och nyetablering. Detaljplanens genomförande kommer att innebära ett ökat antal arbetsplatser, samlingslokaler och fler besökande. Serviceutbudet för området kommer att öka med den nya bebyggelsen.

Tillgänglighet

Alla nya byggnader kommer att uppföras i enlighet med de lagkrav på tillgänglighet som finns idag. Underlaget för kollektivtrafik kommer att öka med planens genomförande varför området i framtiden kan komma att trafikeras med fler rutter per dag. Utformningen av byggnader och offentliga miljöer hanteras vid bygglov, i enlighet med plan- och bygglagen.

Vattenområden

Planområdet ligger drygt 100 meter från Järnafjärden som närmast. Området mellan detaljplaneområdet och vattnet utgörs i huvudsak av parkmark i antroposofisk stil och biodynamiska odlingar. Vattenområdena inom parken är i sin helhet tillgängliga för allmänheten.

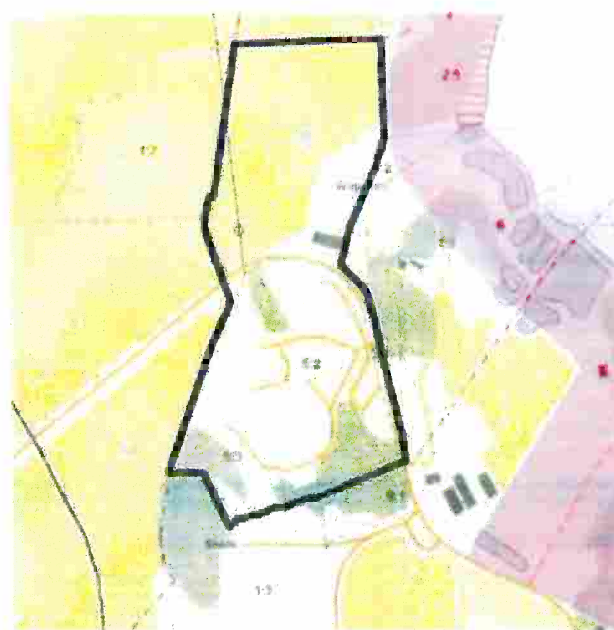
Strandskydd

Området ligger precis utanför 100-metersgränsen för strandskydd varför strandskydd ej återinträder för detaljplaneområdet, se karta till höger.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet inom Ytterjärna har enskilt huvudmannaskap. Förutom tillfartsvägen är vägnätet



Teckenförklaring strandskydd

○ Område som omfattas av strandskyddsbestämmelser

Översikt över strandskydd som gäller från 2014-12-31

småskaligt och i stort sett är trafikslagen separerade. Merparten av Steinerområdet är bilfritt, men underskott av parkeringsplatser leder periodvis till stökiga situationer. Det finns ett omfattande system av gång- och cykelvägar som sammanbinder de olika målpunkterna inom området.

Den största förändringen trafikmässigt är det nya samlande huvudstråket. Detta kommer att utgöras av en orienterande "torgyta" och binda ihop Ytterjärnas delområden. Stråket kommer delvis att uppföras som så kallad shared space där gångtrafikanter och bilar delar samma ytor på de gåendes villkor.

En ny större konferensanläggning samt konsthall genererar mer besökare och ökad trafik till området. Genom att lokalisera byggnaden vid entrén så undviks en ökad trafikbelastning på övriga delar av området. Dagens stora grusade parkeringsyta kommer att ersättas med nya byggnader och det föreslagna huvudstråket. Merparten av parkeringarna flyttas västerut och integreras med planteringar.

Tillfartsväg till området

Tillfartsvägen till området går från väg 525. Separerad gång- och cykelbana finns mellan busshållplatsen ute vid väg 525 och Kulturhuset. Inga förändringar i väghållaransvaret föreslås. Entrén till Ytterjärna föreslås markeras tydligare med byggnader på bägge sidor av entréområdet och med det nya stråket som korsar tillfartsvägen. Den föreslagna utformningen kommer att dra ner hastigheten vid entrén till området och bidra till en säkrare trafikmiljö.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser ligger inom och i anslutning till planområdet, hållplats Kulturcentrum Järna. Där stannar buss 784 som trafikerar mellan Järna och Södertälje centrum. Bussen går ungefär en gång i timmen på morgonen och kvällen med en lägre frekvens mitt på dagen. Planområdets lokalisering anses vara god ur en kollektivtrafiksynpunkt. Busshållplatserna föreslås samlas i anslutning till huvudstråket.

Parkering och utfarter

Större delen av parkeringen inom planområdet sker idag delvis vid den stora grusade ytan vid områdets entré. Idag uppfattas parkeringsområdet inte som centralt beläget, parkeringen räcker heller inte till vid större evenemang eller aktiviteter. I planförslaget placeras ett större parkeringsområde västerut och integreras med planteringar i den yttersta delen av området.

Störningar och risker

Buller

Planförslaget innebär totalt sett en ökning av trafik till området. Parkeringarna har placerats vid områdets entré, därmed bedöms förslaget inte medföra risk för ökat trafikbuller längre in i området. Hotellrummen är placerade i konferenscentrets norra del, vilken befinner sig längst in från ankomstplatsen. Verksamheterna i sig bedöms inte medföra risk för ökat buller i resten av området. Planen tillför inga bostäder.

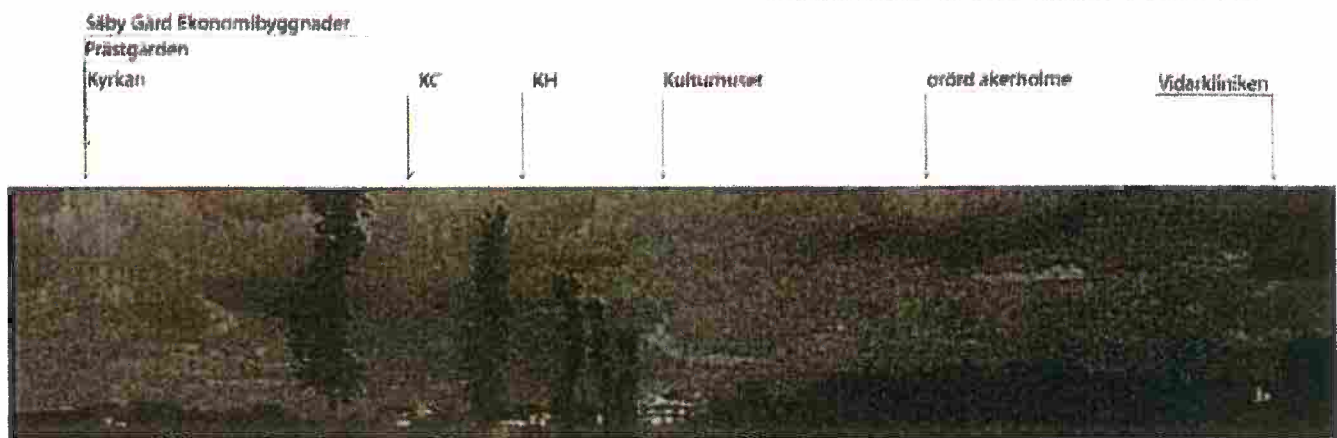
Störningar under byggnation

Planens genomförande väntas ge upphov till störande buller i samband med byggnation. Exploatören ska i största möjliga mån minska störningar för grannar. Naturvårdsverkets allmänna råd för buller från byggplatser (NFS 2004:15) med mera kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Särskilt viktigt att beakta är att information till kringboende ska alltid ske om arbetet förväntas orsaka mycket höga bullernivåer.

Ljusförhållanden i landskapet

Konferenscentret med sina stora fönster kommer att bidra till att området blir ljusare under årets mörka tider. Dock anses inte detta påverka omkringliggande bostäder då ljuset som påverkar dem inte blir starkare än det som upplevs från det befintliga Kulturhuset.

I detta montage har vi velat visa hur det kan se ut på kvällen. Bilden visar hur de upplysta husen visar riktningen mot entrésituation. Akerhalmen lamnas orörd och förblir "mörk".



Illustrationsvy kvällstid

Lukt, allergener och smittspridning

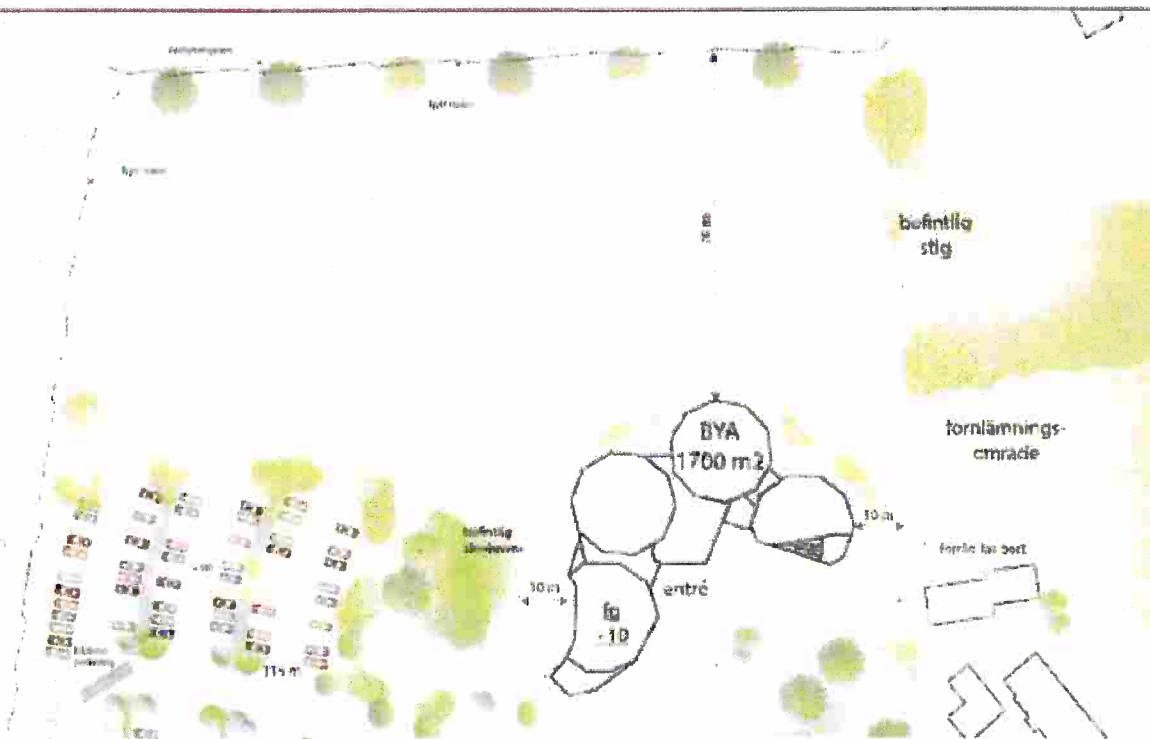
Störningarna består främst av lukt från intilliggande jordbruk. Omfattningen har under åren ansetts hanterbar och som en del av livet på denna agrara plats.

Närmast planområdet i väst finns en fastighet där djurhållningsverksamhet i form av nötkreatur. Runt 120 mjölkkor och 180 ungdjur betar inom fastigheten Säby 1:7. Till fastigheten hör kostallar med gödselvård-anläggning samt en äldre ladugård med ungdjur. Avståndet mellan Säby gårds kostallar och gödselvårdsanläggning och planområdet är knappt 500 meter, till äldre ladugård med ungdjur är avståndet drygt 300 meter.

Boverkets tidigare riktlinjer om skyddsavstånd till djurhållning har upphävts (Boverket 2011). Den nya vägledningen för planering av och invid djurhållning saknar skyddsavstånd och föreskriver istället att hänsyn måste tas till den aktuella platsens förutsättningar. I Boverkets rapport "Vägledning för planering för och invid djurhållning", framgår att djurhållning på landsbygden och dess omgivningspåverkan bör vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer. En medvetenhet finns om att djurhållning kan medföra negativ påverkan på omgivningen dels i form av olägenheter: dammbildning, buller (höfläktar,

maskiner, djurens läten, transporter), lukt (framför allt från gödsel och gödselhantering, vissa foder m.m.) och flugor.

Södertäljes miljökontor tillämpar ett skyddsavstånd på 25 meter mellan bostadsfastigheter och hagmarker för att undvika problem med lukt och smittspridning. Avståndet till verksamheter har inte något fastställt skyddsavstånd utan bedöms från fall till fall. I kartan nedan återges avstånden till hagmarkerna för konferenscentret. Som närmast hamnar byggnaden 70 meter från hagmarkerna.



Utdrag ur illustrationsplan med måttsättning mot betesmark och allé

Inom planområdet ska ett stängsel finnas intill gångvägen vid parkeringsplatsen och konferenscentret. Utanför planområdet, mellan gångvägar och beteshagar, föreslås ett dubbelstängsel för att motverka risker för spridning av smittämnen till betesmarker och direktkontakt mellan besökande och boskap. Stängslets placering och utformning bör regleras genom avtal mellan exploatören och fastighetsägaren till Säby 1:7.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Planförslaget anses inte påverka människors hälsa och miljön nämnvärt. I samband med genomförandet av planen förbättras avloppslösningen för området och den huvudsakliga tillkommande trafiken leds inte in i området.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Ytvatten från planområdet rinner av till Järnafjärden, del av vattenförekomsten Näslandsfjärden. Ekologisk status på recipienten är idag otillfredsställande, medan miljö kvalitetsnormen för ytvatten föreskriver god status senast 2021. Kemisk status är idag god, MKN är satt till fortsatt god.

Planens genomförande bedöms inte medföra negativa konsekvenser för ytvatten tack vare en god dagvattenhantering av en mer koncentrerad mängd dagvatten i samband med byggandet av hus och hårdgörande av ytor. Området får parallellt med planens genomförande en ny anläggning för hantering av spillvatten och dagvatten leds till de befintliga reningsdammarna som kommer att användas för dagvattenfördröjning.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Exploatering kan komma att bidra till ett högre utsläpp av växthusgaser i samband med ökad trafik till området. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft överskrids.

Säkerhet och trygghet

Exploateringen bidrar till en ökad säkerhet i område som idag är en stor öppen yta som är obevakad. Vid en exploatering av området kommer flera människor att uppehålla sig området som kommer att vara belyst och ha gångstråk som gör det lättare att röra sig i området.

Barn och ungdomar

Planförslaget bedöms inte innebära en negativ påverkan på barn och ungdomar. Ytor för lek och rekreation tillkommer. Huvudparkeringen utökas och flyttas ut till områdets entré, den ökade trafiken till området ska i huvudsak stanna vid denna parkering.

Naturmiljö och friluftsliv

Inom planområdet finns en åkerholme som kommer att bevaras. Genomförandet av planen kommer att skapa en naturlig parkmiljö på den tidigare grusade parkeringsplatsen. Granhäcken mellan den nya bebyggelsen och Wigwam kommer att tas ner för att istället möjliggöra en damm.

Landskapsbild

Landskapsbilden i området kommer att påverkas av den tilltänkta exploateringen. Den tillkommande bebyggelsen underordnar sig Ytterjärna kyrka och Kulturhuset och byggnaderna är gestaltade för att smälta in i landskapet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Södertälje kommun tillämpar en kretsloppspolicy som gäller vid tillstånd för nya avlopp eller ändring av enskilda avlopp. I områden som saknar möjlighet för anslutning till kommunalt vatten och avlopp ansvarar den enskilda fastighetsägaren för anordningen och driften av vald anläggning.

För konferenscentret och konsthallen föreslås en avloppslösning med slutet system för klosettwater och separat bad-, disk- och tvättwaterhantering (BDT). Den befintliga och tillkommande bebyggelsen inom

planområdet kommer att anslutas till en avloppsreningsanläggning (för BDT) och en dricksvattenanläggning som är belägna utanför planområdet, på fastigheterna Ytterjärna-Nibble 1:1 samt Ytterjärna-Nibble 1:6. Anläggningarna har tidigare bedömts vara otillräckliga även för den befintliga bebyggelsen inom området. Anläggningarna kommer under 2016 byggas till och utökas för att förbättra såväl dricksvattenkvalitet som avloppsrening, detta ska räcka även för att försörja den nya bebyggelsen inom planområdet.

Dagvatten

Kommunen tillämpar LOD vilket innebär att dagvatten ska i största möjliga mån omhändertas lokalt genom infiltration och med hjälp av växtlighet. Planområdet består av jordarter som gör att infiltration kan vara olämplig.

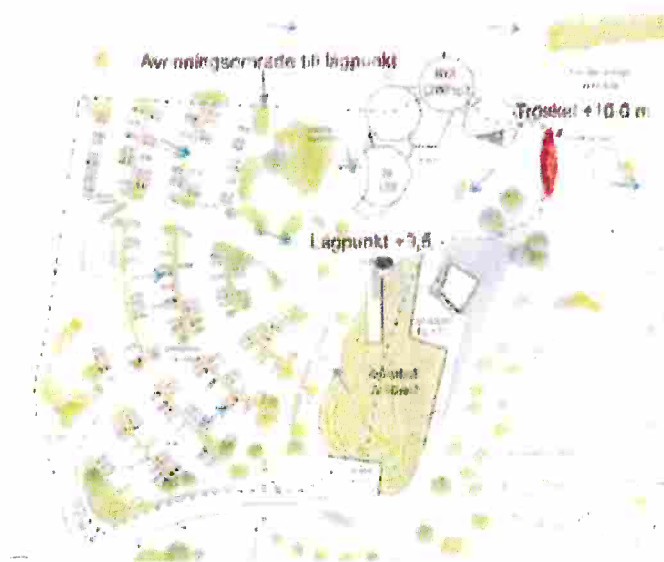
En dagvattenutredning har tagits fram för området. Idag avvattnas den norra delen av planområdet via befintliga dag- och spillvattenledningar förbi Wigwam till den befintliga avloppsreningsanläggningen vid vattenreningsdammarna. I det nya planförslaget bildas en ny lågpunkt mellan konsthall och konferenscenter, till vilken dagvatten från parkeringsytorna, entréområdet för konferenscentret och infarten från ankomstplatsen kan komma att avrinna. Med anledning av detta förses plankartan med en lägsta föreskriven markhöjd om +10.5 ovan nollplanet vid den befarade lågpunkten.

Dagvatten ska fördröjas lokalt inom respektive delområde. Föreslagna lösningar är gräsytor, rabatter och anlagda infiltrationsstråk, det finns även goda möjligheter att anlägga magasin i parkeringsytorna och grönremsorna. De biologiska vattenreningsdammarna som idag används för att rena avloppsvatten kommer att få en förändrad funktion i det nya systemet. Den vidare avrinningen ska ske genom nya dagvattenledningar som är skilda från de befintliga spillvattenledningarna, till delar av de biologiska vattenreningsdammarna där dagvattnet kan renas genom sedimentation och biologisk nedbrytning av förorenande ämnen.

Detta förutsätter att dammarna töms på gamla sediment. Dessa måste grävas ur och sedimenten omhändertas eftersom näringsämnen har ansamlats på botten som riskerar att fällas ut med tiden.

El och värme

Området är försörjt med el genom Telge Nät. Både markförlagda och luftburna ledningar finns inom området. Möjlighet finns att ansluta till Telge Nätets ledningar. Ett u-område går i planförslaget genom ankomstplatsen samt infartsvägen till konferenscentret och vidare mellan byggrätterna för huvudbyggnaderna i den norra delen.



Avrinningskarta dagvattenutredning (Södertälje lokala 1900)

I enlighet med kommunens strävan om en hållbar utveckling bör man vid uppvärmning av bebyggelse inom planområdet inte använda sig av direktverkande el eller fossila bränslen. Uppvärmning bör istället ske med förnyelsebar energi så som bioenergi, solenergi eller vindkraft. Delar av planområdet uppvärms idag av en panncentral, det går fjärrvärmeledningar genom området.

Avfall och återvinning

Telge Återvinning har idag hämtning av avfall inom området i anslutning till Kulturhuset och Robygge. Infarten till dessa kommer att förbättras. Vid konferenscenter och konsthall kommer det att finnas en vändplan där avfall i slutna kärl från respektive verksamhet kommer att omhändertas för återvinning.

Administrativa frågor

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Teresa Westman

Exploateringsingenjör Martin Ivarsson, Projekt och exploatering

Utredningsingenjör Anders Eklind, Gatu- och parkplanering

Stadsantikvarie Emma Tibblin, Kultur- och fritidskontoret

Planhandläggare i tidigare skeden

Planarkitekt Mia Lindblad

Planarkitekt Henrik Nordström

Planarkitekt Assienah Mooki Morosini

Planarkitekt Christina Svartsjö

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström

Planchef

Teresa Westman

Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Säby 5:1 m.fl.
**Ytterjärna konsthall och konferens
samt del av kulturcentrum**
inom Järna kommundel i Södertälje

Dnr: 2011-00312-214

Upprättad 2016-06-07

Uppdaterad 2016-11-21

**ANTAGANDEHANDLING
ENLIGT ÄPBL 1987:10**

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 (A1) med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Miljökonsekvensbeskrivning (Ekologigruppen, 2016-06-17)
- Dagvattenutredning (WRS, 2016-05-03)
- Arkeologisk utredning (Stiftelsen Kulturmiljövård, rapport 2012:59)
- Gestaltungsprogram (DAO Arkitektur)
- Geoteknisk undersökning (Ramböll 2016-06-30)

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planärendet handläggs med normalt planförfarande enligt äldre Plan- och bygglag (1987:10). Detaljplanen kommer att vara på utställning sommaren 2016. Antagande bedöms kunna ske under fjärde kvartalet 2016.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år räknat från och med den dagen efter att planen har vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

All mark inom detaljplaneområdet ägs av Nibblestiftelsen, Vidarstiftelsen och Stiftelsen Kulturcentrum Järna (före detta Stiftelsen Rudolf Steiner seminariet). En äldre samfällighet, Säby s:1 finns inom del av området som är utlagt som allmän plats i detaljplanen. En gemensamhetsanläggning, Ytterjärna-Nibble Ga:1, finns som har drift och underhåll för nuvarande gata genom planområdet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna till Säby 5:1, Säby 5:2, Säby 5:3, Säby 1:9 samt Säby 2:2 ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Nibblestiftelsen äger fastigheten Säby 5:1 och ska genomföra exploateringen inom densamma.

Planområdet omfattas inte av det allmänna verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvattenförsörjning utan fastighetsägarna ansvarar på egen hand för hanteringen, belysning, samt hantering av dagvatten med mera som kan komma att behövas.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att exploatören eller samfälligheten ansvarar för utbyggnad och förvaltning av allmän plats. Fastigheterna inom planområdet har andel i Ytterjärna-Nibble Ga:1 inom vilken nuvarande genomfartsväg finns. Ytterjärna-Nibble Ga:1 förvaltas av samfällighetsföreningen Nibble-Ulvsundet. Fastighetsägaren till Säby 5:1 ska iordningställa och förvalta torgytan inom allmän plats.

Avtal

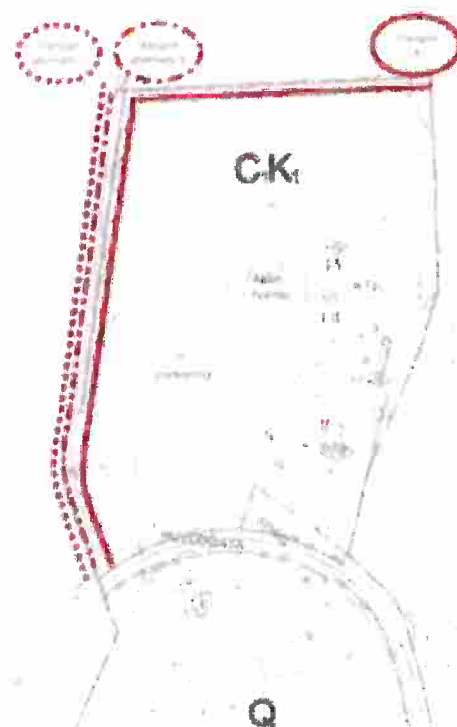
Genomförandeval

Kommunen har tecknat ett plankostnadsavtal med Vidarstiftelsen. Ett exploateringsavtal tecknas mellan Nibblestiftelsen, fastighetsägaren till Säby 5:1, fastighetsägaren till Säby 1:7 och kommunen. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen.

Nibblestiftelsen åtar sig vid planens genomförande:

- att följa dagvattenutredningen,
- att samråda med SL, Nobina och Stockholms Läns Landstings Trafikförvaltning vid utbyggnad av nya busshållplatser, och
- att uppföra stängsel i läge A, samt B och/eller C enligt kartan intill.

Stängslen anläggs för att motverka dels direktkontakt mellan besökande och boskap och dels spridning av smittämnen till betesmarkerna inom Säby 1:7.



Fastighetsrättsliga frågor

Delar av planområdet är idag planlagd byggnadsplan för Rudolf Steiner-seminariet (O181K-821C) från 1984, som reglerar markanvändningen och byggrätter för bland annat Kulturhuset. Huvuddelen av detaljplanen utgörs av kvartersmark för utställningshall, hotell, konferens m.m. Vid redan befintliga byggnader, bland annat kulturhuset, ska användningen av marken anpassas till bebyggelsens kulturvärden.

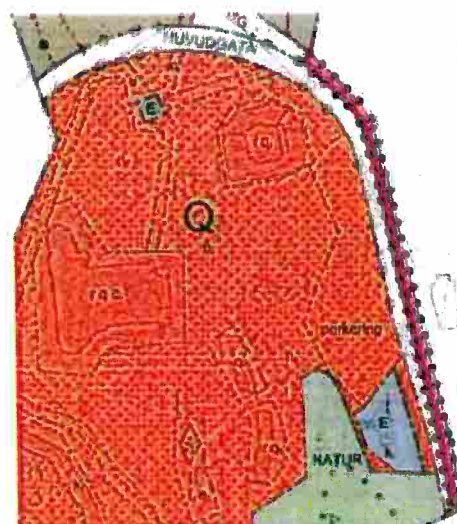
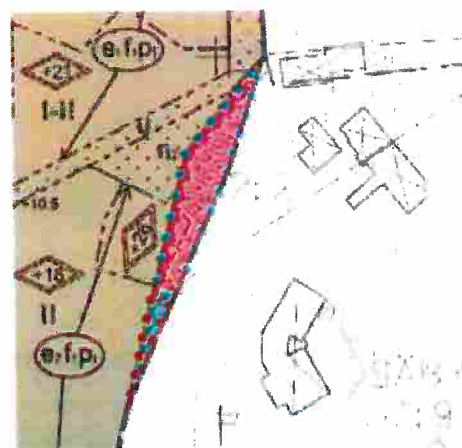
Den nya detaljplanen innebär möjlighet till exploatering på jordbruksmark. All mark inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

För att få en mer ändamålsenligt fastighetsstruktur sker lämpligen fastighetsbildning. Delar av den föreslagna placeringen av konsthallen placeras på mark som idag tillhör fastigheterna Säby 2:2 och Säby 1:9. Dessa delar ska regleras till fastigheten Säby 5:1. Se karta till höger.

En äldre samfällighet, Säby s:1 ligger till viss del inom inom planområdet. Samfälligheten bör regleras in i någon av de omkringliggande fastigheterna. Se karta nedan till höger.

Inom planområdet har huvudgatan/allmän plats breddats så att utrymme finns för busshållplatser med mera. Ytterjärna-Nibble Ga:1 bör ändras så att det nya gaturummet med yta för



busshållplatser innefattas i gemensamhetsanläggningen. Torgytan ska däremot inte ingå i gemensamhetsanläggningen utan ska förvaltas av Säby 5:1.

Fastigheten Säby 5:1 är medlem i Ytterjärna-Nibble Ga:1 som förvaltas av samfällighetsföreningen Nibble-Ulvsundet. Fastigheten Säby 5:1 bör ges ett högre andelstal efter anläggandet av hotell- och konferensanläggningen. Vidarstiftelsen ansöker om och bekostar omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

Servitut och ledningsrätt

Två u-områden, där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, finns utsatta på plankartan inom den södra respektive den norra delen av planområdet. Området får därmed inte bebyggas. Befintliga allmänna underjordiska ledningar som går igenom planområdet ska lokaliseras till dessa områden.

Rätten att dra ledningar inom planområdet regleras genom ledningsrätt eller servitut, vilka tecknas mellan ledningsägare och markägare.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom ett plankostnadsavtal med Vidarstiftelsen.

Ledningsflytt

Telge Nät har ledningar för el som korsar planområdet. Respektive fastighetsägare bekostar eventuell flytt.

Anslutningskostnader

Fastighetsägarna betalar behövliga anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, el mm enligt gällande taxa, eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägare.

Respektive fastighetsägare betalar avgifter för lantmäteriförrättning, bygglov samt övriga tillstånd nödvändiga för genomförande av exploateringen enligt gällande taxa till kommunen.

Anläggningskostnader

Anläggande inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Exploatering och genomförande

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med planens genomförande.

Tekniska frågor

Utredningar

En geoteknisk utredning håller på att göras och beräknas vara klar i augusti 2016.

Yt- och dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts. Denna konstaterar att det går omhändertaga dagvattnet lokalt inom området om åtgärder som föreskrivs genomförs. En ny dagvattenledning kommer att dras för det samlade dagvattnet

från det nya konferenscentret och konsthallen förbi befintlig bebyggelse i öster. Dagvattnet ska inte ledas in på avloppsledningen som idag, utan avlastas det planerade avloppsreningsverket i Nibble. Utredningen föreslår att befintliga seminariedammar för dagvattnet används för slutbehandling, under förutsättning att det säkerställs att de inte läcker ut stora näringsmängder från näringsrikt sediment. Detta förutsätter att dammarna töms på gamla sediment. Dessa måste grävas ur och sedimenten omhändertas eftersom näringsämnen har ansamlats på botten som riskerar att fällas ut med tiden.

Vatten och spillavlopp

Nuvarande vatten- och spillvattensanläggningar motsvarar inte de krav som tillsynsmyndigheten ställer. Idag går spill- och dagvatten till samma reningsverk. Planerade byggnader i norra delen av planområdet kommer att försörjas av ett svartvattensystem, det vill säga uppsamling av klosett- och tvättvatten med vakuumtoaletter och separat bad-disk-tvätt-vattenhantering (BDT). BDT-vattnet kommer att avledas och behandlas tillsammans med avloppsvattnet från befintliga byggnader i ett nytt reningsverk i Nibble. Befintligt reningsverk kommer att avvecklas. Ny avloppsledning kommer att läggas.

Det nya reningsverket ska vara i bruk och ha kapacitet för den bebyggelse som planens genomförande möjliggör innan bygglov och startbesked kan medges för den nya bebyggelsen.

Elledningar

Ansvar för utbyggnad ska regleras mellan Telge Nät AB och fastighetsägarna i separat överenskommelse.

Värme

Om möjligt kan den nya bebyggelsen anslutas till befintligt fjärrvärmenät, som försörjs av en lokal panncentral. I enlighet med kommunens energiplan bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Avfallshantering

Telge Återvinning är huvudman för omhändertagande av hushållsavfall inom Södertälje kommun. I samråd med Telge Återvinning planerar kommunen tillsammans med exploitören för en lämplig avfallshantering för den nya bebyggelsen.

Parkering

All parkering erforderlig för kvarteret ska lösas inom kvartersmark.

Busshållplatser

Fastighetsägaren (Nibblestiftelsen) till ytan planlagd som huvudgata/allmän plats (Säby 5:1) ska föra en diskussion med SL, Nobina och Stockholms Läns Landstings Trafikförvaltning angående utformning och finansiering av eventuella busshållplatser. Ytan planlagd som huvudgata/allmän plats har utökats för möjliga busshållplatser.

Befintlig åkerholme och fornlämningar

Inom norra delen av planområdet finns en åkerholme med biotopskydd, dispens från biotopskydd har sökts. Åkerholmen ska skyddas under byggtid och framöver. Vidare finns en fornlämning i anslutning till planområdets nordöstra del, samt en fornlämning i södra delen av planområdet. Fornlämningarna ska iaktas och skyddas under byggtiden och framöver.

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.

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Teresa Westman

Exploateringsingenjör Martin Ivarsson, Projekt och exploatering

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Projekt- och exploateringsenheten

Magnus Bengtsson

Projekt- och exploateringschef

Martin Ivarsson

Exploateringsingenjör