

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-07-12
Miljönämnden

Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Remiss angående samråd om detaljplan för del av Pyramiden 20, Norra delen av stadskärnan i Södertälje

Dnr: 2017-1475

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat en remiss om samråd om detaljplan för del av Pyramiden 20, Norra delen av stadskärnan i Södertälje. Planens syfte är ändra markanvändningen för att möjliggöra för hotell- och konferensverksamhet samt lägenhetshotell.

Miljökontoret framför synpunkter gällande buller samt beskrivning av miljökvalitetsnormer för luft.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-07-12
Förslag till yttrande 2017-07-12
Planbeskrivning, samrådshandling, Dnr: 2015-01738
Plankarta

Ytterligare handlingar finns på kommunens hemsida:

<https://www.sodertalje.se/bo-och-bygga/planering/pagaende-detaljplaner/pyramiden-20/>

Ärendet

Planområdet är beläget intill Södertälje kanal i den norra delen av stadskärnan. Inom området finns idag Gamla Bryggeriet, uppfört 1896, och den tillbyggnad som gjordes 1994. Både bryggeriet och tillbyggnaden är kulturskyddade och byggnaden användes tidigare som AstraZeneca ABs huvudkontor.

Miljökontorets synpunkter

Buller

Miljökontoret instämmer i att det krävs utredningar av att riktvärden för buller inomhus kan innehållas.

Beskrivning av miljökvalitetsnormer för luft

Miljökontoret anser att beskrivningen av miljö kvalitetsnormer för luft (sidan 6 i planbeskrivningen) behöver uppdateras. Enligt den senaste kartläggningen från Östra Sveriges luftvårdsförbund riskerar MKN för NO₂ att överskridas vid Turingegatan, Mälarbron och Stockholmsvägen och MKN för PM₁₀ riskerar att överskridas vid Turingegatan. Miljökontoret instämmer i bedömningen om att ändringen av detaljplanen inte bör medföra någon betydande ökning av trafiken

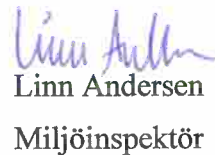
Kontorets förslag till nämnden:

1. Miljönämnden antar miljökontorets yttrande som sitt eget.
2. Miljönämnden förklarar beslutsparagrafen omedelbart justerad.

I handläggningen av ärendet har även miljöinspektör Eva Ryblad medverkat.



Helena Götherfors
Miljöchef



Linn Andersen
Miljöinspektör

Handläggare: Linn Andersen
Miljöinspektör
Miljökontoret
Telefon (direkt): 08-523 039 33
E-post: linn.andersen@sodertalje.se

2017-07-12

Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Förslag till yttrande över remiss angående samråd om detaljplan för del av Pyramiden 20, Norra delen av stadskärnan i Södertälje

Dnr: 2017-1475

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat en remiss om samråd om detaljplan för del av Pyramiden 20, Norra delen av stadskärnan i Södertälje. Planens syfte är ändra markanvändningen för att möjliggöra för hotell- och konferensverksamhet samt lägenhetshotell.

Miljönämnden framför synpunkter gällande buller samt beskrivning av miljökvalitetsnormer för luft.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-07-12

Planbeskrivning, samrådshandling, Dnr: 2015-01738

Plankarta

Ytterligare handlingar finns på kommunens hemsida:

<https://www.sodertalje.se/bo-och-bygga/planering/pagaende-detaljplaner/pyramiden-20/>

Ärendet

Planområdet är beläget intill Södertälje kanal i den norra delen av stadskärnan. Inom området finns idag Gamla Bryggeriet, uppfört 1896, och den tillbyggnad som gjordes 1994. Både bryggeriet och tillbyggnaden är kulturskyddade och byggnaden användes tidigare som AstraZeneca ABs huvudkontor.

Miljönämndens synpunkter

Buller

Miljönämnden instämmer i att det krävs utredningar av att riktvärden för buller inomhus kan innehållas.

Beskrivning av miljö kvalitetsnormer för luft

Miljönämnden anser att beskrivningen av miljö kvalitetsnormer för luft (sidan 6 i planbeskrivningen) behöver uppdateras. Enligt den senaste kartläggningen från Östra Sveriges luftvårdsförbund riskerar MKN för NO₂ att överskridas vid Turingegatan, Mälarbron och Stockholmsvägen och MKN för PM₁₀ riskerar att överskridas vid Turingegatan. Miljönämnden instämmer i bedömningen om att ändringen av detaljplanen inte bör medföra någon betydande ökning av trafiken

Patrik Waldenstam

Miljönämndens ordförande

BREV

2017-04-28 | Dnr: 2015-01738-214

Samhällsbyggnadskontoret

Inbjudan till samråd om detaljplan för del av Pyramiden 20, Norra delen av Stadskärnan i Södertälje

Ett förslag till detaljplan för Pyramiden 20 har upprättats och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut förslaget för samråd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för hotell- och konferensverksamhet inom planområdet. Detaljplanen innebär en varsam, invändig ombyggnation av befintlig bebyggelse på fastigheten som idag består av AstraZenecas gamla huvudkontor.

Du/ni som får det här brevet är antingen en berörd sakägare genom att vara fastighetsägare inom eller i anslutning till planområdet eller remissinstans.

Förslaget finns uppsatt fram till den **4 juni 2017** i Stadshuset, Campusgatan 26 (under ordinarie öppettider). Alternativt kan man hitta förslaget på kommunens webbplats:

sodertalje.se/detaljplan/pyramiden20

Planprocess för ärendet

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i sin lydelse från 2 januari 2015, genom standardförfarande (PBL 5 kap. 7§).

Om detaljplanen godkänns av samrådskretsen i samrådet, förenklas förfarandet och genomförs enligt begränsat standardförfarande. Underrättelse och granskning kommer att undvaras och planförslaget kan antas direkt.

Detaljplanen anses godkänd av samrådskretsen, när hela samrådskretsen kommit med ett skriftligt godkännande. Kontakta därför samhällsbyggnadskontoret om du har synpunkter i ärendet eller om du vill godkänna detaljplanen, via mail till sbk.plan@sodertalje.se eller med post. Hänvisa till ärendet via diarienummer 2015-01738-214.

Standardförfarande



Begränsat standardförfarande



Den som inte har framfört skriftliga synpunkter under plansamråd eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Det går att skicka efter kopior av handlingarna genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret antingen via mail sbk.plan@sodertalje.se eller per telefon 08-523 010 00 (kommunens växel).

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas med brev eller e-post och ska **senast den 4 Juni 2017** ha inkommit till:

E-postadress

sbk.plan@sodertalje.se

Postadress

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
151 89 Södertälje

Vid frågor om förslaget kontakta

Vid allmänna frågor kontakta kommunens växel: 08-523 010 00.

Ansvarig handläggare: Elanor Holm, Planarkitekt, elanor.holm@sodertalje.se

Med vänliga hälsningar

Elanor Holm
Planarkitekt
Planenheten
elanor.holm@sodertalje.se

Samrådsrets

Berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen

Fastigheter inom planområdet
Pyramiden 20

Fastigheter utanför området
Kitteln 2
Separatören 14
Sländan 6

Tälje 1:1
Sländan 7
Pyramiden 18

Remissinstanser

Länsstyrelsen Stockholm
Lantmäterimyndigheten
Kultur- och fritidsnämnden
Telge Återvinning AB
Södertörns Brandförsvarsförbund
Kultur- och fritidsnämnden

Telge Nät AB
TeliaSonera
Miljönämnden
Sjöfartsverket Södertälje
Centrumförening



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Pyramiden 20

Inom Norra delen av stadskärnan
Södertälje

Dnr: 2015-01738

Upprättad 2016-06-13

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad enligt PBL 2010:900

Vad är en kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver och styr 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 på lokal nivå 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 användas i framtiden. Det är en process som grundar sig på lagstiftning och framförallt plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

Efter det att samhällsbyggnadskontoret fått ett planuppdrag i Stadsbyggnadsnämnden så arbetar kommunen fram ett förslag för hur den nya detaljplanen kan se ut. Därefter genomförs ett samråd med bland annat de fastighetsägare som berörs av förslaget, länsstyrelsen och olika myndigheter. Under samrådet har alla möjlighet att skicka in synpunkter. Efter samrådet sammanställer kommunen de synpunkter som har skickats in i ett dokument som kallas samrådsredogörelse och svarar även på synpunkterna. Om det krävs så tar kommunen fram kompletterande utredningar och gör ändringar i planförslaget.

Efter det får fastighetsägare, länsstyrelsen, olika myndigheter och andra remissinstanser möjlighet att lämna synpunkter på förslaget ännu en gång. Det sker under det som kallas granskning. Efter granskningen sammanställer kommunen de synpunkter som har kommit in och svarar på dem, på samma sätt som under samrådet. Det dokumentet kallas granskningsutlåtande. Om det krävs så görs även mindre justeringar av planförslaget.

Detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden och när detaljplanen är antagen meddelas de som har skickas in synpunkter under processen och som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen har överklagat beslutet om att anta detaljplanen inom tre veckor från att antagandebeslutet satts upp på kommunens anslagstavla så börjar den nya detaljplanen att gälla.

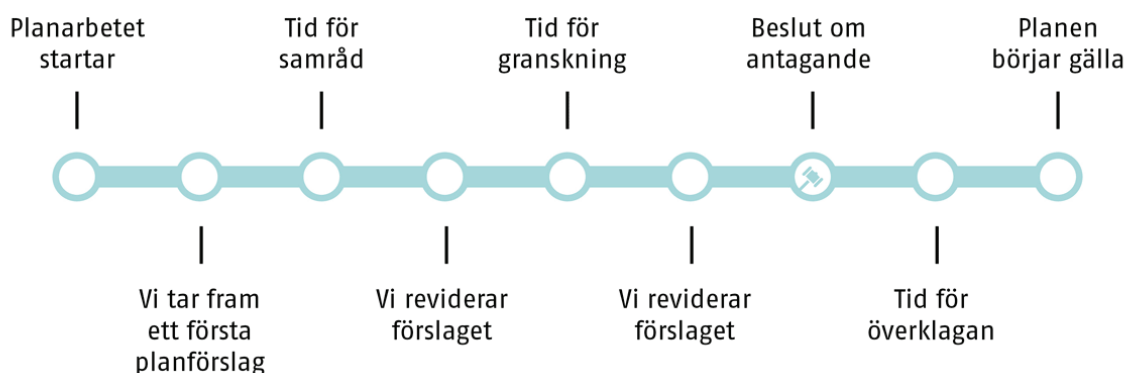


Bild: planprocessen

Innehåll

Vad är en kommunal planering

Planprocessen.....	3
--------------------	---

Inledning

Handlingar.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Miljöpåverkan.....	5
Översiktsplan.....	7
Riksintressen.....	7
Tidigare ställningstaganden.....	8

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata.....	9
Natur, kultur och rekreation.....	10
Störningar och risker.....	13
Trafik och kommunikationer.....	14
Teknisk försörjning.....	16

Planförslaget

Bedömning risker.....	17
Bedömning buller.....	21

Genomförande av planförslaget

Ansvarsfördelning.....	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Ekonomiska frågor.....	26
Tekniska frågor.....	26

Konsekvenser

Inledning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 (A3) med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- PM Risker - Pyramiden 20 och Sländan 7, Södertälje (2017)
- Sammanvägd bullerutredning – Väg, fartyg och industri, Structor, (2017)
- Ledningskarta

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utöver angiven markanvändning i nu gällande detaljplan, även möjliggöra för hotell- och konferensverksamhet samt lägenhetshotell. Den befintliga byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och skyddas exteriört. Gällande detaljplanen medger en markanvändning för gymnasium, högskola, vuxenutbildning, kontor och lättare vård. Föreslagen markanvändning specificeras till att även omfatta lägenhetshotell, hotell och centrum.

Val av förfarande

Den här detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse från och med 2015-01-02. Detaljplanen anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Förslaget följer översiktsplanens intentioner och anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Det här ärendet hanteras därför enligt standardförfarande. (PBL 2010:900 5 kap 7 §)

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan upprättas ska den enligt gällande lagkrav genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utförandet av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken.

Ställningstagande

Planområdet är redan bebyggt och planförslaget innebär att markanvändningen ändras till att även möjliggöra hotell, lägenhetshotell och centrumverksamhet. Av behovsbedömningen framgår att ändringen är av begränsad karaktär och riskerar inte att leda till någon betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med 3 och 4 kap i Miljöbalken

I miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. Det finns ett stort behov av fler platser för konferenser och hotell i Södertälje stadskärna i och med de stora näringslivsaktörerna i kommunen, nya näringslivsetableringar och etableringen av Södertälje Science Park med ett nytt högskolecampus. Fastigheten Pyramiden 20 är strategiskt placerat för den här typen av verksamheter. Ett nytt hotell- och konferenscenter, i den här delen av stadskärnan, ligger också i linje med den stadsutveckling som kommunen arbetar med. Föreslagen verksamhet gynnar stadslivet och kommer att leda till en ökad funktionsblandning.

Ställningstagande

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken (hushållning av mark och vatten). Planförslaget kommer att innefatta ett antal skyddsbestämmelser gällande risker för att säkerställa ett gott skydd för människors liv och hälsa.

Förenlighet med 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms riskera att överskridas på grund av genomförande av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a)pyren. I Södertälje överskrids endast miljökvalitetsnormerna för luftkvalité i utomhusluft för partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid/kväveoxider vid Turingegatan och vid Birkakorset samt den övre delen av Stockholmsvägen. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridandet av miljökvalitetsnormerna. Ändringarna i planförslaget anses inte leda till någon betydande ökning av trafik vid dessa platser och anses ej leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Planförslaget anses inte leda till att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten överskrids.

Miljökvalitetsnormer för buller

Föreslagen markanvändning innebär utöver nuvarande markanvändning även hotell, lägenhetshotell och centrum. Planförslaget bedöms inte innebära en ökning av omgivningsbuller.

Översiktsplan

Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige den 28 oktober 2013. Planområdet ligger inom den norra delen av Södertäljes stadskärna och utgör en viktig del i arbetet att förstärka stadskärnan som tyngdpunkt och att knyta ihop södra och norra stadskärnan med ett aktivt stråk. Detaljplanen leder till en ökad variation av verksamheter i området vilket är passande för platsen och dess centrala läge. Funktionsblandning står utpekad i översiktsplanen som ett medel för att höja stadens attraktivitet och bidra till en ökad rörelse av människor i staden på både dagen och kvällen. Detaljplanens placering och ändringen av användning gör det möjligt att uppnå dessa mål. Området har även god tillgång till kollektivtrafik, samhällsservice och handel. Planförslaget anses därför följa översiktsplanens intentioner.

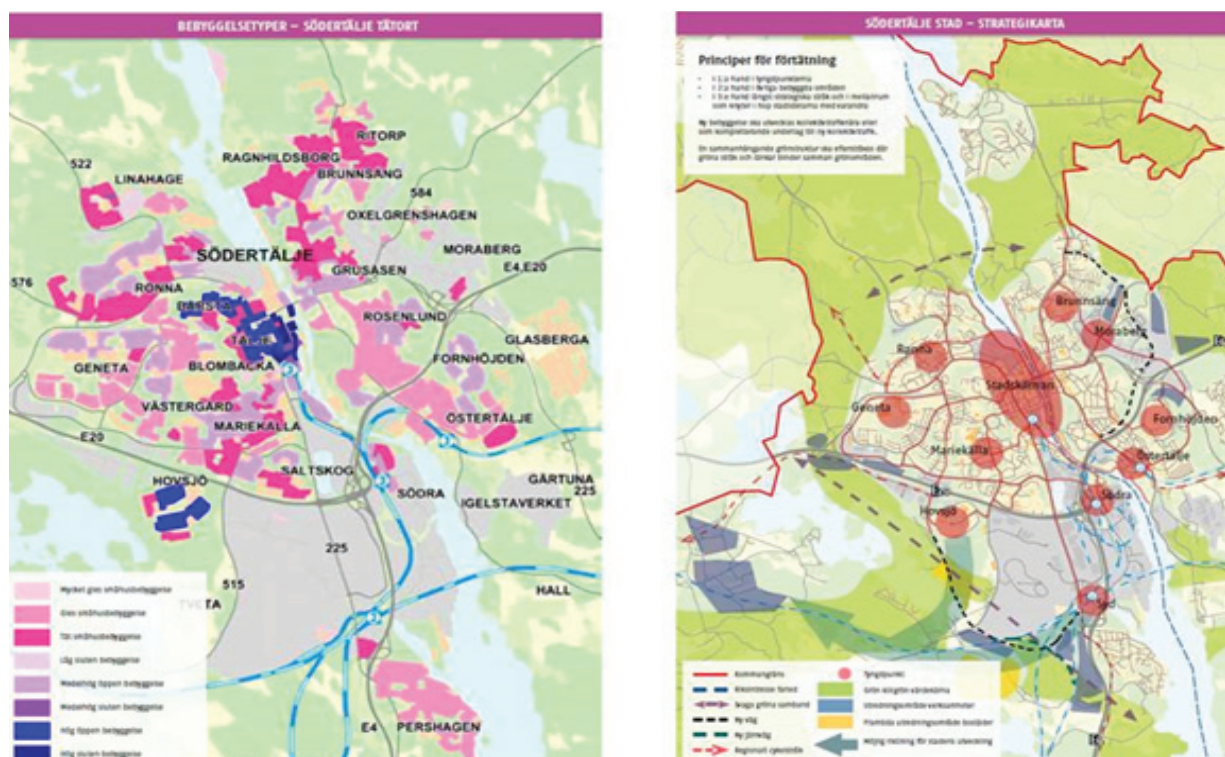


Bild: Karta över Södertälje tätort samt Södertälje stad som den definieras i Översiktsplan 2013-2030

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till Södertäljeleden som är ett riksintresse för sjöfarten. Planens genomförande bedöms inte komma i konflikt med riksintresset. De delar av planområdet som ligger i anslutning till kanalen är idag ianspråktagna för främst kontorsverksamhet och de förändringar som föreslås i form av hotell, lägenhetshotell och centrum, anses möjliga även med hänsyn till risker som finns gällande farligt gods (på sid 15-18). Riksintresset påverkas inte av planförslaget.

Tidigare ställningstaganden

Tidiagre beslut i nämnden

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag och plansamråd	2015-08-25

Gällande detaljplan

För Pyramiden 20 gäller idag ”Detaljplan för del av Pyramiden 18, Kitteln 1 och Sländan 5” (0181K-P1637C). Gällande detaljplan togs fram i samband med omvandlingen i norra stadskärnan 2013, i och med att AstraZenecas forskningsverksamhet flyttade från Södertälje. Markanvändningen som anges är gymnasium, högskola, vuxenutbildning, kontor och lättare vård. Genomförandetiden för gällande detaljplan är 2023-06-27. Byggnaderna inom fastigheten kommer att ligga kvar enligt det här planförslaget. Byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde och är skyddade i gällande detaljplan.

Cykelplan

Utvecklingen av ett hållbart transportsystem innebär att biltrafikens andel av transportarbetet måste minska till fördel för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Planområdet ligger inom Södertälje stadskärna och möjligheterna att gå eller cykla är goda. Parallellt med det här planförslaget arbetar även kommunen med en förstudie för hela norra stadskärnan med syfte att ytterligare förstärka stråket mellan norra stadskärnan, stora torget och stationsområdet. Det gäller framförallt gång- och cykeltrafikanter.

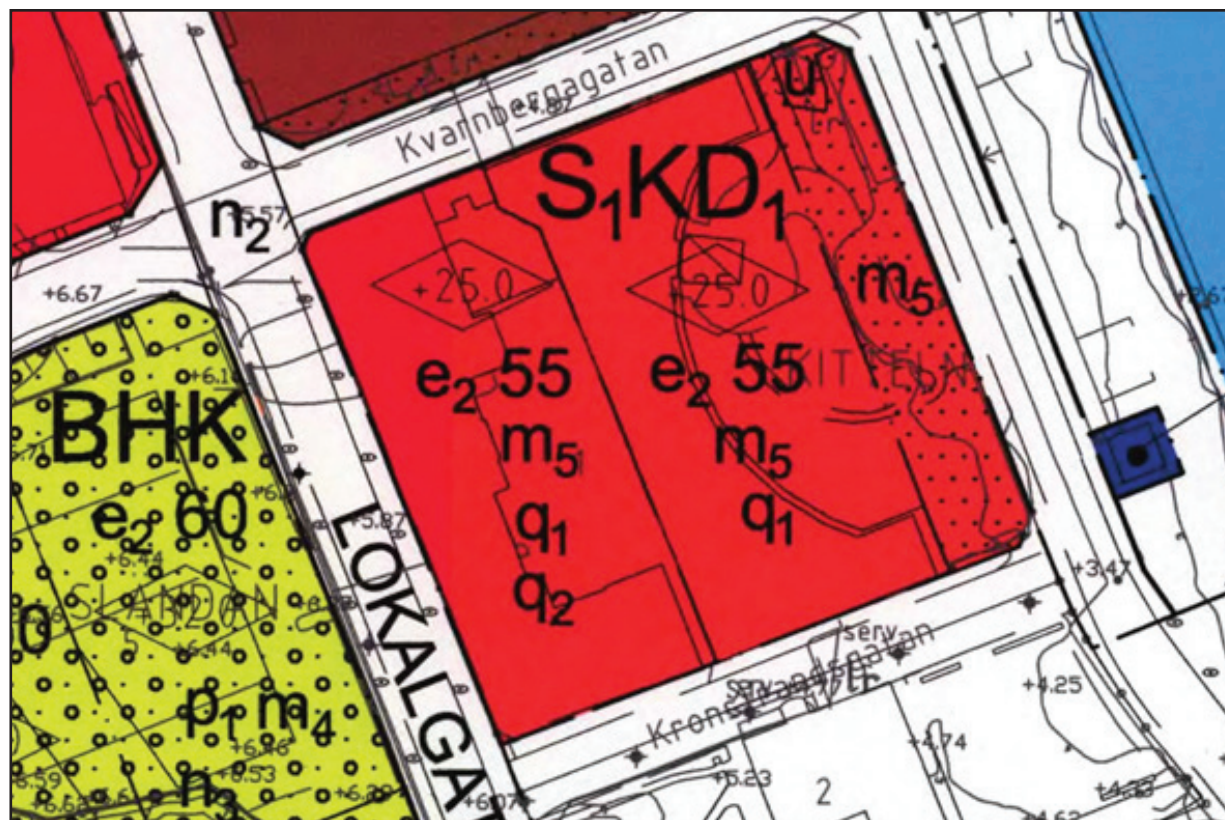


Bild: Utdrag ur gällande detaljplan (0181K-P1637C)

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata

Planområdet ligger intill Södertälje kanal i den norra delen av stadskärnan. Stadsdelen har idag flera viktiga målpunkter. AstraZeneca är den största näringslivsaktören i området med läkemedelsproduktion som verksamhet. I stadsdelen är även Telge koncernen etablerad och Södertäljes största besöksmål Tom Tits. Planområdet avgränsas till en del av fastigheten Pyramiden 20. Inom planområdet finns idag Gamla Bryggeriet och den tillbyggnad som gjordes 1994. Byggnaden har använts som AstraZenecas huvudkontor. Både bryggeriet och tillbyggnaden är kulturskyddade. Byggnaden har fyra våningar samt garage i källarplan.

Utvecklingen av norra stadskärnan är ett pågående projekt och ett antal nya etableringar och målpunkter planeras. Det nya campusområdet, en utvecklingspark för företag inom bland annat Life Science (Biovation Park) och ett centrum för samverkan (Science Park) mellan näringsliv, akademien och samhälle kommer att vara centrala målpunkter i stadsdelen. Intill Pyramiden 20 pågår också ett planarbete för bostäder med handel och kontor i entreplan.

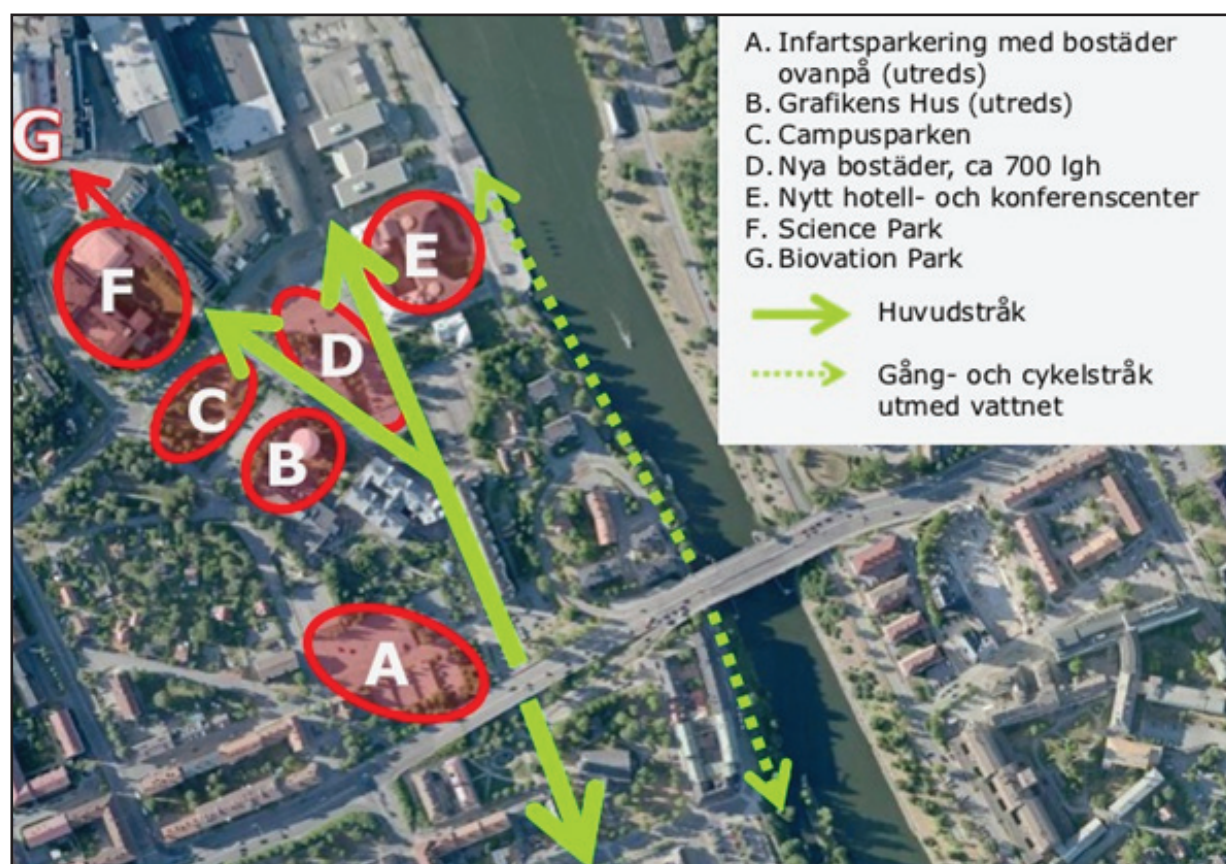


Bild: planerad framtida utveckling av stadsdelen Snäckviken

Markägoförhållanden

Pyramiden 20, ägs av en Acturum Real Estate AB. Fastigheter som angränsar till planområdet är Separatoren 14 som ägas av Telge fastigheter AB. Sländan 6 ägs av Södertälje Sländan 6 Kommanditbolag. Sländan 7 ägs av Magnolia Projekt 356 AB och Kitteln 2 som ägs av Dimex AB. Vägområden och kajen finns inom fastigheten Tälje 1:1 som ägs av Södertälje kommun.



Bild: Närliggande fastigheter och markerat planområde i rött

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 m ifrån Södertäljeleden. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom planområdet. Skälet för att upphäva strandskyddet är att den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark och marken saknar betydelse för strandskyddets syften, att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet och allemansrättslig tillgänglighet, 7 kap 18c § punkt 1. En administrativ planbestämmelse har införts för att gälla inom hela planområdet. I planområdet ingår inte vägområdet och kajen närmast kanalen som har användningen torg, ett område på ungefär 35 meter för fri passage för allmänheten.

Natur, kultur och rekreation

Natur och vegetation

Det finns inga skyddsvärda biotoper, natura 2000-områden eller liknande skyddsvärda miljöer inom eller i anslutning till planområdet.

Markföroreningar

Planområdet är bebyggt och planförslaget avser endast ändrad användningen av den befintliga bebyggelsen. I en översiktlig kartering finns indikationer om att den verksamhetstyp som funnits på platsen kan tyda på att det kan finnas markföroreningar. Pyramiden 20 har tidigare sanerats från oljerester. Det finns inga indikationer på att någon risk för liv och hälsa kan föreligga med befintliga byggnader på plats. Vid större markarbeten krävs det ytterligare utredningar för att tydliggöra om det finns något saneringsbehov. Befintlig bebyggelse inom planområdet gör att både provtagning och sanering inte är möjlig i dagsläget.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns byggnader som bedöms som kulturhistoriskt intressanta och ges därför särskilda planbestämmelser.

Gamla Bryggeriet, Pyramiden 20:

Bryggeribygnaden uppfördes år 1896, i en karaktäristisk historiserande bryggeriarkitektur efter ritningar av Arvid Ahrnberg vilken även ritat S:t Eriksbryggeriet i Stockholm. Typiskt för tiden är användandet av ”äkta” material, som tegel i fasaderna, en delvis asymmetrisk utformning och att takfoten bryts upp av uppskjutande byggnadsdelar. Byggnaden är en av få bevarade äldre industribyggnader i den centrala staden. Till dess miljö hör även en tidigare stallbyggnad i Kitteln 2, uppförd 1906 i stil anpassad till bryggeribygnadens formspråk.



Bild: Gamla Bryggeriet i västra delen av planområdet, mot Storgatan.

Byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och skall underhållas med traditionella material och metoder. Dess kulturhistoriska värden är både av industrihistorisk, samhällshistorisk, arkitektonisk karaktär. Den har även ett betydande miljöskapande värde.

De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är exteriörens utformning med varierade takformer, fasader med spritputs inramade av slätputsade fält med dekorativa hörn, ursprungliga muröppningar, gesimser i tegel, ornamentfris av tegel på slätputs, tegelomfattningar, sockel i huggen granit, stenpartier kring portar, fönster i trä med spröjsindelning, skorstenar i tegel och plåt samt nedre delen av den tidigare pannskorstenen.

AstraZenecas huvudkontor, Pyramiden 20:

Byggnaden uppfördes som huvudkontor för Astras forskning år 1994 efter ritningar av arkitektkontoret Brunnberg & Forshed. I väster är den sammanbyggd med genomsiktliga glasparter med det gamla bryggeriet inom samma kvarter. Huvudkontoret har getts en medveten gestaltning med material i hög kvalitet. Den har en konkav form mot kanalen i öster och omsluter delvis den öppna platsen framför. Den är ett svenskt miniatyrlandskap skapat av arkitekten Sture Koinberg.

Byggnadens arkitektur anspelar på den "Svenska herrgården" i form och i den ljusgula släta fasadputsen. Anläggningen är ett representativt exempel på hur ett svenskt storföretag har valt att presentera sig, framför allt för internationella gäster. Byggnaden har höga arkitektoniska och miljöskapande värden som en tidstypisk påkostad postmodernistisk arkitektur av hög kvalitet kopplat till en viktig period av Astras betydelse i staden. Byggnaden sammanhänger med den öppna platsens trädgård och utgör tillsammans med den en arkitektonisk helhet.



Bild: AstraZenecas huvudkontor mot kanalen. Sammanbyggt med gamla bryggeriet.

De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är byggnadens exteriör med röd kalkstenssockel, gul fasadputs, fönster- och porttyper, entréparti och glaspazier mot bryggeribygnaden.

Skyddsbestämmelser har införts på plankartan:

- Byggnaden får inte rivas. Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnadens exteriör får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas.
- Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde.

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Störningar och risker

Radon

Planområdet ligger inom ett eventuellt högriskområde för radon. Radonmätning ska därför göras vid förändrad markanvändning.

Risk för skred och höga vattenstånd

Planområdet är beläget längsmed Södertälje kanal. Länsstyrelsen rekommenderar att viktiga samhällsfunktioner och sammanhängande bebyggelse ligger över nivå för det högsta dimensionerande flödet vilket är 2,8 m. Planområdet är beläget på en höjd över 2,8 m. Det finns inga indikationer på att fastigheten ligger i en zon med risk för skred.

Ljusstörningar

Då planområdet ligger intill sjöfartsleden finns det en risk för ljusstörningar för sjöfarten. Av den anledningen har regleringar införts på plankartan med syfte att reglera så att belysningspunkter inte ska verka bländande för sjöfarande eller påverka funktionen för de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Buller

Fastigheten som planförslaget berör är delvis bullerutsatt av ljud från vägtrafik och fartygspassager i kanalen samt industribuller från AstraZenecas verksamhet. För hotellverksamhet finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus vid fasad utan enbart för ljudnivåer inomhus. Bedömning av buller i relation till planförslagets utformning beskrivs under rubriken "Bedömning buller" under rubriken "Planerade förändringar och konsekvenser" på sidan 21-24.

Risker

I samband med planarbetet med gällande detaljplan genomfördes en riskanalys. I riskanalysen studerades möjliga olyckshändelser från AstraZenecas verksamhet samt transporter med farligt gods på intilliggande transportleder.

I AstraZenecas verksamhet hanteras stora mängder kemikalier. Hanteringen av kemikalier innebär att verksamheten omfattas av krav om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, den s.k. SEVESO-lagstiftningen. AstraZeneca omfattas också av den högre kravnivån enligt Sevesolagstiftningen. Verksamheten måste därför identifiera och analysera de olycksrisker som föreligger och presentera detta i en säkerhetsrapport.

AstraZeneca lämnade in en ansökan om fortsatt och förändrat tillstånd för sin verksamhet i Snäckviken, 2016. I och med den nya tillståndsansökan och att det nya planförslaget till viss del ändrar förutsättningarna (gällande föreslagen användning) har ett PM för risker tagits fram.

Syftet med detta PM har varit att bedöma om den ändrade användningen är lämplig med hänsyn till identifierade risker. Detta redovisas mer utförligt under rubriken "Bedömning risker" under rubriken "Planerade förändringar och konsekvenser" på sidan 17-20.

I urtedningen framgår att det nya tillståndet inte innebär någon påverkan på riskbilden i området. Ingen förändring förväntas ske angående mängden och typen av kemikalier. Tillåten produktion halveras i det nya tillståndet. Den faktiska produktionen är kvar på samma nivå som idag eller ökar något. Syftet med att lämna in nytt tillstånd är att de vill modernisera tillståndet för framtiden.



Bild: Översiktlig karta över den gällande detaljplanens markanvändning samt placeringen av aktuellt planområde (blåmarkerat).

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger intill Södertälje stadskärna. Det finns god tillgång till offentlig och kommersiell service. Pågående planarbete i anslutning till Pyramiden 20 möjliggör även för handel- och centrumverksamhet vilket kommer att öka tillgången till service i stadsdelen. Ett antal skyddsrum finns upprättade i Snäckviken. Behovet för framtiden anses vara tillfredsställt inom hela stadsdelen.

Trafik och kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i norra stadskärnan och är länkat till de andra delarna av Södertälje centrum och även pendeltåg och bussterminal, via framförallt Storgatan. Det finns även ett stråk som går utmed vattnet och kanalen. Parallellt med det här planuppdraget pågår även ett arbete inom Södertälje kommun med syfte att utreda hur gång- och cykelstråk mellan norra och södra stadskärnan kan göras bättre och mer attraktiva.



Bild: Förenklad bild över de gång- och cykelstråk som knyter samman Snäckviken med de andra delarna av stadskärnan.

Parkering, vägtrafik och kollektivtrafik

Vid upprättandet av gällande detaljplan togs en parkeringsutredning fram för att tydliggöra parkeringsbehovet i hela norra stadskärnan. Utredningen visade att det inom aktuellt planområde finns plats för 94 parkeringsplatser vilket tillgodoser fastighetens behov. Större delen av biltrafiken i norra stadskärnan består idag av arbetspendlande personer till AstraZeneca och Telge samt besökare till Tom Tits. Hastigheten är begränsad till 30 km/h. Stadsdelen trafik försörjs idag av linje 754, 755, 780 och 787. Alla linjer utom linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Astrabacken. Linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Ängsgatan. Det pågår även ett parallellt uppdrag där möjligheterna för stombuss utreds.



Bild: Förenklad bild över kollektivtrafiken i norra delen av stadskärnan

Teknisk försörjning

I stadsdelen finns en omfattande infrastruktur för teknisk försörjning. AstraZeneca har dels egna system dels påkoppling mot de allmänna näten. För att möjliggöra avstyckning och försäljning enligt den gällande detaljplanen träffades en överenskommelse mellan AstraZeneca och Telge Nät (kommunens infrastrukturbolag). Grundtanken i överenskommelsen är att frågor löses från fall till fall i och med att nya fastighetsbildningar görs. Detta kan vid behov ske genom antingen servitut och ledningsrätter eller genom nya anslutningar.

Dagvatten

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och är bebyggt. Planförslaget anses inte leda till några förändringar gällande dagvatten eller dagvattenhantering. Fastigheten är ansluten till befintligt dagvattennät.

Fjärrvärme, elförsörjning, dricksvatten och spillvatten och stadsnät

Planområdet är redan anslutet till befintliga spill- och vattenledningar, fjärrvärme-, el- och stadsnät.

Planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en utökad markanvändning. Föreslagen markanvändning specificeras till att omfatta hotell och lägenhetshotell, centrumverksamhet, gymnasium, högskola, vuxenutbildning, kontor och lättare vård. Inom planområdet finns två befintliga byggnader som blivit sammanbyggda längs med Kvarnbergsgatan. Byggnaderna är av kulturhistoriskt värde och har tidigare använts som kontor. Den befintliga byggnaden kommer att ändras invändigt, men ingen till- eller utbyggnad kommer att göras. Byggnaden har fyra våningar samt garage i källarplan.

Ett hotell- och konferenscenter är ett lämpligt sätt att både kunna bevara den kulturhistoriska miljön, som bebyggelsen inom fastigheten utgör, samtidigt som fler människor ges möjligheten att ta del av den. Skyddsbestämmelser gällande de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ingår i planförslaget.

Det finns flera alternativ för omvandling av byggnaden. Förslaget är en del av den utveckling som sker i norra delen av stadskärnan och kommer att bidra till den funktionsblandning som efterfrågas.

1. Konferenshotell med totalt 219 rum samt ca 2 500 kvm konferens- och allmän yta
2. Hotell med 235 rum och ca 1 900 kvm allmänna ytor.
3. Konferens och lägenhetshotell, 176 lägenheter, ca 1750 kvm konferens – och allmän yta
4. Bostadshotell med 190 lägenheter samt ca 1 070 kvm allmän yta
5. Kombihotell med 147 hotellrum, 59 lägenheter samt ca 1 900 kvm allmänna ytor



Bild: Befintliga byggnader inom Pyramiden 20

Gymnasium, högskola, vuxenutbildning och kontor

Lokalerna kan med mindre modifieringar vara väl lämpade för utbildningsändamål. Ingen skola för yngre barn planeras i detaljplanen. Fastigheten lämpar sig även väl för kontorsändamål då de fungerar som sådana redan idag.

Hotell och lägenhetshotell

I Södertälje finns det ett behov av hotell och lägenhetshotell. Byggnaderna på platsen är kulturhistoriskt värdefulla och ansluter mot kanalen med en konkav form i öster och omsluter delvis den öppna trädgården framför. Platsen lämpar sig som hotell och lägenhetshotell.

Centrumverksamhet

Fastigheten ligger i anslutning till Storgatan och lämpar sig för centralt belägna verksamheter. En blandning av funktioner längs med Storgatan bidrar till att knyta ihop södra och norra stadskärnan med ett aktivt stråk som ökad rörelse av människor i staden på både dagen och kvällen. Planbestämmelsen möjliggör lättare vårdverksamhet t.ex. rehabilitering och annan behandling där patienter inte är sängliggande. Dimensionerande är att vårdtypen inte får vara sådan att den anses svårutrymd ur riskhänseende och att det parkeringstal som anges i föreliggande parkeringssammanställning kan uppfyllas.

Bedömning risker

I tidigare genomförd riskanalys för gällande detaljplan identifierades följande riskkällor i närområdet. Inga nyttillkomna riskkällor har identifierats som påverkar risksituationen för Pyramiden 20.

Identifierade riskkällor i närområdet:

- Cisterner för förvaring av brännbara vätskor och giftigt ämne vid AstraZeneca
- Plats för lossning av brännbara vätskor och giftigt ämne vid AstraZenecas tankgård
- Lokalgator med förekomst av transporter med brännbara vätskor och giftigt ämne till/från AstraZeneca
- Strängnäs vägen/Ängsgatan med förekomst av transporter med farligt gods
- Södertälje kanal med förekomst av transporter med farligt gods

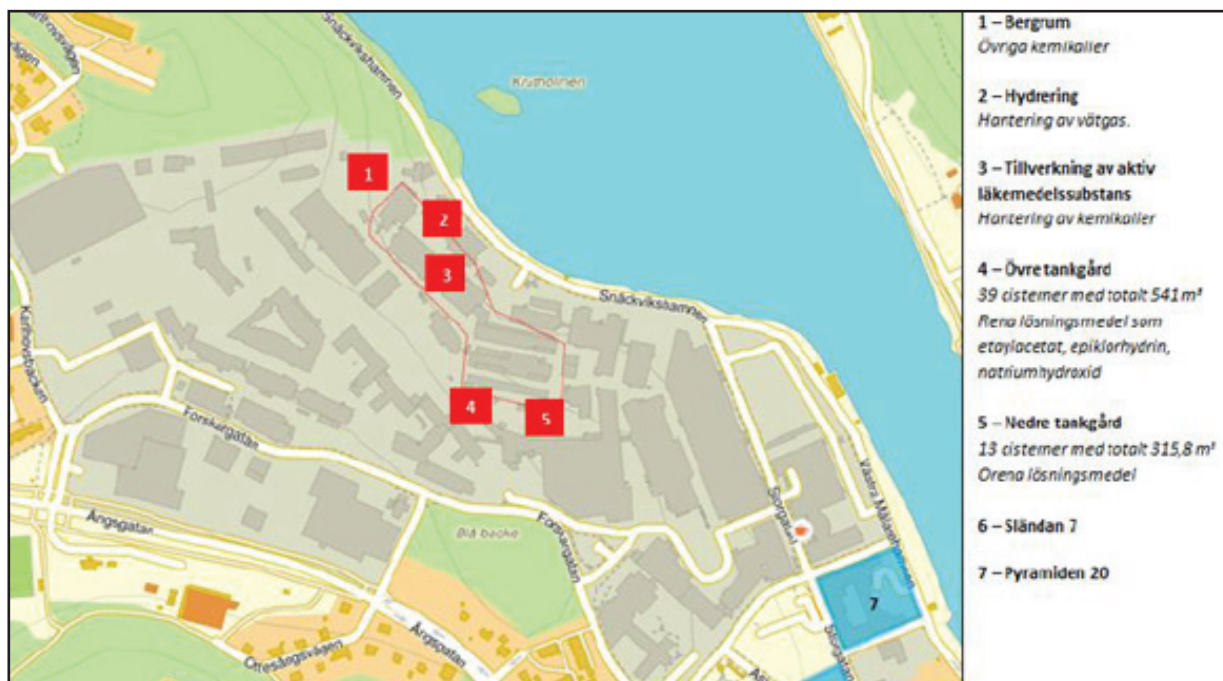


Bild: Placering av riskkällor

I AstraZeneca säkerhetsrapport redovisas följande dimensionerande riskscenarier:

1. Brand i samband med lossning av lösningsmedel till övre tankgården
2. Gasmolnsexplosion vid läckage av isopropylamin
3. Utsläpp av större mängd epiklorhydrin i samband med lossning vid övre tankgården
4. Utsläpp av brom i samband med transport från lager till fabrik
5. Vätgasexplosion i processlokalen för hydrering

Jämfört med riskanalysen som togs fram för gällande detaljplan har scenario 4-5 tillkommit. För scenario 3 och 4 har spridningsberäkningar genomförts. I säkerhetsrapporten anges att det är olycka med större mängd epiklorhydrin (scenario 3) och vätgasexplosion (scenario 5) som bedöms få störst påverkan på samhället, dvs. utanför verksamhetens område.

Riskkälla	Pyramiden 20
Transport för farligt gods	330 m
Lokala transportvägar	180 m
Tankgård (cistern och lossningsplatser)	370 m
Södertälje kanal	50 m

Scenario 3, 4 och 5

Enligt spridningsberäkningarna exponeras studerade planområden enbart av lägre koncentrationer vid en olycka av både Brom och Epiklorhydrin. Någon risk för allvarlighälsopåverkan föreligger inte. Utifrån AstraZenecas nya spridningsberäkningar exponeras de studerade områdena enbart av nivåer som inte medför långvarig eller akut hälsoeffekt (AEGL-3) vid olycka inom Astras verksamhet. Förändringen inom planområdet bedöms vara liten ur risksynpunkt.

Skadeområdet för vätgasexplosion i processlokalen för hydrering har beräknats. Utsträckning av flammor vid en explosion kan bli 45 meter och ett tryck på 0,3 bar kan förväntas inom ca 100 meter. Vid 0,3 bar förväntas strukturella skador på byggnader och det finns risk för att människor kastas omkull av tryckvågen. Avståndet mellan byggnaden där vätgas hanteras och planområdet är ca 500 meter och ett stort antal byggnader finns också mellan riskkällan och planområdet. Påverkan mot planområdet bedöms vara försumbar från en olycka med vätgas inom AstraZenecas område.

Södertälje kanal och transporter för farligt gods

Dimensionerande scenario för olycka med farligt gods på Södertälje kanal är läckage av ammoniak vid transport. Avståndet mellan kanalen och byggnad inom Pyramiden 20 är som minst 50 meter. Människor utomhus och inomhus bedöms kunna exponeras av livshotande nivåer inom 225 meter (5 % dödlighet) respektive 70 meter (5 % dödlighet). Risknivån bedöms som låg vilket till stor del beror på den uppskattningsvis låga frekvensen för olycka. Viss hänsyn till identifierade risker bedömdes ändå nödvändiga eftersom konsekvenserna av en olycka kan bli relativt omfattande.

Föreslagna åtgärder

Någon betydande förändring i riskbild sedan analysen 2013 genomfördes bedöms inte ha skett, varför bedömning i nuläget är att risknivån i området är låg, men att viss risk för påverkan mot studerade planområden föreligger och då främst från olycka på Södertälje kanal.

I den gällande detaljplanen finns planbestämmelser för att hantera identifierade risker:

- Fasader och fönster mot övre tankgården eller mot gata med farligt gods ska utföras så att brandspridning i byggnaden förhindras.
- Utrymning mot trygg sida ska vara möjlig. Aktuella fasader markerade på plankarta.
- Inom 75 meter från identifierade riskkällor ska byggnaders ventilationssystem utformas så att inläckage av giftig gas försvåras. Detta gäller i ny bebyggelse, i publika lokaler samt i byggnader där verksamheten ändras väsentligt jämfört med nuläget.

I gällande detaljplan omfattas inte planområdet av dessa planbestämmelser även om området ligger inom 75 meter från Södertälje kanal. Detta eftersom verksamheten inte ändrades väsentligt jämfört med tidigare användning. Den föreslagna markanvändningen innebär

sannolikt en lägre persontäthet än tidigare föreslagna verksamheter. Sovande personer kommer dock att förekomma, vilket inte är aktuellt med gällande detaljplan. Nattetid kommer därför persontätheten att öka inom fastigheten jämfört med tidigare föreslagen markanvändning.

Ställningstagande



Bild: Fasad mot riskkällan (kanalen) och byggnadsdelar aktuella att förses med åtgärder avseende ventilation och utrymning.

Den planerade förändringen jämfört med gällande detaljplan inom fastigheten Pyramiden 20 bedöms inte innebära att människor utsätts för större risker än med gällande detaljplan. Förändringen inom planområdet bedöms vara liten ur risksynpunkt.

Verksamheter som omfattar sovande personer anses normalt behöva ett ökat skydd jämfört med vakna personer. Den ändrade verksamheten innebär också att persontätheten nattetid ökar inom fastigheten jämfört med idag tillåten verksamhet. Förändring av risknivån inom området bedöms dock vara försumbar men eftersom verksamheten ändras jämfört med nuvarande verksamhet bedöms dock säkerhetshöjande åtgärder vara nödvändiga. Dessa motsvarar planbestämmelserna m2 och m3 i nu gällande detaljplan (se ovan) och bör omfatta den byggnadsdel som ligger inom 75 meter från Södertälje kanal.

Samtliga skyddsbestämmelserna som införs i detaljplanen är:

- m1 – Utrymning mot trygg sida ska vara möjlig. Aktuella fasader markerade på plankarta.
- m2 – Inom 75 meter från identifierade riskkällor ska byggnaders ventilationssystem utformas så att inläckage av giftig gas försvåras.

Bedömning buller

Fastigheten som planförslaget berör är delvis bullerutsatt av ljud från vägtrafik och fartygspassager i kanalen samt industribuller från AstraZenecas verksamhet. För hotellverksamhet finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus vid fasad utan enbart för ljudnivåer inomhus. Dessa inomhusriktvärden för Pyramiden 20 bör i många fall kunna uppnås utan åtgärder på befintlig fasad och fönsterkonstruktion. Det finns ingen tidsbegränsning på hur länge det är tillåtet att bo i ett lägenhetshotell och därför har en bullerutredning tagits fram i samband med planförslaget för att undersöka hur ljudnivåerna förhåller sig till riktvärden för bostäder. Nuvarande markanvändning tillåter gymnasium, högskola, vuxenutbildning, kontor och lättare vård. Föreslagen markanvändning specificeras till att även omfatta lägenhetshotell, hotell och centrum. Det finns ingen tidsbegränsning på hur länge det är tillåtet att bo i ett lägenhetshotell och därför har en bullerutredning tagits fram i samband med planförslaget.

Buller från industriverksamhet

I boverkets riktlinjer för planläggningen kan tre zoner användas för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller. I tabellen nedan anges de riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av ny bostadsbebyggelse i områden som påverkas av verksamhetsbuller buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer, vilket är den bullerkällor som AstraZeneca har i sin verksamhet. Ljudnivåerna i figuren kan även användas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler, dock bör de tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används.

I den ansökan om "Tillstånd till fortsatt och ändrad verksamhet" som AstraZeneca lämnat in föreslås samma villkor för ljudnivåer som för zon A. Om tillståndet antas med dessa villkor så är det de ljudnivåer som gäller vid tillsyn från december 2018. Den dimensionerande ljudnivå blir då på 40 dBA. Beräknade ljudnivåerna för industribuller inom aktuellt planområde är idag på 40 dBA. I AstraZenecas gällande tillstånd så är det 45 dBA som är den dimensionerande ljudnivån.

Högsta ljudnivå tillåtna från verksamhet med buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer. Riktvärden för planläggning av bostäder utsatta av industribuller (Boverket)			
	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)
Zon A - Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	40 dBA
Zon B - Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon C - Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>50 dBA	>45 dBA	>45 dBA

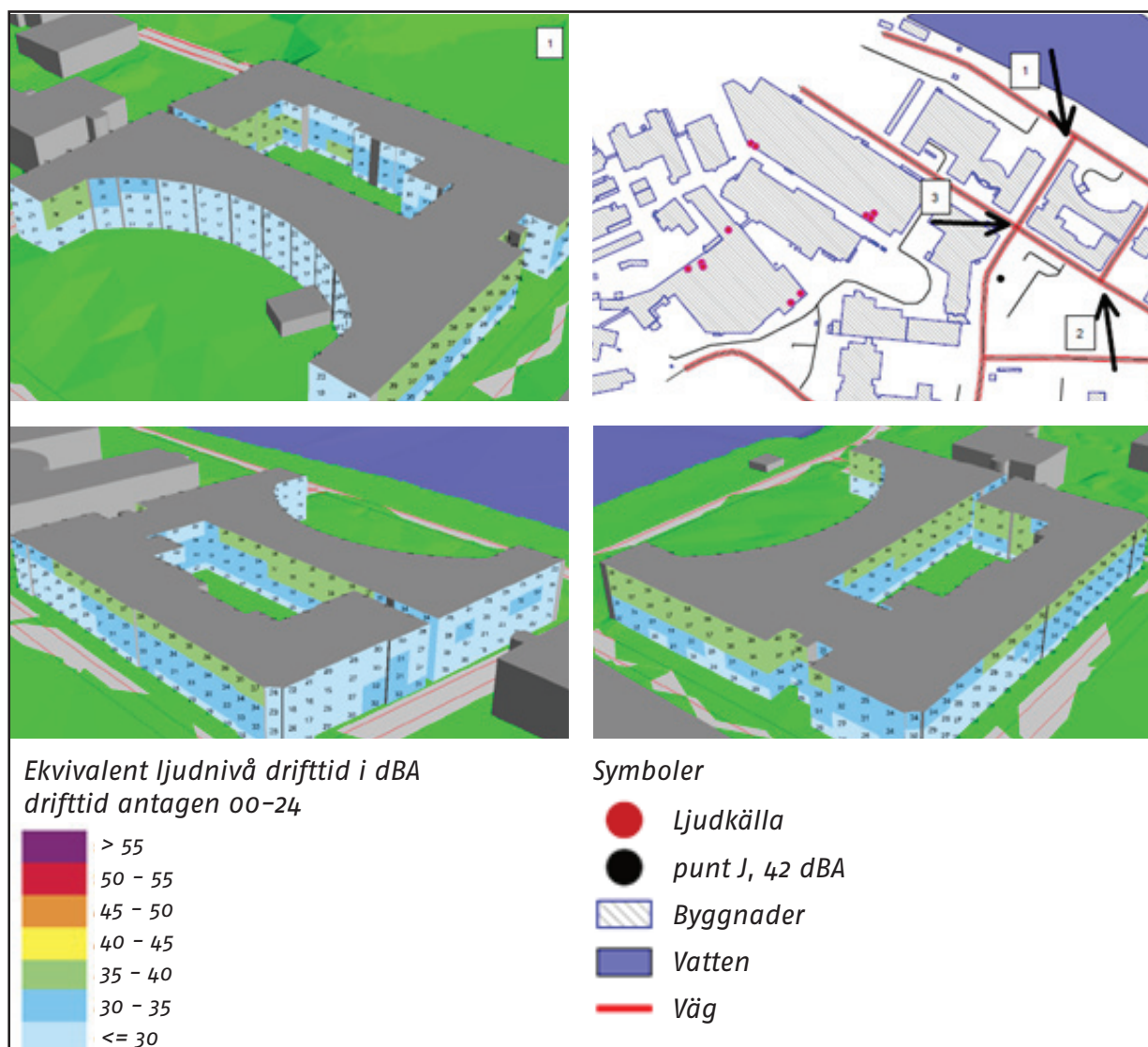


Bild: Ljudnivå från industri. Nuläge före åtgärder.

Buller från väg- och spårtrafik

Föreslagen markanvändning tillåter skola, kontor, hotell, lägenhetshotell, lättare vård och centrumverksamhet och anses kunna genomföras utan att bullernivåerna ökar.

Vid nybyggnation av bostäder gäller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats (om en sådan anordnas)
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats (om en sådan anordnas)

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Fasaden mot Storgatan befinner sig inom en zon där trafikbullret uppgår till 55-60 dBA, vilket redovisas i bullerutredningen. Uteplats finns inom kvarteret med en ekvivalent ljudnivå på mindre än 50 dBA.

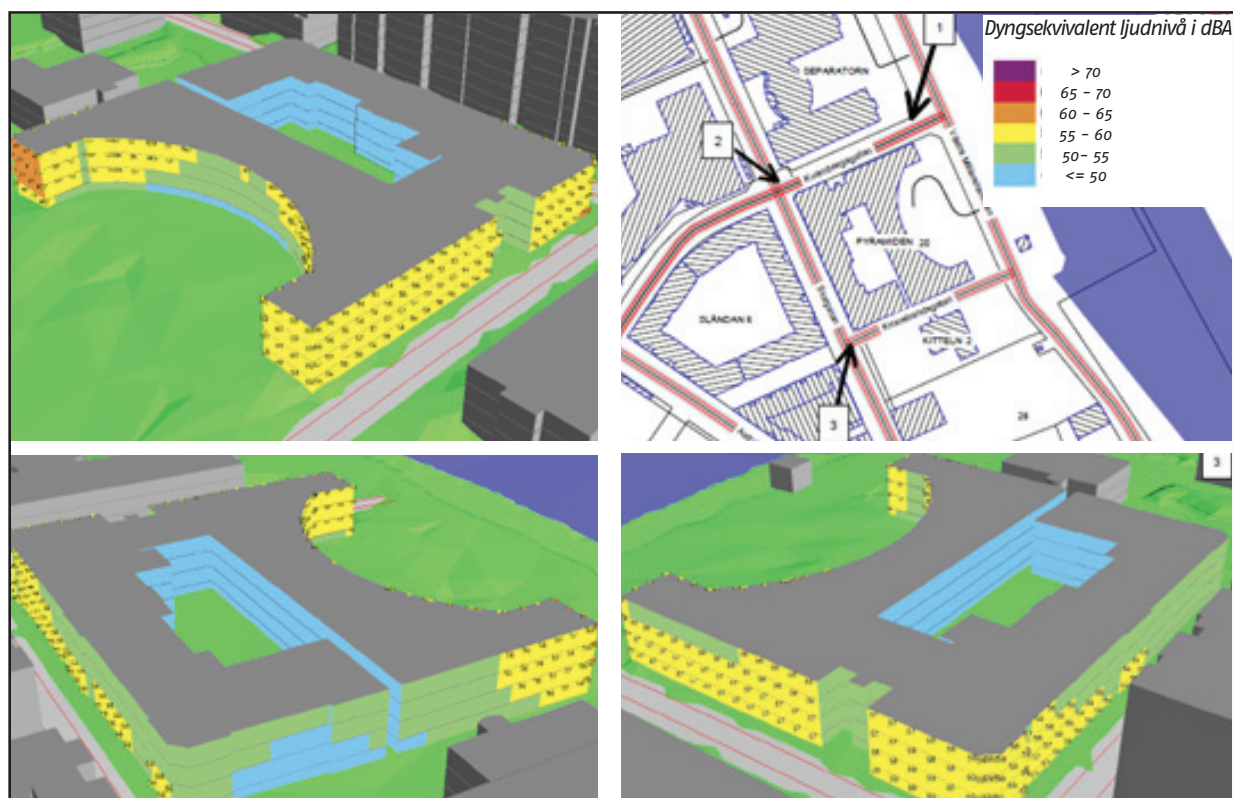


Bild: Dygnskvivalent ljudnivå i dBA för vägtrafik från

Buller från fartyg

Det finns inga riktvärden för externbuller vid fasad till hotell. Den mest utsatta fasaden mot kanalen erhåller dygnskvivalenta ljudnivåer upp mot 47 dBA, och maximala ljudnivåer upp mot 68 dBA. Riktvärden inomhus avseende ekvivalent och maximal ljudnivå kommer att uppfyllas med prognostiserad fartygstrafik. Enstaka passager kan alstra hörbart lågfrekvent ljud inomhus men riktvärden överskrids inte. Enstaka fartygspassager kan alstra hörbart lågfrekvent ljud inomhus men riktvärdena överskrids med största sannolikhet inte eftersom dessa förutsätter fem händelser under en timme 06-22 eller fem händelser mellan 22 -06 vilket inte är troligt då det totala antalet passager per dygn i snitt är 6 st.

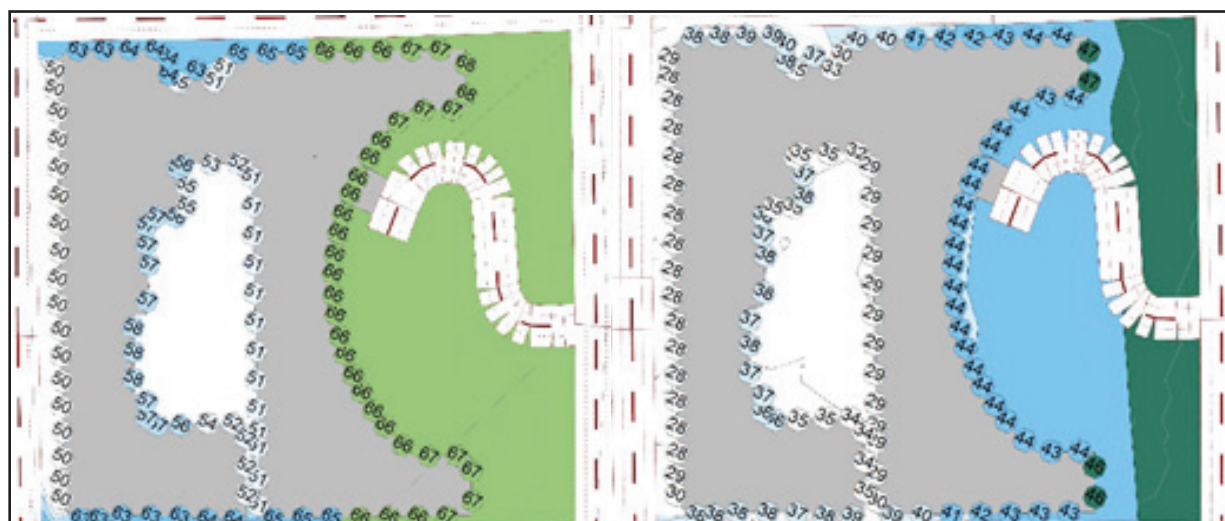


Bild: Högsta beräknade ljudnivå i dBA år 2075 från fartygstrafik. Ekvivalent ljudnivå (dygn) till vänster och maximal ljudnivå till höger.

Ställningstagande

Beräkningar har utförts för vägtrafik för prognosåret 2030 då trafikflöden antas högre än i dagsläget. För fartygstrafik har prognosåret valts till 2075 i enlighet med Sjöfartsverkets rapport och detta framtida flöde är högre än det nuvarande flödet. För industribuller från AstraZeneca har beräkningar utförts för nuläget innan framtida åtgärder har genomförts. Sammantaget så har endast de driftsfall med de högsta ljudnivåerna utvärderats.

De högsta beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid någon punkt på något våningsplan från respektive ljudkälla redovisas nedan.

- Vägtrafik 61 dBA
- Fartygstrafik 47 dBA
- Industri 40 dBA

De sammanvägda beräknade ljudnivåerna är helt dominerande av vägtrafiken. Även om det ovanstående resultatet erhållits i samma punkt så skulle den totala dygnsekvivalenta ljudnivån från väg+fartyg+industri vara 61 dBA.

De högsta beräknade maximal ljudnivåerna vid någon punkt på något våningsplan från respektive ljudkälla redovisas nedan.

- Vägtrafik 77 dBA
- Fartygstrafik 68 dBA
- Industribuller utreds ej då ljudets karaktär ej motiverar det.

För hotellverksamhet finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus vid fasad utan enbart för ljudnivåer inomhus. Dessa inomhusriktvärden för Pyramiden 20 bör i många fall kunna innehållas utan åtgärder på befintlig fasad och fönsterkonstruktion men det bör undersökas närmare med mätningar i ett senare skede.

Genomförande av planförslaget

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Tidplan för upprättande av ny detaljplan

- 2:a kv 2017 Samråd
- 3:e kv 2017 Granskning
- 4:e kv 2017 Antagande

Ansvarsfördelning

Avtal och andra relaterade dokument

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen. Kommunen ansvarar vidare för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Plankostnadsavtal finns mellan fastighetsägaren och kommunen.

Allmänna platser och kvartersmark

Ingen allmän plats finns inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för all utbyggnad, förvaltning av byggnader och anläggningar på kvartersmark och för samtliga åtgärder för planens genomförande.

Ledningar och ledningsflytt

Eventuell flytt av ledningar görs i överenskommelse mellan respektive ledningsägare och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden (befintliga)

Detaljplanen omfattar endast en del av fastigheten Pyramiden 20, som ägs av Acturum Real Estate AB.

Gemensamhetsanläggningar (befintliga)

Inom planområdet finns det en gemensamhetsanläggning för Kronstrandsgatan där Kitteln 2 och Pyramiden 20 är delägare. Planförslaget påverkar inte nuvarande gemensamhetsanläggning.

Servitut och ledningsrätter (befintliga)

Två ledningsrätter finns idag inom planområdet. Planförslaget innebär en utökning av u-området vilket möjliggör för nya ledningsrätter men påverkar inte befintliga ledningsrätter. Ett servitut för nerfart till garage under byggnaden ligger i anslutning till planområdet men påverkas inte av planförslaget.

Nya rättigheter

Detaljplanen innebär inga nya rättigheter men vid behov ska fastighetsägaren ansöka om bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar eller servitut. Ledningsrätt måste ansökas av ledningsägaren.

Tillstånd enligt miljöbalken

Fastighetsägaren ansvarar för att söka de eventuella tillstånd som kan krävas.

Strandskydd

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom planområdet. Det finns fortfarande allmäntillgång till marken närmast kanalen. Skälet för att upphäva strandskyddet är att den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark och marken saknar betydelse för strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet, 7 kap 18c § punkt 1. En administrativ planbestämmelse har införts att gälla inom hela planområdet (strandskyddet är upphävt inom hela planområdet).

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen samt eventuella tillhörande utredningsarbete och står för kostnaderna för genomförande av densamma. Fastighetsägaren ansvarar också för iordningställande av marken inklusive sanering av eventuella markföroreningar. Fastighetsägaren ansvarar också för att utföra alla anslutningar till kommunens gator efter kommunal standard och ser till att ingen skada tillfogas kommunens anläggningar. Kommunen har inget ekonomiskt ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Gatukostnader, inlösen och ersättningar

Uttag av gatukostnader är inte aktuellt inom denna detaljplan. Ingen inlösen av mark krävs för genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Fjärrvärme, el, stadsnät, dagvatten, dricksvatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till allmänna vatten- och spillvattennätet, fjärrvärmenätet, el och stadsnät. Fastighetsägaren ansvarar för att i största möjliga mån ta hand om dagvattnet inom den egna fastigheten. Bortförsel av dagvatten till det allmänna nätet får inte göras utan överenskommelse med Telge Nät AB.

Avfall och återvinning

Avfallshanteringen i kommunen sköts av Telge Återvinning. Vid uppförande av upphämtningsplatser ska de riktlinjer som utfärdats av Telge Återvinning följas.

Konsekvenser

Planområdet är redan bebyggt och planförslaget innebär att markanvändningen ändras till att även möjliggöra hotell, lägenhetshotell och centrumverksamhet. Ändringen är av begränsad karaktär och riskerar inte att leda till någon betydande miljöpåverkan. Utrymning mot tryggsida ska vara möjlig. Byggnaders ventilationssystem utformas så att inläckage av giftig gas försvåras. Dessa skyddsbestämmelser ska omfatta den byggnadsdel som ligger inom 75 meter från Södertälje kanal.

Medverkande tjänstemän

Daniel Edvardsson Kommunala Lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun

Samhällsbyggnadskontoret

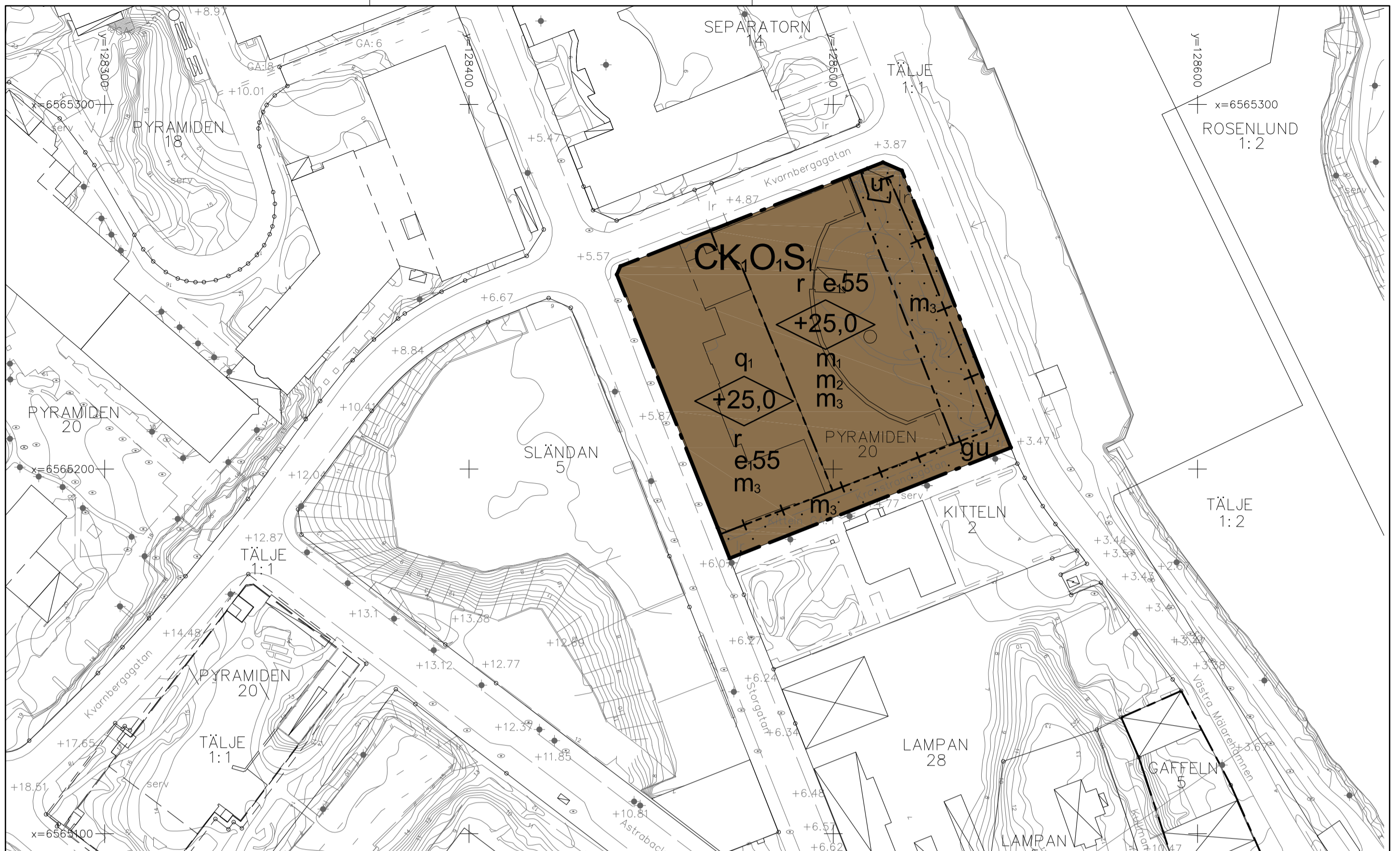
Planenheten

Planarkitekt

Planchef

Elanor Holm

Andreas Klingström



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
	Administrativ gräns
	Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	C	Centrum
	K ₁	Kontor och konferensverksamhet
	O ₁	Hotell och lägenhetshotell
	S ₁	Gymnasium, Högskola eller vuxenutbildning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

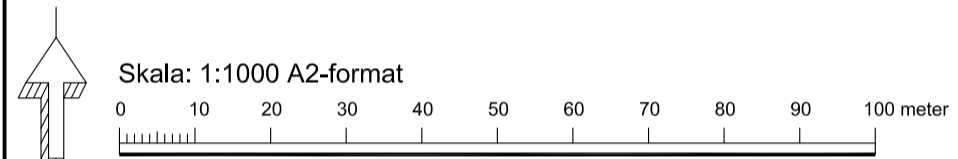
e.55	Största byggnadsarea i procent av planområdet
	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
q ₁	Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden. Se sida 11-12 i planbeskrivningen.
r	Byggnaden får inte rivras. Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnadens exteriör får inte rivras, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas. Se sida 11-12 i planbeskrivningen.
m ₁	Utrymning mot trygg sida från kanalen ska vara möjlig. Se sida 17-21 i planbeskrivningen.
m ₂	Inom 75 meter från kanalen ska byggnaders ventilationssystem utformas så att inläckagen av giftig gas försvåras. Se sida 17-21 i planbeskrivningen.
m ₃	Belysning ska anordnas så att den inte är bländande för sjötrafiken
	Marken får inte förses med byggnad

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet

u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
g	Marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för fastigheterna Kitteln 2 och Pyramiden 20.



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Gränspunkt, inmätt eller beräknad
	Fastighetsgräns
	3D-fastighetsgräns
	Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
	Gräns för strandskydd-bestämt
1	Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
1:1	Registreringsnummer för fastighet med traktamn
samf	Samfällighet
s:1	Registreringsnummer för samfällighet
ga:1	Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning
serv, sv	Servitut
R	Fornlämning
lr	Ledningsrätt
	Byggnad i allmänhet
	Bostadshus med takkontur resp husliv
	Uthus med takkontur resp husliv
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Trappa
	Staket, Stödmur, Häck
	Stenmur
	Dike
	Slänt
	Gata, väg, parkeringsyta, gångbana, tomt detalj
	Enstaka träd
	Belysningsstolpe
+ 0,0	Avvägd höjd
	Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2016-05-09

Jenny Ernberg
Kartingenjör

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Detaljplan för del av

PYRAMIDEN 20

Södertälje kommun Stockholm län

SAMRÅDSHANDLING

Samhällsbyggnadskontoret

Upprättad 2016-06-13 Reviderad

Andreas Klingström
Planchef

Elanor Holm
Planarkitekt



Södertälje kommun

Beslutsdatum	Instans
Samråd	
2015-08-25 §125	SBN
Gransking	
Antagande	
Laga karft	