



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-01-17

Miljönämnden

Remiss samråd Almen 10 (Baptistkyrkan) inom Mariekälla, Södertälje

Dnr: 2017-3362

Miljönämnden har fått förslag till detaljplan för fastigheten Almen 10 (Baptistkyrkan) på remiss från Stadsbyggnadsnämnden. Området ligger strax väster om pendelstationen Södertälje centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra centrumverksamheter, skolverksamhet och bostäder i södra delen av befintlig byggnad i fastigheten Almen 10. För norra byggnadsdelen är syftet att bevara kyrkoverksamheten. Detaljplanen har också som syfte att skydda byggnadens exteriör, likaså kyrkodelens interiör. Underliggande del av tomtindelingsplan upphävs.

Miljökontoret konstaterar att huvudsyftet med det nya planförslaget är att öka flexibiliteten i hur planområdet får användas. Bebyggelsen som finns i planområdet har ett högt kulturhistoriskt värde med ett skydd som innebär att endast begränsade förändringar får göras inom fastigheten.

Miljökontoret anser att just den flexibla användning som planförslaget vill möjliggöra inom planområdet kan utgöra en risk för att verksamheter lokaliseras bredvid varandra som inte är lämpliga att samlokalisera. Verksamhet som orsakar buller (t ex hög musik) kan exempelvis störa boende inom fastigheten. Kan planen förtydligas ytterligare för att minimera risken för att sådana lokaliseringar inte kommer till stånd? I Södertälje finns exempelvis sedan tidigare problem med föreningslokaler/restauranger som orsakar omfattande störningar för boende i närområdet, från hög musik men även från besökare vid verksamheten.

Fastigheten förfogar inte över tillräckligt stor lekyta utomhus för förskoleverksamhet i relation till kommunens riktvärde. I planförslaget anges att angränsande parkytor, bl.a. Badparken, studeras för att kunna tillgodose verksamhetens behov av lektytor i närområdet. Miljökontoret anser att förskoleverksamhet ska ha tillgång till lämpliga och tillräckligt stora lektytor inom lämpligt avstånd från sina lokaler. Det är därför viktigt att, precis som avsikten är från Stadsbyggnadsnämnden, inför detaljplanens granskningsskede klargöra hur detta behov ska tillgodoses. Idéerna i planförslaget om att samutnyttjande av parkområden för förskolans behov kan ge andra positiva effekter i stadsmiljön, t ex trygghetsaspekter, är intressanta.

I beredningen av detta ärende har även miljöinspektör Ana Camargo medverkat.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-01-17

Bilaga - Planhandlingar för Almen 10, Sbk dnr 2015-00944-214

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden:

1. Miljönämnden antar miljökontorets yttrande som sitt eget.
2. Omedelbar justering.



Helena Götherfors
Miljöchef



Karl-Axel Reimer
Gruppchef miljö- och hälsa

Handläggare: Karl-Axel Reimer
Gruppchef miljö- och hälsa
Miljökontoret
Telefon (direkt): 08-523 066 79
E-post: karl-axel.reimer@sodertalje.se



BREV

2017-12-06 | Dnr: 2015-00944-214
Samhällsbyggnadskontoret

Kända sakägare enligt förteckning
Länsstyrelsen och berörda kommuner
Känd organisation eller hyresgästförening
Myndigheter och enskilda i övrigt som har
väsentligt intresse av förslaget
Utställningsplats/er

Inbjudan till samråd angående förslag till detaljplan för fastigheten Almen 10 (Baptistkyrkan) inom Mariekälla, i Södertälje

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Almen 10 har upprättats och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut förslaget för samråd.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra centrumverksamheter, skolverksamhet och bostäder i södra delen av befintlig byggnad i fastigheten Almen 10. För norra byggnadsdelen är syftet att bevara kyrkoverksamheten. Detaljplanen har också som syfte att skydda byggnadens exteriör, likaså delar av kyrkodelens interiör. Underliggande del av tomtindelingsplan upphävs.

Bebyggelsen inom detaljplaneområdet har i sig ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap 13 § PBL och ges därför skydd i planen genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Skyddet innebär att bara begränsade ändringar får göras inom fastigheten. Därför möjliggör detaljplanen en mer flexibel användning för planområdet. De verksamheter som detaljplanen möjliggör, stämmer överens med pågående eller historisk användning av fastigheten. Användningen "bostäder" stämmer överens med vad som medges i gällande detaljplan.

Detaljplanen anses bidra till att uppnå riktlinjen god tillgänglighet till skola och förskola som anges i kommunens översiktsplan. Avsteg behöver dock göras från kommunens riktvärde för lektyta utomhus för förskoleverksamhet.

Du/ni som får det här brevet är antingen en berörd sakägare (exempelvis fastighetsägare inom eller i anslutning till planområdet) eller remissinstans.

Förslaget finns uppsatt **13 december 2017 - 26 januari 2018** i Stadshuset, Campusgatan 26 (under ordinarie öppettider). Alternativt kan man hitta förslaget på kommunens webbplats: www.sodertalje.se/almen10

Planprocess för ärendet

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

Enligt reglerna för standard förfarande ska ett samrådsskede och ett granskningsskede genomföras. Samrådet är det första av två tillfällen då allmänhet, sakägare och remissinstanser kan lämna synpunkter på förslaget.

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

Standard förfarande



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 26 januari 2018** ha inkommit till:

Postadress

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och bygglovsenheten
151 89 Södertälje

E-postadress

sbk.plan@sodertalje.se

Vid frågor om förslaget kontakta

Vid specifika frågor som rör planförslaget är du välkommen att kontakta mig som är ansvarig handläggare (se kontaktuppgifter nedan). För mer allmänna frågor, som till exempel hur man gör för att skicka in synpunkter, kan man kontakta kommunens växel på 08-523 010 00.

Med vänlig hälsning

Alvin Mielli
Planarkitekt
Planenheten
Telefon (direkt): 08-523 018 08
E-post: alvin.mielli@sodertalje.se

Samhällsbyggnadskontoret



Södertälje
kommun

Dnr: 2015-00944-214

Upprättad | 2017-11-20

Planbeskrivning

**Detaljplan för
Almen 10 (Baptistkyrkan)
inom Mariekälla, i Södertälje**

SAMRÅDSHANDLING



Till planen hör dessa handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning

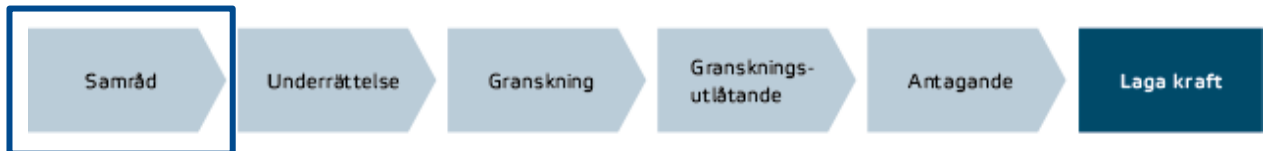
Vad är en detaljplan

Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument genom vilket kommunen reglerar användningen av mark- och vattenområden. Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till allmänna intressen enligt andra kapitlet plan- och bygglagen samt till hushållningsbestämmelserna i tredje och fjärde kapitlet miljöbalken. Detaljplanen medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild angiven genomförandetid, som är minst 5 och högst 15 år. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla på samma sätt som innan med den skillnaden att planen då kan ersättas, ändras eller upphävas utan att berörda kan ställa ersättningsanspråk för förlorade rättigheter. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, bland annat mellan markägarna och samhället.

Detaljplaneprocessen

Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan standard-, utökat- eller samordnat förfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.



Samråd: Planförslaget redovisas för berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen.

Underrättelse och granskning: Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet ges möjlighet att yttra sig på granskningsförslaget.

Granskningsutlåtande: De skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden sammanställs. Kommunens förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Beslutet att anta en detaljplan ska som huvudregel fattas av kommunfullmäktige, men vid standardförfarande kan fullmäktige i regel delegera sin befogenhet till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Bland annat underrätas de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodesedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Befintlig bebyggelse i nya planer

Vid planläggning ska en lämplighetsprövning göras för såväl befintlig som nytillkommande bebyggelse. Verksamheterna i de befintliga byggnaderna påverkas emellertid inte av nya krav förrän en åtgärd ska utföras på byggnaderna.

Ny planläggning i områden där det redan finns bebyggelse fungerar på samma sätt och med motsvarande utgångspunkter som vid all planläggning.

Vid planläggning görs en lämplighetsprövning enligt 2 kap PBL. En bedömning ska alltså göras såväl för tillkommande och befintlig bebyggelse utifrån gällande regelverk. Kommunen garanterar genom sin planläggning markens lämplighet för det ändamål planen anger enligt det regelverk som gäller när planen utarbetas.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan	2
Detaljplaneprocessen	2
Befintlig bebyggelse i nya planer.....	3
INLEDNING	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Pågående markanvändning	10
Stadsbild och bebyggelseskydd	11
Natur, kultur och rekreation	11
Riksintressen	12
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	12
Offentlig och kommersiell service	12
Tillgänglighet	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	14
PLANFÖRSLAG	15
Bebyggelse	16
Kulturmiljö.....	17
Hälsa och säkerhet	27
Gator och trafik	28
KONSEKVENSER	29
Behovsbedömning för MKB.....	29
Miljökonsekvenser	29
Sociala konsekvenser	30
Ekonomiska frågor	32
GENOMFÖRANDE.....	33
Fastighetsfrågor.....	33
Organisatoriska frågor	34
Tekniska frågor	34
MEDVERKANDE	34
BILAGOR:	34
Utredningar:	34
Övrigt:	34

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra centrumverksamheter, skolverksamhet och bostäder i södra delen av befintlig byggnad i fastigheten Almen 10. För norra byggnadsdelen är syftet att bevara kyrkoverksamheten. Detaljplanen har också som syfte att skydda byggnadens exteriör, likaså delar av kyrkodelens interiör.

Underliggande del av tomtindelningsplan upphävs.

Planens huvuddrag

Bebyggelsen inom detaljplaneområdet har i sig ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap 13 § PBL och ges därför skydd i planen genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Skyddet innebär att bara begränsade ändringar får göras inom fastigheten. Därför möjliggör detaljplanen en mer flexibel användning för planområdet. De verksamheter som detaljplanen möjliggör, stämmer överens med pågående eller historisk användning av fastigheten. Användningen ”bostäder” stämmer överens med vad som medges i gällande detaljplan.

Detaljplanen anses bidra till att uppnå riktlinjen god tillgänglighet till skola och förskola som anges i kommunens översiktsplan. Avsteg behöver dock göras från kommunens riktvärde för lektyta utomhus för förskoleverksamhet.

Den del av tomtindelningsplanen som omfattas av detaljplanen upphävs för att möjliggöra ny fastighetsbildning.

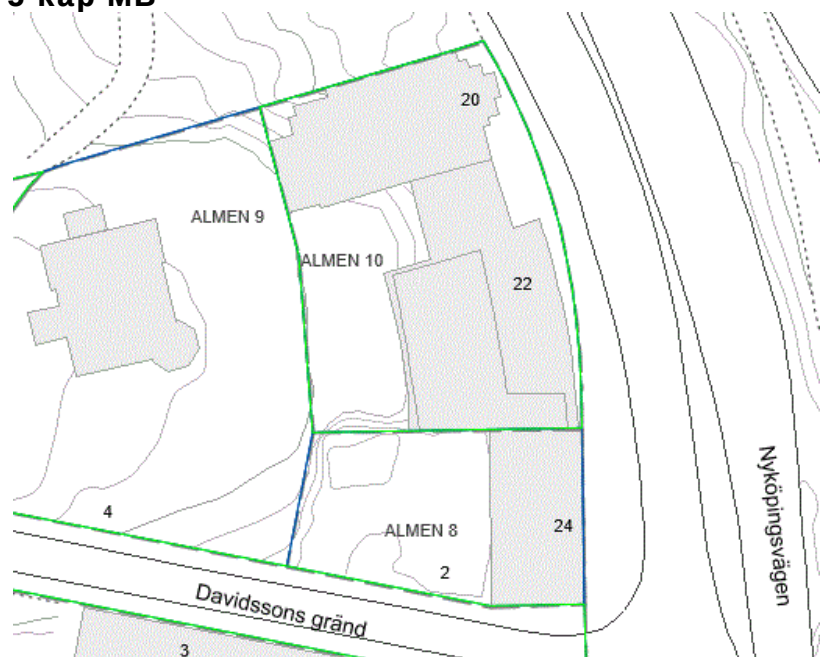
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. Se även vidare under ”miljökonsekvenser”.

Plandata

Lägesbestämning och areal
Området ligger i centrala Södertälje stad, inom stadsdelen Mariekälla.

Det angränsar i öster mot Nyköpingsvägen och i norr mot Badparken.



Detaljplaneområdet som utgörs av fastigheten Almen 10 har en areal på cirka 1600 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Almen 10 ägs av Södertälje Baptistförsamling.

Angränsande fastigheter är Almen 8 i söder som tillhör Koptisk-Ortodoxa Kyrkan, Almen 9 i norr som ägs av Baxt Röhm AB samt Telge 1:1 i öster och norr som ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan Framtid Södertälje 2013-2030, kommer behovet av skolplatser att öka. En av riktlinjerna för utveckling av staden som anges där är god tillgänglighet till skola och förskola. Detaljplanen som möjliggör för förskola i centrala Södertälje bidrar till att uppnå denna riktlinje.

För att öka stadens attraktivitet förespråkar översiktplanen en funktionsblandning av bland annat bostäder, kontor, verksamheter, kultur och service.

Program för planområdet

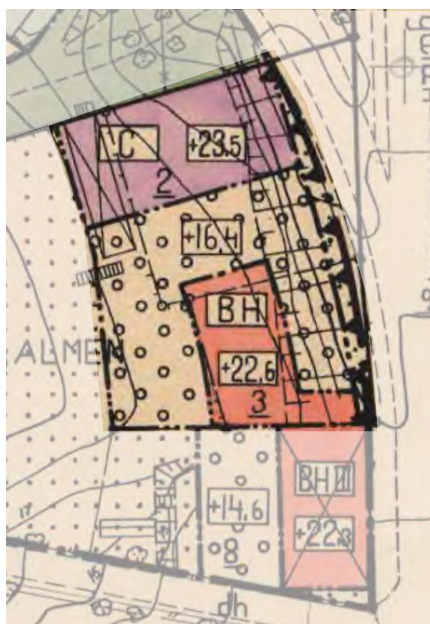
Ett planprogram för detaljplaneområdet har skickats ut på samråd år 2001. Fastigheterna Almen 8, 9 och del av Tälje 1:1 fanns också inkluderade i programmet.

I programmet föreslogs att planbestämmelser ges enligt plan- och bygglagen (PBL) som överensstämmer med verksamheterna som pågår inom respektive fastighet. Det gäller bland annat förskolan som är inhytt i lokaler för handels- och kontorsändamål.

Programmet inväntade sedan samordning med ett annat projekt och kom inte att förverkligas. En samrådsredogörelse har inte upprättats och programmet är inte antaget av nämnden.

Gällande planer

Fastigheten omfattas idag av stadsplan för Kvarteret Almen (0181K-P380B), antagen 1965.



Enligt gällande plan är fastigheten uppdelad i flera avgränsade användningssätt med följande beteckningar:

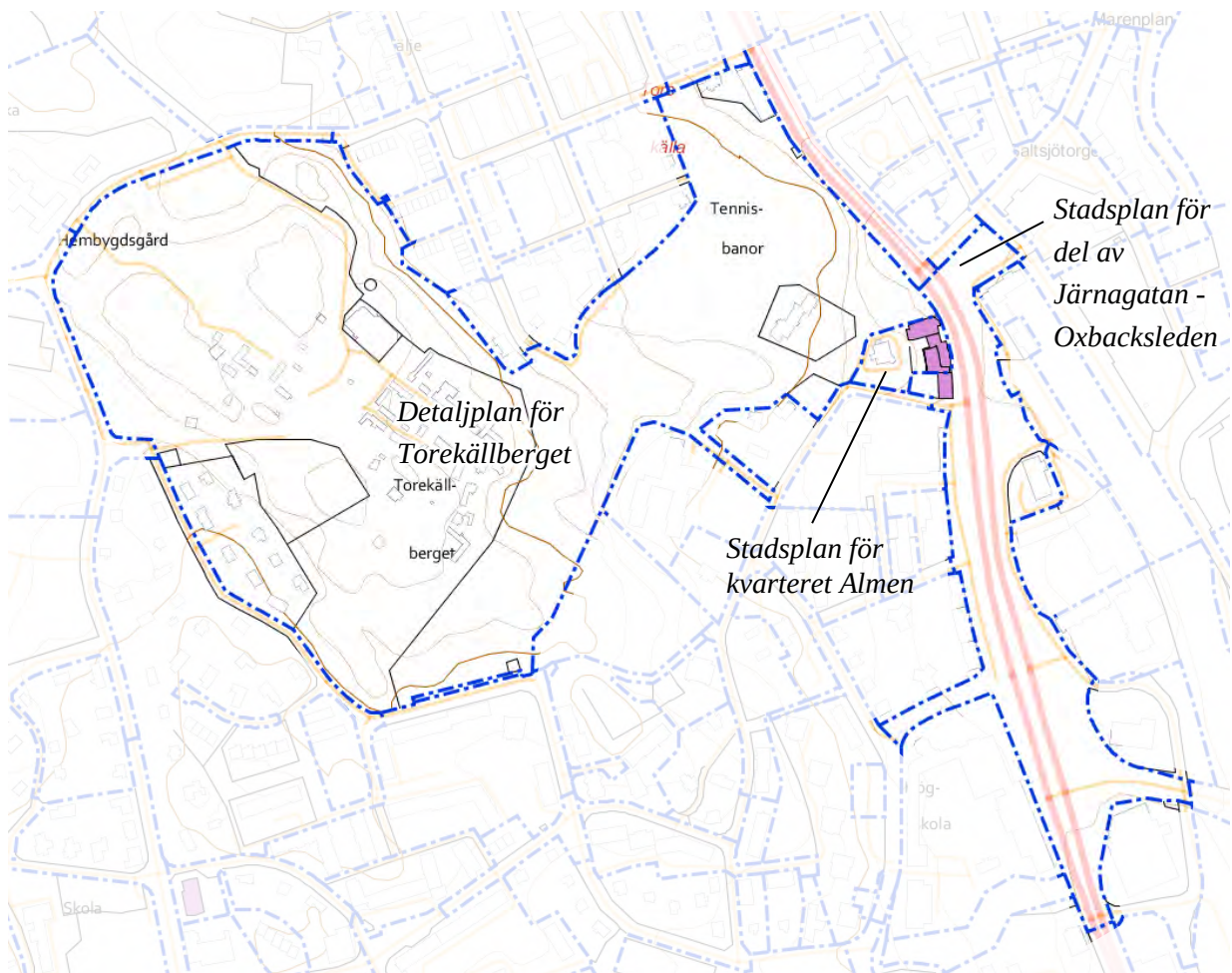
- C (samlings- och föreningslokaler) över norra delen av fastigheten
- BH (bostads- och handelsändamål) över den sydöstra delen av fastigheten
- Ringprickning (överbyggd gård och annan terrassbyggnad) över resterande delar

[BH]	Område för bostads- och handelsändamål
[C]	Område för samlings- och föreningslokaler
[R]	Område för idrottsändamål
[.....]	Mark som icke får bebyggas
[.....]	Överbyggd gård och annan terrassbyggnad
II, III	Antal våningar

Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut.

Fastigheten omfattas också av tomtindelningplan för del av kvarteret Almen (0181K-391/1965) från 1965.

Stadsplan för Kvarteret Almen angränsas i öst av stadsplan för del av Järnagatan - Oxbacksleden (0181K-P718C) fastställd 1975 som bland annat reglerar Nyköpingsvägen med



trottoaren framför fastigheten, infarten till det inbyggda garaget i fastigheten Almen 10 samt ingången till Telge förskolas lokaler i fastigheten Almen 10.

I norr ligger detaljplan för Torekällberget (0181K-P1601C) som har vunnit laga kraft år 2011. Detaljplanen reglerar bland annat Badparken samt medger två förskoletomter: en tomt för förskola i en våning som redan är byggd samt en tomt för förskola eller friluftsmuseum i max två våningar som inte är bebyggd. Den obebyggda tomten har en area på 6 500 m² med en maximal tillåten byggnadsarea om 360 m².

Riktlinjer för bostadsförsörjningen, näringslivsprogram, strategisk plan etc.

Program för Stadskärnan 2009 - 2029

Södertälje kommun har år 2009 upprättat ett program om stadskärnan som ska utgöra diskussionsunderlag för den förestående utvecklingen av Södertäljes stadskärna samt fungera som underlag och formellt program för kommande detaljplaner.

En av avsikterna är att det ska bli möjligt för flera att bo centralt. I programmet föreslås att stadskärnan med omnejd förtäts med cirka 1500 nya bostäder. Utmed Nyköpingsvägen är målsättningen att kunna inrymma lokaler för handel och verksamheter i bottenvåningarna.

Lokalförsörjningsbehov - skola förskola 2018-2022

Utbildningskontoret upprättar årligen en redovisning av lokalbehov för skola och förskola. Enligt handlingen kommer år 2022 att finnas ett behov av cirka 120 nya förskoleplatser i området som omfattar centrala staden och Mariekäll/Västergård.

Manual utemiljö – Förskola och skola

I manualen anges bland annat ett riktvärde om 45 m² per barn för ytbehov vid utformning av förskole- och skolgårdar i Södertälje kommun.

Utökning av skolor och förskolor – Centrala Södertälje och Grusåsen/Brunnsäng

Samhällsbyggnadskontoret har 2014 upprättat en rapport med syfte att klargöra behovet av och ge förslag på lösning för tillskapande av nya platser i förskola och skola för de centrala delarna av staden och närliggande områden samt för Grusåsen.

Vid en genomgång av befintliga förskolor i centrala staden konstateras i rapporten att det inte finns någon möjlighet att utöka någon av dem med ytterligare platser.

För att få den största flexibiliteten och bästa förutsättningarna för en god pedagogisk kvalitet, anses i rapporten att en storlek på förskola med fler än 100 barn är att föredra ur ett driftekonomiskt perspektiv. Vid denna storlek uppnås en flexiblare bemanning. Genom en effektiv personalplanering minskar vikariebehovet vid sjukdom. Vidare finns ett ekonomiskt utrymme för att alltid ha en tillräcklig bemanning vid dagens början och slut för att ha en tillräcklig säkerhet för barnen.

Handlingen är inte politiskt beslutad.

Trafik- och parkeringsstrategi för Södertälje stadskärna

Handlingen antogs i Kommunstyrelsen i oktober 2016. Som bilparkeringstal för bostäder anges följande: för 1 rum = 0.35, för 2 rum = 0.55, för 3 rum = 0.85, för 4 + rum = 1.05.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-01-26 § 7, att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Almen 10 och att skicka ut handlingarna på samråd.

Plan 3 har en lokalyta på 425 m². Därutöver finns det ett inbyggt garage. Lokalerna i plan 4 och 5 har en yta på 295 m² vardera. Plan 3, 4 och 5 används idag för tidsbegränsad skolverksamhet.

Stadsbild och bebyggelseskydd

Byggnaden inom fastigheten Almen 10 omfattas av ”Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun” och har i sig ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap 13 § PBL. Den stod färdig år 1968, uppförd efter ritningar av den för Södertälje kända arkitekten Fritz Voigt, stadsplanearkitekt och stadsplanechef i Södertälje. Han har även ritat Mariakyrkan i Skogås som byggnadsminnesförklarats med anledning av dess höga arkitektoniska värden.

Miljöbeskrivning:

Byggnaden utgörs dels av en högrest kyrkodel (hus A) och dels av en kontors- och affärsdel (hus B) som förbinds via ett något indraget entréparti i en våning. Fasaderna i hus A och B utgörs av violettbrunt säffletegel medan entrepartiets fasader är glasade. Mot väster finns ett garage vars tak utgör gårdsplan till högdelen.

Kulturhistoriskt värde:

PBL 8 kap § 13

Byggnaden är med sitt läge ett tydligt landmärke med högt symbolvärde för Södertälje och har ett högt arkitektoniskt värde.

Kyrkodelens exteriör har ett kulturhistoriskt värde i sitt slutna, tidstypiska och mycket välbevarade modernistiska formspråk med ett fåtal detaljer i mönstermurning, betongraster och fönsteröppningar.

Entrén samt trappan ned till källaren bildar i formspråk, material och inventarier en sammanhängande helhet av högt kulturhistoriskt värde.

Kyrkorummet har mycket höga kulturhistoriska värden i sin välbevarade arkitektur och helhet med bevarade ytskikt samt inventarier, samtligt utfört av arkitekten Fritz Voigt. Det har en sakral enkelhet i färg, material och form.

Kapellet har mycket höga kulturhistoriska värden i sin välbevarade arkitektur och med sina detaljer i inventarier.

Övriga delar av kyrkodelen har inte höga värden (PBL 8 kap § 14).

Natur, kultur och rekreation

Terräng och vegetation

Hela planområdet är bebyggt och förfogar inte något naturområde.

Lek och rekreation

Inhägnad lekplats och skyddad uteplats finns på terrassdäck i planområdets västra sida.

Planområdet angränsas i norr av Badparken. Den ligger direkt intill stadskärnan och nyttjas främst av de boende i centrala staden.



Parken ligger på en höjdplatå intill Nyköpingsvägen, avskild från staden och trafiken genom höjdskillnaden och vegetation. Här finns en stor och nyrustad lekpark, tennisbanor, promenadvägar, uppvuxna lövträd och sittplatser.

I anslutning till parken ligger Torekällbergets friluftsmuseum på en ännu högre höjd. Ett allmänt stråk leder upp till en utsiktsplats vid väderkvarnen.

Cirka 300 meter från detaljplaneområdet ligger Södertälje kanal med attraktiva promenadstråk längs med vattnet.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet med sin centrala placering ligger nära flera arbetsplatser.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplaneområdet ligger intill Södertälje centrum som har ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

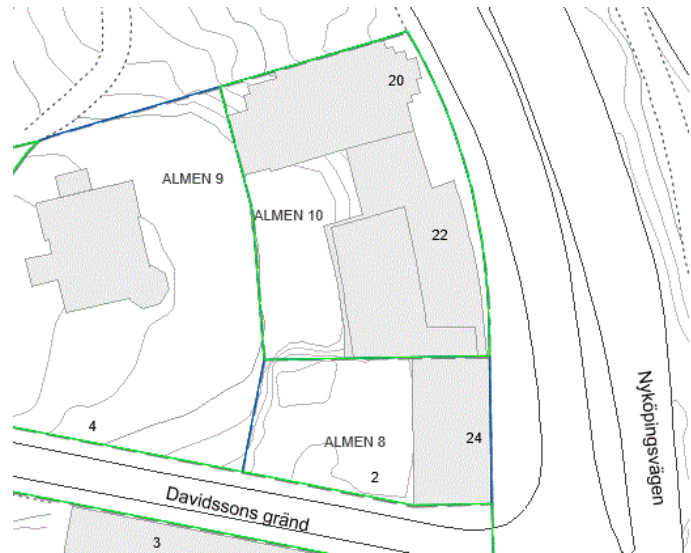
Plan 3 är handikappanpassat. Det utgör ett av tre plan som används för förskoleverksamhet. Hiss finns.

Gator och trafik

Gatunät

Nyköpingsvägen går längs med detaljplanens östra gräns. Maximal tillåten hastighet är idag 50 km per timme. Söder om planområdet går Davidssons gränd.

En trafikutredning för Södertälje stadskärna har gjorts år 2014. Enligt utredningen låg trafiken i sträckan av Nyköpingsvägen längs med detaljplanens gräns på 11 800 fordon per dygn år 2012. I utredningen görs en prognos att trafiken längs samma sträcka kan ligga på 21 300 fordon per dygn år 2030 om inga åtgärder tas. I trafikutredningen föreslås åtgärder för tre olika scenarier efter vilka antalet fordon per dygn i sträckan i fråga kommer att ligga på 14 000 – 14 400 fordon per dygn.



Det är också utgångspunkten i bullerberäkningar och bedömning av luftkvaliteten i detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplaneområdet är försörjt med gång- och cykelvägar. Tillgängligheten påverkas dock av Nyköpingsvägen som verkar som en barriär i staden.

Kollektivtrafik

Lokal- och regionaltrafik trafikerar närområdet. Avstånd till pendeltågsstationen Södertälje Centrum är cirka 100 meter. Busshållplatser som besöks av frekventa tätortsbusslinjer finns dels i anslutning till pendeltågsstationen och dels utmed Nyköpingsvägen cirka 75 meter söder om planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

I södra byggnaden finns ett inbyggt garage med 8 parkeringsplatser i plan 3. Fyra garageplatser disponeras av förskolan. Två av dessa är avsedda att användas som handikapplatser om behov uppstår.

Det inbyggda garaget i fastigheten Almen 10 samt Telge förskola angörs från Davidssons gränd, genom fastigheten Almen 8.

Angöringsficka finns utanför entré mot Nyköpingsvägen.

Allmänna parkeringsplatser finns i närheten av planområdet. 20 platser finns på Davidssons gränd i ett avstånd av cirka 90 meter från planområdet. Vid Södertälje centralstation finns 100 platser i ett avstånd av cirka 120 meter från planområdet. På kvarter Mörten vid Nyköpingsvägen finns cirka 370 platser i ett avstånd av 500 – 600 meter från planområdet.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Det går att komma åt byggnadens fasader utan att utrustning och slang behöver bäras och dras mer än 50 meter. Fasader i öster och norr kan nås från Nyköpingsvägen i öst. Fasader i söder och väst kan nås från Davidssons gränd genom hårdgjorda delar av fastigheter Almen 8 och 9.

I hus A (kyrkodelen) vistas människor bara i botten- och källarvåningen. Utrymning förutsätts ske i nivå med marken utanför.

Avståndet mellan angöringsplats längs med Nyköpingsvägen och byggnadsfasad i Hus B är 3 meter för de nedre våningarna. Det är möjligt med utrymning med höjdfordon. För plan 4 och 5 sker utrymningen (via brandsteg för plan 5) mot bakgården som ligger på plan 4.

Teknisk försörjning

Detaljplaneområdet är redan tekniskt försörjt med el, fjärrvärme, tele, stadsnät, spillvatten och vatten.

I fastighetens garage finns eget soprum med källsortering och skåp för kylt avfall.

Hälsa och säkerhet

Buller

I förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Vissa riktvärden reviderades 1 juli 2017. De nya riktvärdena kan tillämpas på planärenden som påbörjats från och med den 2 januari 2015.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Om användningen av befintlig byggnad ändras genom att den till exempel delvis tas i anspråk för bostäder gäller att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Nyköpingsvägen samt södra delen av Oxbacksleden är de gator längs vilka det finns absolut störst bullerbelastning i centrala Södertälje. En bullerutredning har därför utförts för att undersöka möjligheterna för byggnadens framtida användning. I bullerutredningen har man utgått ifrån trafikprognos för år 2030, efter att föreslagna åtgärder i trafikutredningen för Södertäljes stadskärna från år 2014, har vidtagits.

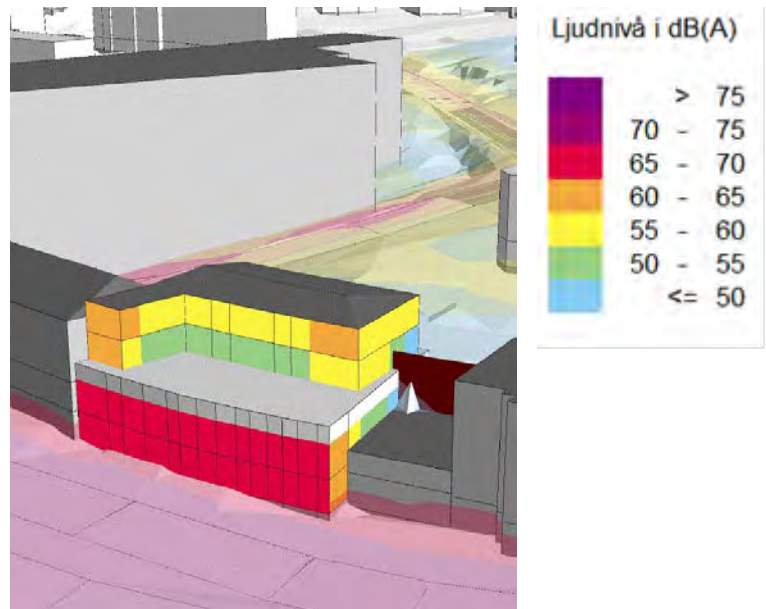
Planområdet ligger ca 1,2 km från närmsta delen av E4:an som är en tungt trafikerad väg. Detta i kombination med den allmänna stadsmiljön kan ge en indikation på att ljudnivåer i området sällan hamnar under 45 dB(A).

I jämförelse med vägtrafiken, speciellt Nyköpingsvägen, bidrar järnvägstrafiken inte med buller till planområdet, på grund av tågens låga hastighet vid perrong.

Resultatet över bullerberäkningarna 1,5 m över mark, visar att ytan inom planområdet som idag används som förskolegård får ljudnivåer från 47 till 55 dB(A). Dessa nivåer uppkommer huvudsakligen genom trafik från Davidssons gränd. Transporter till söderliggande byggnad samt fordon in till garaget är inte medtagna i beräkningen av bullerutbredningen vilket betyder att ljudnivåerna i södra delar av ytan kan vara något högre i verkligheten. Maximala ljudnivåer understiger 70 dB(A) för hela ytan.



*Ljudnivåer vid fasader och
förskolegård/uteplats*



*Ljudnivåer per våningsplan vid
fasader mot Nyköpingsvägen*

Ljudnivåerna vid de västra fasaderna ligger under 55 dB(A).

Resultatet av beräkningarna innebär att lägenheter kan placeras överallt i plan 4 och 5 då ekvivalent ljudnivå aldrig överskrider 65 dB(A). Vid fasad med ekvivalent ljudnivå upp till 65 dB(A) kan lägenheter mindre än 35 m² placeras. Alternativt ska minst ett av bostadsrummen vända sig mot en fasad där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 55 dB(A). För plan 5 innebär det att om lägenheter större än 35 m² placeras vid fasad med ekvivalent ljudnivå 65 dB(A), ska lägenheterna vara genomgående.

Enligt Boverket kan ljudnivåerna som gäller för fasader och uteplatser vid bostäder vara vägledande vid planeringen av skolverksamhet. Förskoleverksamhet får ur bullersynpunkt placeras fritt inom byggnaden då det endast är ljudnivåer inomhus samt på utegård som regleras.

Centrumverksamheter är idag förlagda till plan 2 och 3. Eftersom dessa inte heller har krav på yttre ljudnivåer utan endast inomhusnivåer så kan dessa fortsatt vara förlagda i plan 2 och 3.

Ljudnivåerna i den befintliga lekplatsen vid Badparken uppskattas ligga på 40-45 dB(A).

Luftföroreningar

Stockholms Luft- och Bulleranalys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund tagit fram kartor med luftföroreningar som omfattar ett område där Södertälje ingår. Kartorna visar beräknad års- och dygnsmedelvärden för partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO₂, samt timmedelvärden för NO₂ med 2015 års utsläpp. Att utgå ifrån dessa kartor, klaras miljö kvalitetsnormer för miljö kvalitetsmålet Frisk luft inom detaljplaneområdet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Befintlig byggnad ges skydd i planen som innebär att bara begränsade ändringar får göras inom fastigheten. För att kunna ge fastighetsägaren en större valfrihet att finna en för byggnaderna lämplig användning, medger detaljplanen en kombination av olika användningsbestämmelser.

Detaljplanen medger användningen centrum för den södra byggnadsdelen. I centrum ingår till exempel butiker, kontor, museum, detaljhandel, banker och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, hotell och vandrarhem.

Byggnaden ligger centralt i staden och anses inhysa tillräckligt stora lokaler som är lämpliga för centrumverksamheter. Användningen överensstämmer med vad byggnaden historiskt har används till. Användningen stämmer också överens med programmet för stadskärnan enligt vilket målsättningen utmed Nyköpingsvägen är att kunna inrymma lokaler för handel och verksamheter i bottenvåningarna.

C Centrum

Planen medger användning förskoleverksamhet för byggnaden i söder där skolverksamhet har bedrivits sedan år 1998 med stöd av tidsbegränsat bygglov. Lokalerna bedöms lämpliga för förskola. Läs mer under rubriken Barnkonsekvenser.

S Förskoleverksamhet

Detaljplanen möjliggör bostäder i södra byggnaden i enlighet med gällande plan men bara för de två övre våningarna där det anses mest lämplig ur bullersynpunkt.

Användning bostäder överensstämmer med avsikten i programmet för stadskärnan, att det ska vara möjligt för flera att bo centralt. Närhet till Södertälje centrums utbud av service, institutioner, transportsystem och arbetsplatser samt närhet till natur-, vatten-, och rekreationsområden talar positivt för denna användning.

B Bostäder endast mellan höjderna +14 och +20 m i RH2000

Detaljplanen medger kyrka för byggnaden i norr där Baptistkyrkan finns. Det är överens med nuvarande användning. Som kyrka räknas alla typer av samlingslokaler för religiösa ändamål.

C₁ Kyrka

Detaljplanen möjliggör för komplettnentbyggnader för förvaring (som lekutrustning, barnvagnar etc.) på takterrass.

e₁ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader på takterrass är 35 m²

Kulturmiljö

Byggnaden inom detaljplaneområdet har i sig ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap 13 § PBL. Den är med sitt läge ett tydligt landmärke med högt symbolvärde för Södertälje samt har ett högt arkitektoniskt värde. Därför skyddas byggnaden i planen med en generell planbestämmelse om rivningsförbud.

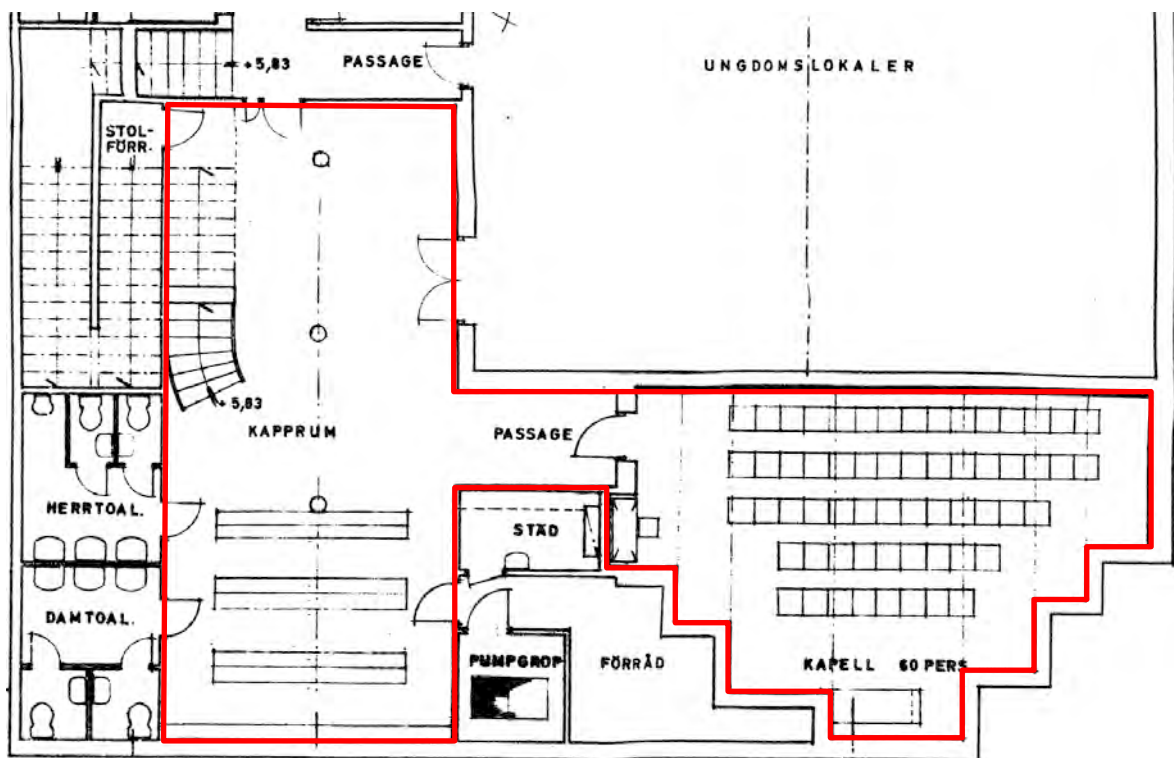
Byggnaden får inte rivas

För att uppnå ett fullgott skydd av kulturvärden kompletteras rivningsförbudet med varsamhetsbestämmelser om skydd av kulturvärden. Varsamhetskravet preciseras i en generell formulering om exteriören och en annan formulering om kyrkodelens interiör.

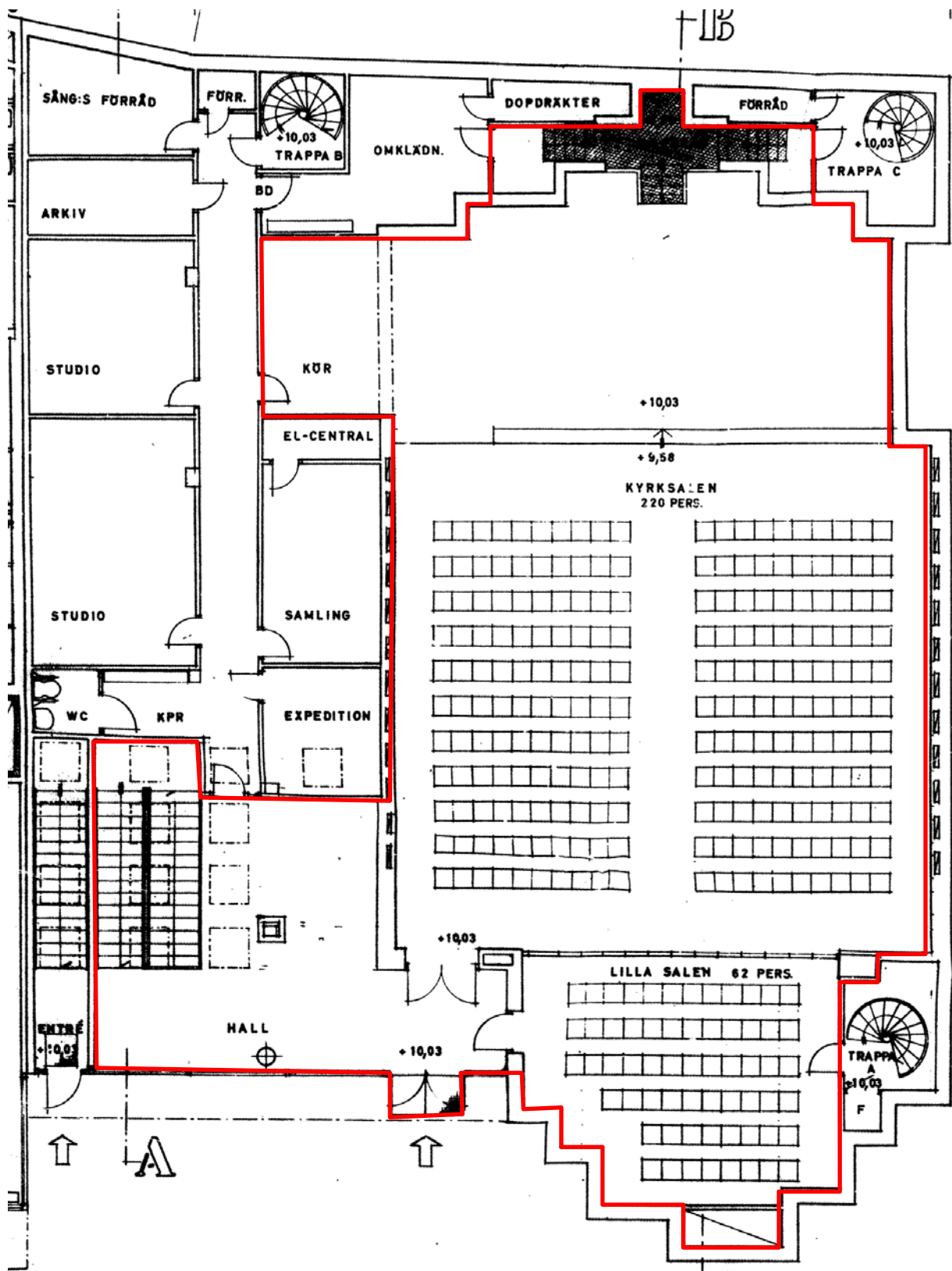
Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär i med avseende på volym, proportioner, indelning, fasadmaterial, färg och materialbehandling. De karaktärsdrag och värden som angivits på sidan 17 i planbeskrivningen under rubriken "Värdebärande detaljer och egenskaper - Exteriör" ska tas tillvara vid ändring.

k₁ Byggnadens interiör som omfattar entréparti samt övre och nedre hall, trappa, kyrkorum och kapell ska bibehållas avseende planlösning, form, material, färgsättning och fast inredning enligt beskrivningen i rubriken "Värdebärande detaljer och egenskaper - Interiör" på sidorna 18 och 19 i planbeskrivningen

Varsamhetsbestämmelsen **k₁** gäller inom avgränsning i planer nedan.



Hus A (kyrkodelen) källarvåning



Hus A (kyrkodelen) bottenvåning

Värdebärande detaljer och egenskaper - Exteriör

Hus A, Kyrkodelen;

Kyrkodelen är högst och ger trots sin monumentalitet ett lätt intryck genom sina veckade väggar som stående rektanglar adderade mot varandra (liknande Voigts, katolska kyrkan i Södertälje) och med en avdelande mönstermurning i teglet högt upp på fasaderna. Klocktornet kröns av ett kors. Taket är platt och täckt av papp. Mot väster finns ljuslanterniner som leder ner ljus till kyrkan. På fasaden mot norr finns ett betongraster med infällda höga, smala fönsteröppningar. Högt upp i fasaden på den södra långsidan finns stående rektangulära fönsteröppningar som ger dagsljus till kyrkorummet innanför.

Hus B;

Byggnadskroppen består av tre delar med bottenvåning, en överkragande mittdel samt ovan denna en från gatan indragen högdelen i två våningar. Såväl mittdel som högdelen följer Oxbacksledens böjning i formen. Bottenvåningens fasader till de kommersiella lokalerna består av glasade partier med ramar i brun metall. Mittdelens fasad bryts upp av ett fönsterband som löper på tre sidor. Gaveln mot söder bryts på mitten upp av ett vertikalt betongband med infällda små fönsteröppningar och i norra gaveln finns små rektangulära fönster. Högdelen har ett sadeltak med svag lutning täckt av falsad kopparplåt. Mittdelens platta tak är täckt av papp med en kraftig takfot i koppar. I taket på lågdelen finns lanterniner som ger dagsljus till interiörerna.

Entréparti;

Entrépartiet utgörs av en indragen entré med en kopparinklädd takfot med skylt i guldfärgade bokstäver. Takfotens undersida är utförd i ribbpanel. Indraget på taket från gatan är en genombruten betongvägg som idag är igentäckt av träpanel. Entredörrarna har en rasterliknande vertikal indelning av plåt.

Upplysning

Fotografierna på sidorna 21 och 22 illustrerar de värdebärande detaljer och egenskaper som beskrivs i detta textstycke.

Värdebärande detaljer och egenskaper - Interiör

Entréparti samt trappa och nedre hall

Golvet är utfört i hyvlad gotländsk kalksten. Trapphusets vägg på ena sidan av rummet är utförd i formpressad betong. Övriga rum har samma bruna säffletegel som byggnadens exteriör. Väggarna indelas på mitten av ett horisontellt band av betong. Trappräcke är utfört av genombrutet smide, krönt av en handledare i naturfärgad furu. Trappan har senare kompletterats med en rund handledare (skyddas inte i detaljplanen) som fästs ovanpå Voigts ursprungliga breda släta handledare längs trappans båda sidor. Trapphuset får dagsljus via lanterniner i taket som är klätt med betsad furupanel. I glaskuporna finns armaturer av metall. Dörrar i naturfärgad furu med smideshandtag är formgivna av Voigt och återfinns även i kyrkorummet till kapell, toaletter och städutrymme. Veggarmaturer i smide, troligen formgivna av Fritz Voigt, finns i två olika utföranden, en lite större som återkommer i kapellet och en smalare variant utanför toaletterna. I nedre hallen finns ett kapprum där avskiljande vägg av naturfärgad furu i geometriskt genombrutet mönster är ritad av Voigt. I rummet finns två betongpelare. Taket i nedre hallen har infälld armatur, troligen även denna av Voigt.

Kyrkorummet

Kyrkorummet är ljust och avskalat och utgör en arkitektonisk samt inredningsmässig helhet, ritat av arkitekten Fritz Voigt. Längs fram i kyrkan är en upphöjd estrad med orgel, predikstol och altarbord. I golvet är en nedfälld korsformad dopgrav klädd med vit marmor på insidan.

Golvet i kyrkan är belagt med hyvlad gotländsk kalksten. Längs långsidorna finns infällda ventilationsgaller.

Högt upp på södra långsidan sitter smala fönsteröppningar som genom att murverket är snedställt ger kyrkorummet ett indirekt ljus som silas framåt mot kyrkans estrad. På norra långsidan finns ett band av höga smala fönsteröppningar.

Väggarna är utförda i ett smalformatigt tegel som avfärgats i en grårosa ton. Enligt uppgift lät Voigt först avfärga det i vitt men tyckte att det blev för hårt och valde därför nuvarande kulör. Längs långsidorna löper band av gulglaserat tegel som med jämna mellanrum är glesare satt för en dold ventilation bakom. I centrum av den veckade väggen längs fram i kyrkan ovan dopgraven är ett vertikalt band av mönstermurning ritat av Voigt i vitt, gult och mörkgrönt glaserat tegel som sträcker sig från dopgraven ända upp till taket.

Läktarväggen på motsatt sida utgörs av läktare, vikkväggar under och panel ända upp till taket, en vertikal form som betonar kyrkorummets monumentalitet liksom det mönstermurade partiet ovan dopgraven. Även mot församlingssalen återkommer vikkväggen i naturfärgad furu.

Kyrkorummets och läktarens tak har en lindgrön, betsad ribbpanel i furu. Ovanför estraden är taket högre och genom lanterniner faller dagsljuset ned och belyser estradens vägg bakom dopgraven.

Orgel, infällda skåpsluckor i vägg, altarbord liksom armaturer i mässing med kupor i glas, är ritade av arkitekten Voigt. Även dörrarna i naturbetsad furu, släta på insidan mot kyrkorummet och med speglar mot entréhallen är formgivna av Fritz Voigt.

Kapellet

Väggarna har säffletegel lika fasaderna. Den ena långsidan har en mönstermurning bestående av ett band med stående tegelstenar. Taket är ett veckat betongtak som ska ge upplevelsen av en grotta symboliserande en av de tidiga samlingsplatserna för kristna. I taket är armaturer infällda i betongen. Ett bibelbord i betong är delvis inmurat i väggen.

Upplysning

Fotografierna på sidorna 23 – 26 illustrerar de värdebärande detaljer och egenskaper som beskriv i detta textstycke.



Kyrkdel längs bort i bild och närmast kontors- och affärsdel



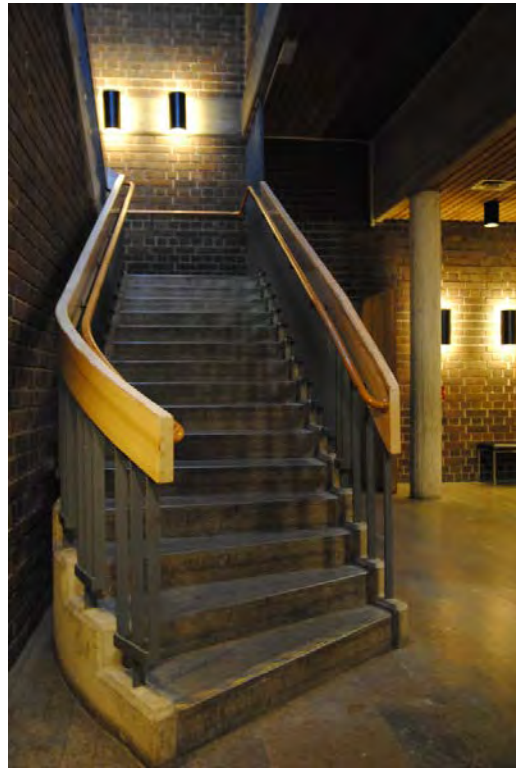
Kontors- och affärsdel längst bort, lägre entréparti och närmast kyrkdelen med klocktorn och med norra gavelns betongraster kring fönstren.



Entréparti med trappa och nedre hall



Trappan med lanterniner i tak



Trappans avslut i nedre hall

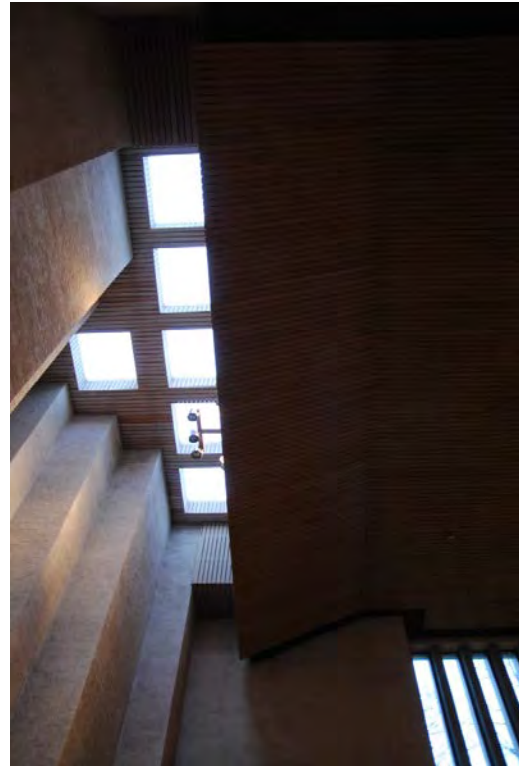


Kapprummets genombrutna furuvägg

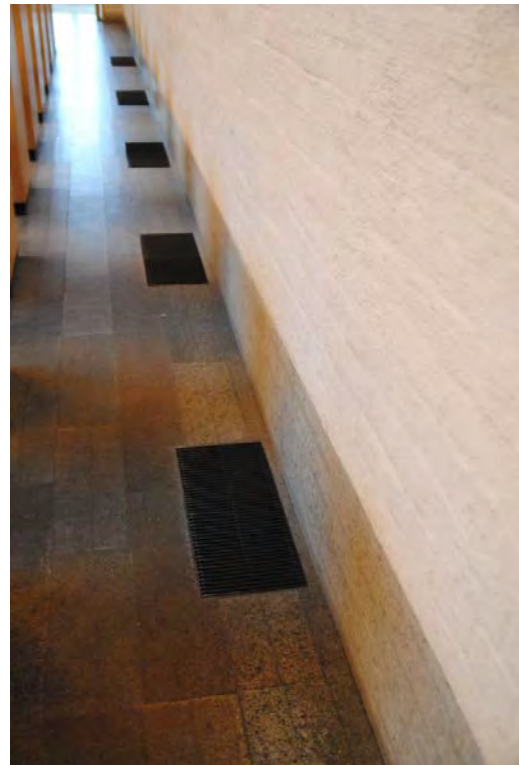


En av armaturerna formgivna av Fritz Voigt

Kyrkorum



Kyrkorummets estrad med dopgrav, mönstermurning i vägg samt lanterniner i tak



Kyrkorummets mönstermurning med dold ventilation, med snedställt murverk vid fönsteröppningar originalarmaturer samt kalkstensgolv med ventilationsgaller



Dörrar i naturfärgad furu



Norra fönsterpartiet samt läktarvägg i öster

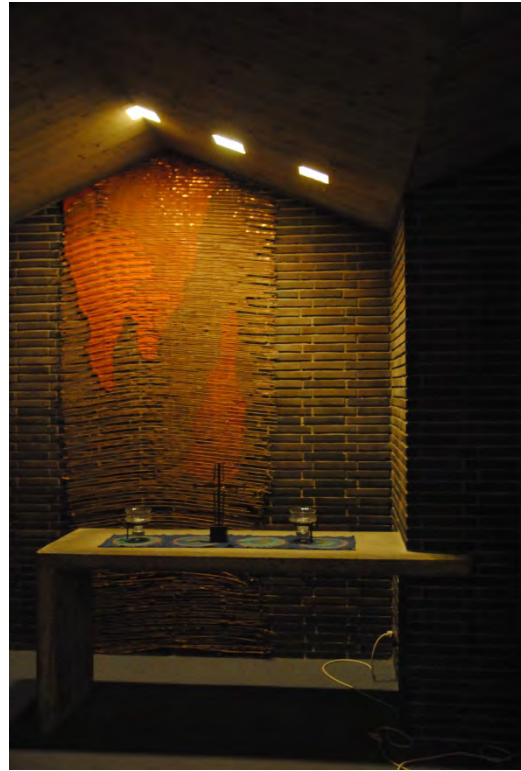


Orgeln



Dopgravens marmorklädda ytskikt

Kapell



Kapellets väggar, veckade betongtak, armaturer, altarbord och utsmyckning



Detaljplanen medger planbestämmelser om högsta nockhöjd för olika delar av byggnaden för att bevara befintliga volymer, proportioner och indelningar. Byggnadsarean för komplementbyggnader på takterrass begränsas och prickmark införs på obebyggd mark inom fastigheten med syfte att stärka skyddet för kulturmiljövärden på plats.

Med syfte att kunna bevaka de värdefulla detaljerna på och inne i byggnaden, ställer detaljplanen krav på bygglov för ändringar och underhållsåtgärder i en administrativ planbestämmelse om ändrad bygglovsplikt.

- a₁** Bygglov krävs för invändiga ändringar och underhållsåtgärder som omfattar entréparti samt övre och nedre hall, trappa, kyrkorum och kapell, avseende material, kulör eller ändring av planlösning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerskärmar krävs mot gårdens södra och sydvästra gräns. På så sätt erhålls en större gårdsyta där riktvärdet för buller på uteplats klaras.

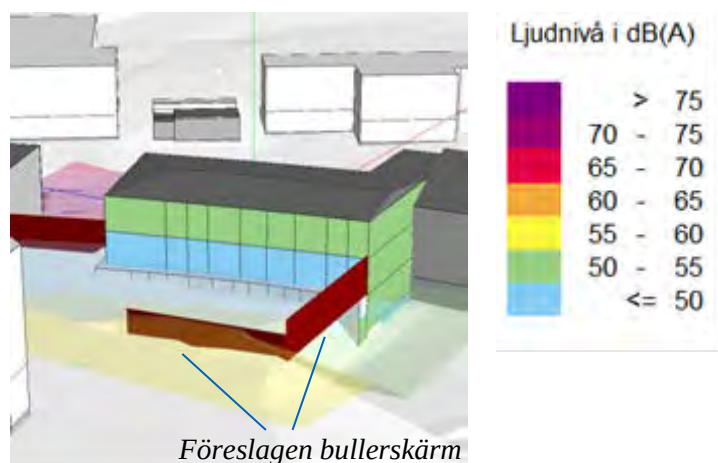
- m₁** Bullerskärm ska finnas längs hela egenskapsområdets längdriktning. Mot söder ska bullerskärmen vara 3 meter hög medan mot väster, 1.5 meter hög.

I bilden syns det att majoriteten av ytan får ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) efter att skärmen implementerats. Denna bullerskärm förbättrar även ljudmiljön vid uteplatser/förskolegård med tanke på transporter till söderliggande byggnad samt mot fordon in till garaget.

För västra fasader innebär den nya bullerskärmen att hela plan 4 får ljudnivåer under 50 dB(A).

Befintlig bullerskärm mot Nyköpingsvägen säkerställs.

- m₂** Bullerskärm med en höjd av 2 meter ska finnas längs hela egenskapsområdets längdriktning.



Ljudnivåer vid förskolegård/uteplats inklusive bullerskärm(brun linje).

För att takterrassen ska vara lämplig för utevistelse innan ändrad användning till förskoleverksamhet eller bostäder, läggs till en administrativ planbestämmelse med villkor för lov:

- a₂** Bygglov får inte ges för förskoleverksamhet eller bostäder förrän bullerskärmar enligt skyddsbestämmelserna **m₁** och **m₂** har uppförts

För att klara riktvärden vid bostadsfasader medger detaljplanen följande bestämmelser om lägenhetsutformning.

- f₁** Vid lägenheter större än 35 m² mellan höjderna +14 och +17 m i RH2000 ska minst ett bostadsrum i en bostad vara vänt mot en sida utanför egenskapsområdet
- f₂** Vid lägenheter större än 35 m² mellan höjderna +17 och +20 m i RH2000 ska minst ett bostadsrum i en bostad vara vänt mot västfasad

Gator och trafik

Parkering, varumottagning, utfarter

Boendeparkering löses inom fastigheten på befintliga parkeringsplatser.

Parkering för besökare/kunder löses med dagens befintliga allmänna parkeringsplatser vid Davidssons gränd samt vid Södertälje centralstation.

Parkering för anställda löses med dagens befintliga allmänna parkeringsplatser vid kvarteret Mörten.

Se även vidare under rubriken *Konsekvenser, Tillgänglighet till parkering*.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig.

Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas inom detaljplaneområdet.

Trafikbuller vid bostäder beaktas genom planbestämmelser om bostadsrum mot tyst sida.

Kyrkodelens kulturmiljövärde beaktas genom planbestämmelser om varsamhet och rivningsförbud i planen.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensnormer för vatten

Miljökonsekvensnormer för vatten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

Miljökonsekvensnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas inom detaljplaneområdet.

De höga halterna partikelföroreningar (PM10) längs Oxbacksleden/Nyköpingsvägen slutar vid Badparken strax norr om detaljplanegränsen eftersom det är en öppnare yta där föroreningarna späds med den omgivande luften. Bebyggelsens gård som ligger mot motsatt fasad till den som vetter sig mot Nyköpingsvägen är därmed inte utsatt för några höga halter. Gården är dessutom skyddad genom sitt höga läge samt av höga byggnadsdelar.

För framtiden är ingen större bebyggelse tänkt i området kring skolan och därmed kommer inte partikelhalterna påverkas där. För att partikelhalterna skulle bli av risk vid gården skulle antalet fordon per dag behöva mer än fördubblas. En trafikutredning för Södertälje stadskärna har gjorts år 2014. Enligt utredningen låg trafiken i sträckan av Nyköpingsvägen längs med detaljplanens gräns på 11 800 fordon per dygn år 2012. Enligt prognosen i utredningen kommer antalet fordon per dygn längs sträckan i fråga att ligga på 14 000 – 14 400 fordon per dygn efter de vidtagna åtgärder som föreslås i utredningen.

Kvävedioxid (NO₂) är enligt modellberäkningar från Stockholms Luft- och Bulleranalys inte heller ett problem i området.

Lekplatsen i Badparken som används av förskolan anses inte beröras av luftföroreningar. Den ligger väl skyddat, avskild från staden och trafiken genom höjdskillnaden och vegetation.

Landskapsbild och kulturhistorisk värdefull miljö

Byggnaden inom detaljplaneområdet har i sig ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap 13 § PBL. Landskapsbilden och kulturhistoriska värden får ett högre skydd i planen

genom rivningsförbud för byggnaden, bestämmelser om högsta nockhöjd och mark som inte får bebyggas samt varsamhetsbestämmelser.

Hälsa och säkerhet

Med de i planen införda bestämmelserna om lägenhetsstorlek och fördelning samt införande av bullerskärmar, klaras riktvärden för buller för de olika användningar som medges inom planområdet.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Detaljplanen berör barn och ungdomar då den medger förskolverksamhet för delar av planområdet.

Historisk användning. I lokalerna avsedda för bostads- och handelsändamål i gällande plan, i södra byggnadsdelen, har skolverksamhet bedrivits sedan år 1998 med stöd av tidsbegränsat bygglov. Sedan år 2008 bedrivs skolverksamhet i kommunal regi, Telge förskola, med cirka 120 platser.

Den sammanlagda tiden för ett tidsbegränsat bygglov får inte överstiga femton år för ett ändamål som inte har säsongskaraktär. Därför krävs det en planmässig bedömning av om skolverksamhet är lämplig på platsen.

Tillgänglighet till förskolor. En av riktlinjerna för utveckling av staden som anges i översiktsplanen är god tillgänglighet till skola och förskola. Det är också ett nyckelord för attraktivt boende. Behovet av förskoleplatser i centrala delar av Södertälje kommer att öka i framtiden med kommunens planer med förtätning av stadscentrum. Kommunens förtätningsplaner innebär att stadscentrumet fördubblas medan ytan är det samma.

Lokalernas förutsättning. Behovet av att bygga ut helt nya skolor och förskolor i stadscentrum minskar genom att använda befintliga lokaler.

Lokalerna inom fastigheten Almen 10 som används till förskola upptar en yta på cirka 970 m², tillräckligt för 124 förskolebarn, då enligt kommunens praxis är ytbehovet 7.8 m² per förskolebarn. Det finns förutsättningar ur ett driftekoniskt perspektiv att bedriva en säker och god pedagogisk verksamhet inom fastigheten. Detta baserat på antalet barn som ryms i lokalerna.

Lokalerna har under tiden anpassats för att bemöta de krav som har ställts för att kunna bedriva en fungerande förskoleverksamhet. Åtgärder som har tagits inbegriper installation av hiss, ny luftbehandlingsanläggning för att uppnå gällande krav (år 2005), hel ombyggnad och anpassning till förskolans krav (år 2008), komplettering av luftbehandlingsanläggning med anpassning till gällande ljudkrav samt fönsterkomplettering för anpassning till ljudkrav (år 2010).

Möjligheten till utvidgning av förskoleverksamheten. Detaljplanen ger ingen möjlighet till utbyggnad inom planområdet då byggnaden i sig har ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Däremot finns det möjlighet att utnyttja ytterligare lokaler i befintliga byggnader i angränsande fastigheter.

Behovet av lekyta utomhus. Fastigheten förfogar inte en tillräckligt stor lekyta utomhus som stämmer överens med kommunens riktvärde. Enligt rapporten om utökning av skolor och förskolor i centrala Södertälje som har för syfte att utgöra ett underlag i planeringen, kan kommunens riktvärde för lektytor utomhus vara svåra att uppnå i centrala lägen som detta. Avsteg får vägas ifrån fall till fall. Finns inte tillräcklig yta bör man sträva efter att utnyttja naturmark i förskolans närhet. Parkmark skulle kunna samnyttjas under förutsättning att parkens utbud inte bestäms av förskolans behov.

För att kunna bemöta de framtida behov som kommer att uppstå när Södertälje stadscentrum fördubblas krävs samutnyttjande av markytan som förblir densamma.

Skolverksamheten nyttjar idag bland annat Badparken i anslutning till förskolan. Parken ligger på en höjdplatå avskild från staden och trafiken genom höjdskillnaden och vegetation.

Kommunens preliminära bedömning är att det är möjligt med samnyttjande av Badparken då det har visat sig fungera i praktiken. Det har funnits skolverksamheter i Almen 10 sedan 1998, vilka har använt sig av Badparken som lekplats/strövområde. Dock håller kommunen på med en studie om möjligheten med samnyttjandet av Badparken som ska vara klar innan nästa detaljplaneskede, granskning. Det finns också några fördelar med att skolverksamheten utnyttjar Badparken: det kan bidra till en ökad trygghet i parkområdet åtminstone under verksamhetens öppettider och till ett ökat folkliv året runt.

En specialbyggd buss anpassad för förskoleverksamhet kör en förskoleavdelning av fem till olika parker/naturområden i kommunen.

Lekredskap för de grundläggande lekfunktionerna, stängsel och skyddad uteplats finns på förskolans egen tomt.

Parkering och angöring. Fastigheten förfogar inte tillräckligt med parkeringsplatser för att bemöta behovet för förskola enligt praxis i Södertälje kommun. Parkeringsfrågan kan påverkas av förskolans läge eller skolans närhet till kollektivtrafik och andra målpunkter. Från miljö- och resurshushållningssynpunkt är det eftersträvänsvärt att man kan nå skolan eller förskolan antingen genom att promenera eller cykla, alternativt med kollektivtrafik. Fastigheten Almen 10 som ligger centralt i Södertälje ligger nära kollektivtrafik och målpunkter samt är försörjd med gång- och cykelvägar. Centralt belägna skolor/förskolor med närhet till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafikstråk innebär större möjligheter till lämning/hämtning utan bil.

Transporter till och från skolan görs på ett sätt så skolbarnens säkerhet inte riskeras.

För arbetsplatser är det rimligt, enligt *Parkeringsstrategi för Södertälje stadskärna*, att gångavståndet till bilparkering är upp till 800 meter. Skolpersonalen använder sig idag av de allmänna parkeringsplatserna vid kvarteret Mörten, 500-600 meter från detaljplaneområdet.

Nollalternativet. I kommunens statistik finns lokalerna i Almen 10 inräknade i befintliga förskolelokaler i centrum. Om möjligheten med användning av dessa lokaler för förskola tas bort skulle behovet med förskoleplatser i centrum öka med 120 platser medan barnen som går i förskolan skulle behöva leta efter en ny förskola. En ny förskola skulle också ta flera år att planera och bygga.

Genom att ge en permanent användning för skolverksamhet i de lokaler som denna verksamhet redan bedrivs, möjliggörs för barn som bor i centrala Södertälje att fortsätta gå i en förskola i närheten av sitt boende.

Förskoleverksamheten. Enligt uppgifter från Utbildningskontoret i Södertälje kommun är Telge förskola en av de mest eftertraktade förskolorna i stadscentrum medan (förskole)verksamheten har fungerat bra då den har bedrivits i kommunal regi.

Bedömning. Utifrån ovan har en bedömning gjorts i planen att användningen *förskoleverksamhet* är en möjlig användning för Hus B (södra byggnadsdelen), inom detaljplaneområdet.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till parkering

Fastigheten Almen 10 disponerar 8 parkeringsplatser. Två av dessa är avsedda att användas som handikapplatser om behov uppstår.

Detaljplanen medger centrumverksamheter för planområdet, bland annat detaljhandel.

För att stärka centrumhandeln och erbjuda en tillräckligt god tillgänglighet för besökare är det viktigt att gångavståndet mellan parkering och målpunkt inte är för långt. I Södertälje bedöms 200 meter vara ett acceptabelt gångavstånd, vilket i stort sett motsvarar den radie som täcks upp av dagens befintliga allmänna parkeringsplatser på Davidssons gränd (20 platser) samt vid Södertälje centralstation (100 platser).

För arbetsplatser är det rimligt, enligt *Parkeringsstrategi för Södertälje stadskärna*, att gångavståndet till bilparkering är upp till 800 meter. De allmänna parkeringsplatserna vid kvarteren Mörten, cirka 370 platser, 500-600 meter från detaljplaneområdet, kan utnyttjas.

Detaljplaneområdet omfattas inte av utredningsområdet för parkeringsstrategin för stadskärnan men en bedömning har gjorts att samma parkeringstal för boende som anges i parkeringsstrategin bör tillämpas även för detaljplaneområdet med tanke på dess centrala läge. Sex parkeringsplatser skulle behövas för de boende om både plan 4 och 5 används för boende. Behovet med boendeparkering skulle kunna täckas inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanearbetet bekostas av exploatören, Södertälje Baptistförsamling. Plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören finns.

Inlösen och ersättning

Byggnaden inom detaljplaneområdet skyddas i planen genom ett rivningsförbud.

Rivningsförbud kan utlösa rätt till ersättning.

I planen har gjorts en bedömning att byggnaden är i gott skick och i kommersiell drift.

Rivningsförbudet bör därför inte medföra en rätt till ersättning. Detaljplanen möjliggör en mer flexibel användning av fastigheten än gällande detaljplan.

Fastighetsägaren ska komma in med eventuella ersättningsanspråk innan detaljplanen antas.

Kommunen ska sedan bedöma skäligheten i anspråken. Utifrån det kommer kommunen välja att fullfölja planarbetet, ändra planen eller avbryta planarbetet.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Ett befintlig servitutsavtal reglerar utfarten från fastigheten Almen 10 till Davidssons gränd genom fastigheten Almen 8.

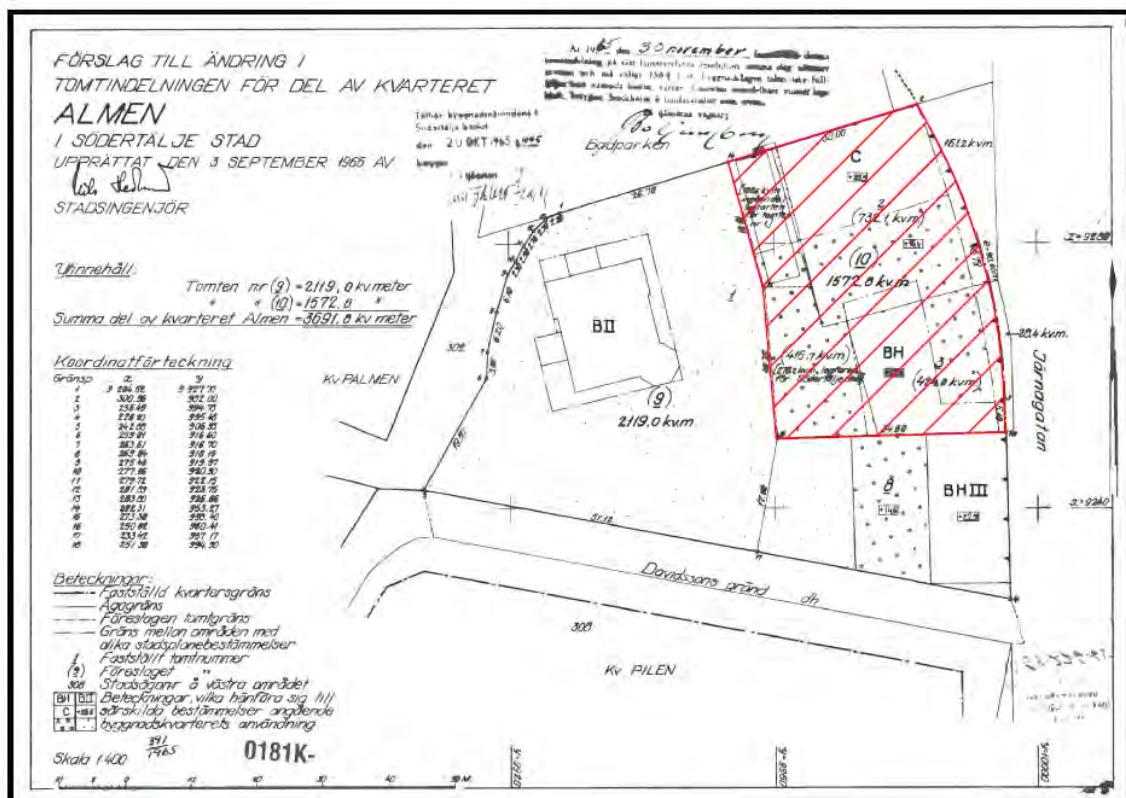
En gångväg som belastar fastigheten Almen 8 har reglerats med servitut till förmån för fastigheten Almen 10. En annan gångväg som belastar fastigheten Almen 10 har reglerats med servitut till förmån för fastigheten Almen 8.

Ett annat befintlig servitutsavtal reglerar fjärrvärmeledningar genom fastigheten Almen 10.

Den del av tomtindelingsplanen för del av kvarteret Almen (0181K-391/1965) som omfattas i detaljplanen upphävs i och med denna detaljplan. Ingen särskild planbestämmelse läggs till i plankartan då underliggande planer upphävs automatiskt när en ny detaljplan vinner laga kraft.

Syftet med upphävandet är att möjliggöra ny fastighetsbildning. Hus A (kyrkodelen) kan utgöra en egen fastighet. I hus B blir det möjligt med tredimensionell fastighetsindelning.

Inga befintliga servitut eller fastigheter påverkas av upphävningen.



Tomtindelningen upphävs

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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.

Tekniska frågor

Dokumentation och kontroll

Bebyggelsen har sådana kulturvärden att det inför beslut om kontrollplan bör finnas ett underlag som visar hur byggnadens kulturvärden påverkas av den föreslagna åtgärden och att det kan krävas certifierad sakkunnig avseende kulturvärden om inte byggherrens egenkontroll innehåller tillräcklig kompetens med avseende på den aspekten.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Emma Tibblin, stadsantikvarie, Kultur och fritid

BILAGOR:

Utredningar:

Bullerutredning Almen 10, Sweco Environment AB, 2016-11-24.

Övrigt:

Fastighetsförteckning, uppdaterad 2017-08-23

Grundkarta

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenhet

Planförfattare

Alvin Mielli

Planchef

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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

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

- C Centrum
- C₁ Kyrka
- S Förskoleverksamhet
- B Bostäder endast mellan höjderna +14 och +20 m i RH2000

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

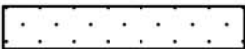
RIVNINGSFÖRBUD (PBL 4 kap 16 § punkt 4)
Byggnaden får inte rivas

VARSAMHET (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär i med avseende på volym, proportioner, indelning, fasadmaterial, färg och materialbehandling. De karaktärsdrag och värden som angivits på sidan 19 i planbeskrivningen under rubriken "Värdebärande detaljer och egenskaper - Exteriör" ska tas tillvara vid ändring.

k₁ Byggnadens interiör som omfattar entréparti samt övre och nedre hall, trappa, kyrkorum och kapell ska bibehållas avseende planlösning, form, material, färgsättning och fast inredning enligt beskrivningen i rubriken "Värdebärande detaljer och egenskaper - Interiör" på sidorna 20 och 21 i planbeskrivningen

OMFATTNING (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

e₁ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader på takterrass är 35 m²



Prickmark - marken får inte förses med byggnad



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan



Högsta nockhöjd över angivet nollplan för byggnad är 14,5 meter; högsta nockhöjd över angivet nollplan för komplementbyggnad är 17,0 meter

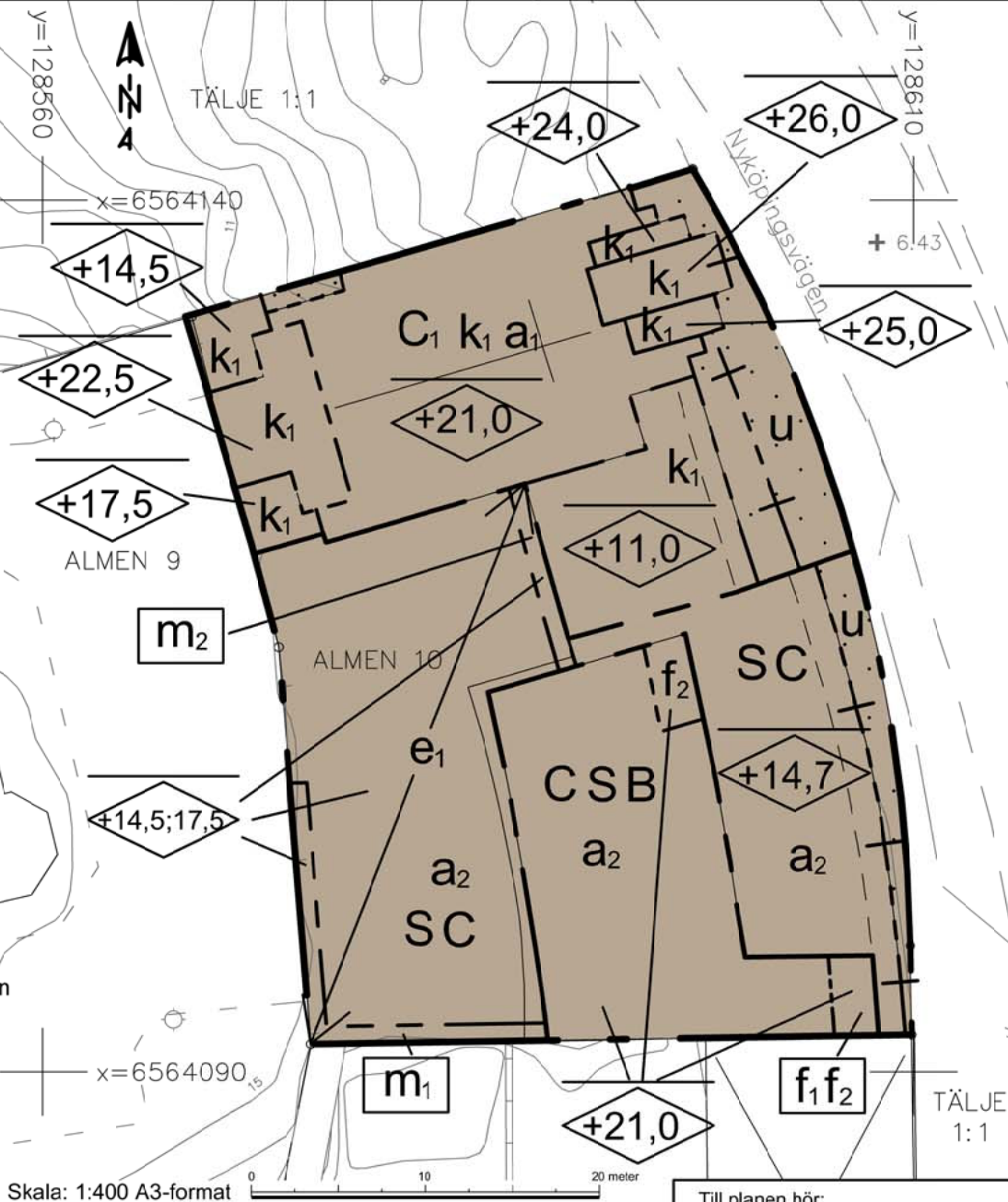
UTFORMNING (PBL 4 kap 16 § 1)

f₁ För bostäder med lägenheter större än 35 m² mellan höjderna +14 och +17 m i RH2000 ska minst ett bostadsrum i en bostad vara vänt mot en sida utanför egenskapsområdet

f₂ För bostäder med lägenheter större än 35 m² mellan höjderna +17 och +20 m i RH2000 ska minst ett bostadsrum i en bostad vara vänt mot västfasad

STÖRNINGSSKYDD (PBL 4 kap 12 § 2)

- m₁ Bullerskärm ska finnas längs hela egenskapsområdets längdriktning. Mot söder ska bullerskärmen vara 3 meter hög medan mot väster, 1.5 meter hög
- m₂ Bullerskärm med en höjd av 2 meter ska finnas längs hela egenskapsområdets längdriktning



Administrativa bestämmelser

GENOMFÖRANDETID (PBL 4 kap 21 §)
Genomförandetiden är 5 år räknat från den dagen planen vinner laga kraft

ÄNDRAD LOVPLIKT (PBL 4 kap 15 §)
a₁ Bygglov krävs för invändiga ändringar och underhållsåtgärder som omfattar entréparti samt övre och nedre hall, trappa, kyrkorum och kapell, avseende material, kulör eller ändring av planlösning

VILLKOR FÖR LOV (PBL 4 kap 14 §)
a₂ Bygglov får inte ges för förskoleverksamhet eller bostäder förrän bullerskärmar enligt skyddsbestämmelserna m₁ och m₂ har uppförts

MARKRESERVAT (PBL 4 kap 6 §)
u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
 - Fastighetsgräns
 - 1:1 Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
 - serv, sv Servitut
 - Byggnad i allmänhet
 - Bostadshus med takkontur resp husliv
 - Staket
 - Mur
 - Stödmur
 - Slänt
 - Gata, väg, gcm-väg
 - Belysningsstolpe
 - + 0,0 Avvägd höjd
 - Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000
Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2017-09-27
Jenny Ernberg
Kartingenjör

- Till planen hör:
- ☐ Planprogram
 - ☒ Planbeskrivning
 - ☒ Genomförandebeskrivning
 - ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
 - ☒ Fastighetsförteckning
 - ☐ Samrådsredogörelse
 - ☐ Illustrationskarta
 - ☐ Utlåtande efter utställning

Detaljplan för

Almen 10



Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	
Stadsbyggnadskontoret		Antagande	
Upprättad 2017-11-20	Reviderad	Laga kraft	
Andreas Klingström Planchef	Alvin Mielli Planarkitekt		