



**TJÄNSTESKRIVELSE**

2018-02-13

Kultur- och fritidskontoret

Kultur- och fritidsnämnden

## Granskning av förslag till detaljplan för del av Pyramiden 20, Södertälje

**Dnr: 2018/23**

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för del av Pyramiden 20 syftar till möjliggörande av hotell- och konferensverksamhet inom planområdet. Både det gamla bryggeriet från 1800-talet samt Astras före detta huvudkontor är utpekade kulturmiljöer av högt kulturhistoriskt värde, skyddade i den befintliga detaljplanen. Förslaget belyser de kulturhistoriska värdena som skyddas genom varsamhetsbestämmelser exteriört. Interiören föreslås utökad bygglovplikt vilket medför att varsam ombyggnad kan göras med hänsyn till kulturmiljön. Förslaget kan därmed tillstyrkas.

### Synpunkter

Stadsantikvariens PM 2018-02-13

### Beslutsunderlag

Kultur- och fritidsnämndens tjänsteskrivelse daterad 2018-02-13

### Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ärendet innebär i sig inga ekonomiska konsekvenser för kommunens kultur- och fritidsverksamhet.

### Kultur- och fritidskontorets förslag till kultur- och fritidsnämnden:

Kultur- och fritidsnämndens tjänsteskrivelse samt stadsantikvariens PM daterade 2018-02-13 antas såsom nämndens yttrande över förslaget till detaljplan för en del av Pyramiden 20 i Södertälje

Staffan Jonsson

Kultur- och fritidschef

Handläggare: Emma Tibblin

Stadsantikvarie

Kultur- och fritidskontoret

Telefon (direkt): 08-523 03493

E-post: emma.tibblin@sodertalje.se

### Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret

Akten

2018-02-13

Pm

Kontor

**Kultur- och  
fritidskontoret**

Handläggare

Emma Tibblin  
08-523 034 93  
Emma.tibblin@sodertalje.se

## **Stadsantikvariens yttrande angående granskning av förslag till detaljplan för en del av Pyramiden 20 i Södertälje**

Dnr 2018/23

### Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för del av Pyramiden 20 syftar till möjliggörande av hotell- och konferensverksamhet inom planområdet. Både det gamla bryggeriet från 1800-talet samt Astras före detta huvudkontor är utpekade kulturmiljöer av högt kulturhistoriskt värde, skyddade i den befintliga detaljplanen. Förslaget belyser de kulturhistoriska värdena som skyddas genom varsamhetsbestämmelser exteriört. Interiören föreslås utökad bygglovplikt vilket medför att varsam ombyggnad kan göras med hänsyn till kulturmiljön. Förslaget kan därmed tillstyrkas.

### Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har skickat ut ett förslag till detaljplan för del av Pyramiden 20 för granskning. Syftet är att möjliggöra för hotell-, konferensverksamhet samt lägenhetshotell inom befintlig bebyggelse på fastigheten. En antikvarisk förundersökning har gjorts för att definiera de kulturhistoriska värdena som beskrivs i den till plankaran tillhörande planbeskrivningen. Exteriörerna skyddas genom varsamhetsbestämmelser och interiört införs utökad bygglovplikt för invändiga åtgärder. Nuvarande förslag ersätter de tidigare skyddsbestämmelserna (q) med varsamhetsbestämmelser (k) för exteriören och inför samtidigt en utökad lovplikt (a) för interiöra ombyggnader för att möjliggöra en varsam ombyggnad.

## Förutsättningar

Kvarteret som tidigare hette Kitteln är utpekad som kulturmiljöer av högt kulturhistoriskt värde i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällplaneringen, ”*Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun*”, antaget av Kommunstyrelsen år 2011. Aktuell detaljplan omfattas av två sammanbyggda byggnader. Den ena är det gamla bryggeriet som uppfördes efter ritningar av Arvid Ahnborg år 1896. Den andra är Astras tidigare huvudbyggnad för forskning som uppfördes år 1994 efter ritningar av Brunnberg&Forshed arkkontor AB. Båda byggnaderna har höga arkitektoniska och miljöskapande värden. Byggnadernas värde är även av samhällshistorisk karaktär och de värdebärande detaljerna som utmärker respektive byggnads arkitektur är av stor betydelse. Det gamla bryggeriet bildar en helhetsmiljö med intilliggande stallbyggnad i kvarteret Kitteln 1, en miljö av högt kulturhistoriskt värde kopplat till dess bryggerihistoria. Utmärkande för Astras byggnader har varit den medvetna omsorgen om konst, utformning och kvalitet i materialen.

Kultur- och fritidsnämnden har tidigare yttrat sig positivt till skyddsbestämmelserna i nu gällande detaljplan samt påpekat att även trädgården bör ingå samt att en antikvarisk förundersökning bör göras för att definiera de kulturhistoriska värdena

## Synpunkter

En hotell- och konferensverksamhet möjliggör för flera människor att ta del av den kulturmiljö de båda byggnaderna utgör. Förslaget med planbeskrivningens redogörelse för de kulturhistoriska värdena i miljön, upprättade efter en antikvarisk förundersökning, definierar de kulturhistoriska värdena på ett tydligt och transparent sätt. Rivningsförbudet kvarstår. Med de föreslagna bestämmelserna som möjliggör att de kulturhistoriska kvaliteterna bevaras samt utvecklas tillstyrks förslaget.

Emma Tibblin  
Stadsantikvarie



---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: SBN-2015-01738 Upprättad: 2018-01-05

---

# Detaljplan för del av Pyramiden 20

Inom centrum i Södertälje



## Tidigare Beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag och samrådsbeslut	2015-08-10

## Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen har under tiden 2017-05-08 till 2017-06-04 varit utsänd för plansamråd. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré och även funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om samrådstillfället per post. Vi har i denna redogörelse bara tagit upp de delar av yttrandena som innehåller synpunkter som berör planens utformning, utförande och konsekvenser. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.

## Inkomna yttranden med kommentarer

Yttrande UTAN synpunkter	Yttrande MED synpunkter
	Länsstyrelsen
Telge nät	
Lantmäterimyndigheten	
Södertörns brandförsvarsförbund	
	Skanova
	Trafikverket
Sjöfartsverket	
	AstraZeneca
	Miljönämnden
	Kultur- och fritidsnämnden

## Ändringar mellan samråd och granskning

Planbeskrivningen kompletteras med detaljer angående miljö kvalitetsnormer för luft, markföroreningar och buller. En antikvarisk förundersökning beställdes för att förtydliga vilka värdebärande egenskaper som bör skyddas och planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring de värdebärande egenskaperna. Plankartan kompletteras med bestämmelse om utökad bygglovsplikt och kompletterande varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med avseende på värdebärande egenskaper kopplade till kulturmiljön.

## Synpunkter inkomna efter samrådstiden

Sex yttranden inkom efter att samrådstiden var avslutad:

- Miljönämnden
- Trafikverket
- Kultur- och fritidsnämnden
- Länsstyrelsen Stockholm
- Telge Nät
- Sjöfartsverket

Samhällsbyggnadskontoret har beslutat att besvara yttrandena från samtliga ovanstående i denna samrådsredogörelse trots att dessa inkom efter att svarstiden gått ut.

# Inkomna synpunkter

## Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

### Länsstyrelsen

Yttrande inkom: 2017-06-26

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) finns det ett objekt i branschen "Ytbehandling av metaller elektrolytiska/kemiska processer" registrerat inom planområdet. Verksamheten har enligt uppgifter omfattat processer såsom förkromning, förnickling och förzinkning, vilka utöver metaller också involverar ett flertal processkemikalier. Vidare ska det på platsen ha funnits bilverkstad, verkstad samt plastindustri och i väst angränsar planområdet till en tidigare bensinstation. Alla dessa verksamheter kan ge upphov till en föroreningssituation som kan utgöra en risk för människors hälsa.

I planhandlingarna nämner kommunen inte ovanstående föroreningar utan hänvisar till en översiktlig kartering som indikerar att den verksamhetstyp som funnits på platsen kan tyda på att det kan finnas markföroreningar. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga föroreningssituationen och göra en bedömning av markanvändningens lämplighet baserat på den informationen.

Länsstyrelsen vill upplysa om att markens lämplighet ska säkerställas för sitt ändamål och att det inte ska föreligga någon risk för människors hälsa. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om markföroreningar enligt nedan.*

*"Planområdet är bebyggt och planförslaget avser endast ändrad användningen av den befintliga bebyggelsen. I samband med att gällande detaljplan togs fram gjordes en översiktlig kartering av eventuella markföroreningar. I utredningen bedömdes det förekomma föroreningar i grundvattnet och i marken. De kan dock förväntas vara omrörda och sporadiskt förekommande. Den samlade riskbedömning för hela området var att det ska ansättas till riskklass 2-3 (måttlig-stor risk) men man säger samtidigt att varken mark eller grundvatten utgör någon överhängande risk för människor eller miljö.*

*Bedömningen gjordes på hela Snäckviken. Eventuella föroreningar inom de områden som berör AstraZenecas tidigare markinnehav närmast centrum, bedöms antingen ha späts ut eller förts bort vid borttagande av massor, i samband med ombyggnationer under åren. Det har även utförts formell sanering inom dessa delar. Planområdet har sanerats från oljerester. Det finns inga indikationer på att någon risk för liv och hälsa kan föreligga med befintliga byggnader på plats. Befintlig bebyggelse och skyddsbestämmelser på dessa, gör att både provtagning och sanering inte är möjlig men av de utredningar som finns framtagna finns inga indikationer på att markanvändningen för hotellverksamhet är olämplig."*

Länsstyrelsen anser att kommunens intentioner att bevara bebyggelsen är bra liksom de föreslagna skyddsbestämmelserna. Dessa gäller bara exteriören och Länsstyrelsen vill framhålla värdet av att även

interiöra värden bevaras i stor utsträckning som möjligt. Det är vidare angeläget att antikvarisk kompetens ingår i det fortsatta arbetet, inte minst i bygglovskedet.

*Kommentar: Bryggeriet och tillbyggnaden är värdefulla miljöer som inte ska förvanskas. En antikvarisk förundersökning har därför tagits fram och planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om värdbärande egenskaper både exteriört och interiört. Planbestämmelserna har även setts över och ändrats.*

De riktvärden för industribuller som presenteras i planbeskrivningen överensstämmer inte med de gällande riktvärdena i Boverkets vägledning Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (Rapport 2015:21). Kommunen bör åtgärda detta.

*Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras med korrekta riktvärden.*

Planförslaget är beläget i området för AstraZenecas verksamhet som är Seveso klassad. I yttrandet för detaljplanen Sländan 5 (402-16932-2016) betonade vi olämpligheten i att förtäta ytterligare i området nära AstraZenecas verksamhet. Aktuellt planförslag bedöms dock innebära lägre personantal i byggnaderna än med befintlig detaljplan (PM risker Brandskyddslaget 2017-02-02). Enligt AstraZenecas senaste riskbedömning är inte heller planområdet utsatt för allvarlig påverkan på människor av de analyserade olycksscenarierna. Länsstyrelsen bedömer därför att planförslaget är godtagbart med hänsyn till riskerna på AstraZeneca.

*Kommentar: Noterat.*

## Trafikverket

Yttrande inkom: 2017-08-02

Trafikverket anser att hotell är att betrakta som tillfälligt boende medan lägenhetshotell får betraktas som ett mer varaktigt boende. Trafikverket förutsätter att gällande krav på buller från vägtrafik, sjöfart och industri klaras även när boende i lägenhetshotell betraktas som normalt boende. Skulle inte dessa krav vara uppfyllda förutsätter Trafikverket att fastighetsägaren ansvarar för eventuella kostnader för bullerskydd. Trafikverket anser att föreslagen användning av planområdet inte får tillåtas medföra restriktioner för sjöfarten på riksintresset Södertälje kanal. Trafikverket har med stöd av Sjöfartsverkets yttrande 2017-05-30 inget ytterligare att erinra mot förslaget.

**Kommentar:** Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Enligt bullerutredningen framgår att ljudnivån uppgår till 61 dBA som högst. Byggnaden kan därför anpassas för att klarar kraven för bostadsbyggnation även om användningen bostäder inte är aktuellt. Eftersom det inte finns några riktvärden för ljudnivå vid fasad för hotell så kommer inte några planbestämmelser för buller att införas på plankartan.

## Kommunala nämnder och förvaltningar

### Miljönämnden

Yttrande inkom: 2017-08-30

Miljökontoret instämmer i att det krävs en utredning för att säkerställa att riktvärden för buller inomhus kan innehållas. Miljökontoret kommenterar också att beskrivningen av miljökvalitetsnormer för luft (sidan 6 i planbeskrivningen) behöver uppdateras. Enligt den senaste kartläggningen från Östra Sveriges luftvårdsförbund riskerar MKN för NO<sub>2</sub> att överskridas vid Turingegatan, Mälarbron och Stockholmsvägen och MKN för PM<sub>10</sub> riskerar att överskridas vid Turingegatan. Miljökontoret instämmer i bedömningen om att ändringen av detaljplanen inte bör medföra någon betydande ökning av trafiken.

**Kommentar:** *Detaljer angående riktvärden för buller inomhus utreds under byggskedet enligt kraven i BBR. Planbeskrivningen uppdateras angående miljökvalitetsnormerna för luft.*

### Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande inkom: 2017-06-26

Kultur- och fritidsnämnden nämner i sitt yttrande att en antikvarisk förundersökning bör göras för att definiera de kulturhistoriska värdena, då byggnaden är utpekad som särskilt högt kulturhistoriskt värde enligt Plan- och bygglagens (PBL) 8 kap § 13 (ÄPBL 3 kap § 12). Skyddsbestämmelserna kan även komma att omfatta vissa värdebärande detaljer som inte får tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas. I utredningen bör det också framgå om det svenska miniatyrlandskapet ska tas med i bestämmelserna.

**Kommentar:** *En antikvarisk förundersökning som föreslås enligt Kultur- och fritidsnämndens yttrande har tagits fram. Skyddsbestämmelserna har setts över i samband med undersökningen och formulerats om. En komplettering av planbeskrivningen har också gjorts.*

## Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

### AstraZeneca AB

Yttrande inkom: 2017-06-02

AstraZeneca AB har inga negativa synpunkter på det aktuella förslaget, men påminner om att:

- Seveso riskerna med vår verksamhet kan ge hälsopåverkan på kringliggande områden vid ett stort kemikalieutsläpp. Detta gör det olämpligt med permanent boende och/eller annan svårutrymd verksamhet inom Pyramiden 20.
- Utifrån bullersynpunkt anser vi det inte heller lämpligt med bostäder som bebos stadigvarande inom Pyramiden 20.
- Hänsyn bör tas till Boverkets rekommendation om skyddsavstånd på 200 meter mellan anläggning för farmaceutisk tillverkning och bostäder samt skyddsavstånd på 500 meter mellan anläggning för kemisk tillverkning och bostäder.



**Kommentar:** *Markanvändningen bostäder prövas inte i detaljplanen och är inte aktuellt under rådande förutsättningar.*

## **Skanova**

Yttrande inkom: 2017-08-02 (diariedatum 2017-08-03)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som ansluter befintlig byggnad på flera ställen. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen kompletteras med information enligt ovan.*

## **Ställningstagande/Sammanfattning**

Bland inkomna synpunkter efter genomfört samråd har inga större invändningar inkommit. Synpunkterna berör förtydliganden av markföroreningar, miljökvalitetsnormerna för luft, kulturmiljöbestämmelser och buller.

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa.

Ändringar som har gjorts på plankartan är utförligare bestämmelser för skydd av kulturmiljön. Planbeskrivningen förtydligas även under rubrikerna för markföroreningar, miljökvalitetsnormerna för luft, kulturmiljöbestämmelser och buller.

Detaljplanen förs vidare för Granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Planenheten

Andreas Klingström  
Planchef

Elanor Holm  
Planarkitekt