



Ärende 19

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-04-20

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av Sländan 7 (Tälje 1.1)

Diarienummer: SBN-2015-02173

Fastighet: Sländan 7

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett högre bostadshus än vad detaljplanen idag tillåter. Gällande detaljplan (018K-P1637C) tillåter en byggnadshöjd upp till +32 och + 35 meter, inom berörd del av fastigheten Sländan 7. Förslaget är att ändra byggrätten på ett sådant sätt att en byggnad om 30 våningar blir möjlig.

Detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse från och med 2015-01-01. Detaljplanen anses kunna vara av betydande intresse för allmänheten då ändringen av byggnadshöjden utgör en stor förändring av stadsbilden. Detaljplanen hanteras därför enligt regler för ett utökat förfarande.

Beslutsunderlag

- Denna tjänsteskrivelse daterat 2017-04-20
- Samrådsredogörelse daterad 2017-05-15

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanearbetet finansieras genom plankostnadsavtal med Magnolia Produktion AB.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Att stadsbyggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen för detaljplan för del av Sländan 7 (Tälje 1:1) och ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att skicka ut handlingarna på granskning.

Beslutet ska skickas till

1. Akten SBK, plan

Andreas Klingström

Planchef

Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Elanor Holm

Planarkitekt

Telefon (direkt): +46 08-523 031 21

E-post: elanor.holm@sodertalje.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr: 2015-02173-214

Detaljplan för

Del av Sländan 5

inom Snäckviken i Södertälje

Upprättad 2017-05-12

Tidigare Beslut i ärendet

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

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen har under tiden 2016-04-28 till 2016-05-31 varit utsänd för plansamråd. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré och även funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om samrådstillfället per post.

Vi har i denna redogörelse bara tagit upp de delar av yttrandena som innehåller synpunkter som berör planens utformning, utförande och konsekvenser. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden med kommentarer

Yttrande UTAN synpunkter	Yttrande MED synpunkter
Försvarsmakten	
Sjöfartsverket	
Svenska kraftnät	
Trafikverket	
	Länsstyrelsen Stockholm
	Lantmäterimyndigheten
	Södertörns brandförsvarsförbund
	Trafikförvaltningen SSL
	Kommunala pensionärsrådet
	Miljönämnden
	Socialnämnden
	Kultur- och fritidsnämnden
	Äldreomsorgsnämnden
	Omsorgsnämnden
	AstraZeneca
	TeliaSonera Skanova Access AB
	Telge nät
	Telge bostäder AB
	Luftfartsverket (LFV)
	Bromma Stockholm Airport
	Privatperson

Ändringar mellan samråd och granskning

Efter samrådet har en bullerutredning och en riskutredning tagits fram. Bullerutredningen redovisar omgivningsbuller från trafik, industri och fartyg. Både plankarta och planbeskrivning har förtydligats angående buller från trafik och industri. Planbeskrivningen är kompletterad med information riskkällor från AstraZenecas verksamhet och Södertälje kanal och deras respektive påverkan på planområdet. Planbeskrivningen har även kompletterats med förtydliganden angående rättigheter, tredimensionell fastighetsindelning, marköverföring och avtalsfrågor. Ett avsnitt om flyghinder har även införts i planbeskrivningen samt komplettering kring planförslaget och dess relation till kulturmiljön i området. En förprojektering för en ledningsflytt ska tas fram för att undersöka möjligheten att minska u-området och prickmarken i plankartan. Plankartan har även förtydligats kring regleringen av tredimensionell fastighetindelning.

Synpunkter inkomna efter samrådstiden

Nio yttranden inkom efter att granskningstiden var avslutad:

- Miljönämnden
- Trafikförvaltningen SSL
- Trafikverket
- Socialnämnden
- Kommunala pensionärsrådet
- Kultur- och fritidsnämnden
- Äldreomsorgsnämnden
- Länsstyrelsen Stockholm
- Omsorgsnämnden
- AstraZeneca
- LFV
- Bromma flygplats

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

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Länsstyrelsen Stockholm

Yttrande inkom: 2016-06-14

Detaljplanen prövades av Länsstyrelsen efter antagande men godkändes efter att kommunen kompletterat med ytterligare riskanalyser och åtgärder. AstraZeneca har sedan dess lämnat in en ansökan om fortsatt och förändrat tillstånd för sin verksamhet då företaget vill utöka produktionen på området. Att i detta läge upprätta en ny detaljplan och tillåta en betydligt högre byggnad än gällande, vilket med stor sannolikhet ökar riskbilden för området ytterligare, kräver ett väl underbyggt ställningstagande.

Kommentar: En komplettering av riskanalysen har gjorts för att utreda riskbilden utifrån AstraZenecas ansökan om fortsatt och förändrat tillstånd.

Länsstyrelsens bedömning är att den utökade byggrätt som planförslaget medger är olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor (2 kap. 5 § pkt. 1 och 5 PBL). Riskkällor i närområdet kopplade till AstraZenecas verksamhet (exempelvis risk för utsläpp av epiklorhydrin och brom), den ökade persontätheten planförslaget medför samt verksamhetens eventuella utökning utgör skäl för detta ställningstagande.

Kommentar: I riskutredning framgår att AstraZenecas nya tillstånd inte innebär någon skillnad mot nuläget. Ingen förändring kommer att ske när det gäller 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. Enligt AstraZeneca innebär inte det nya tillståndet någon påverkan på riskbilden i området.

Inga nytillkomna riskkällor har identifierats som påverkar risksituationen för Sländan 7 än de som identifierats i tidigare riskanalys från 2013.

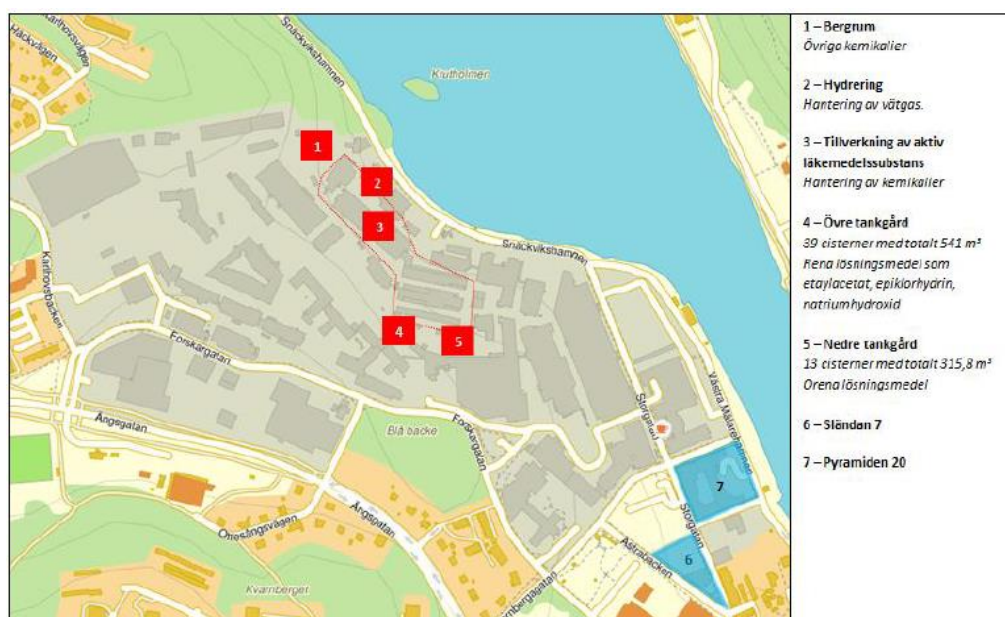
Följande dimensionerande riskscenarier redovisas i AstraZeneca säkerhetsrapport. Bedömningen är hämtad från riskutredningen:

1. Brand i samband med lossning av lösningsmedel till övre tankgården (placering nummer 4 i kartan nedan). Enligt AstraZenecas säkerhetsrapport från 2015 innebär detta scenario enbart påverkan inom deras eget område.
Ingen påverkan mot omgivningen bedöms sannolik.
2. Gasmolnsexplosion vid läckage av isopropylamin (placering nummer 4 i kartan nedan). På 200 meters avstånd beräknas trycket till 2 kPa vilket innebär mycket små skador både på byggnader (enstaka fönster kan gå sönder) och människor. Avståndet från aktuell olycksplats till studerade planområden är över 300 meter. **Någon risk för betydande påverkan bedöms därför inte föreligga.**
3. Utsläpp av större mängd epiklorhydrin i samband med lossning vid övre tankgården (placering nummer 4 i kartan nedan). Enligt spridningsberäkningar exponeras studerade planområden enbart av lägre koncentrationer vid en olycka. **Någon risk för allvarlig hälsopåverkan föreligger inte.**
4. Utsläpp av brom i samband med transport från lager till fabrik (placering nummer 4 i kartan nedan). Enligt spridningsberäkningar exponeras studerade planområden enbart av lägre koncentrationer vid en olycka. **Någon risk för allvarlig hälsopåverkan föreligger inte.**

5. Vätgasexplosion i processlokalen för hydrering (placering nummer 2 i kartan nedan). Avståndet mellan byggnad 308 där vätgas hanteras och de studerade planområdena är 600 meter. Mellan planområdena och byggnaden finns dessutom ett stort antal byggnader. **Påverkan mot planområdet bedöms vara försumbar från en olycka med vätgas inom AstraZenecas område.**

Jämfört med riskanalysen som togs fram för gällande detaljplan har scenario 4-5 tillkommit. Sannolikheten för en allvarlig kemikalieolycka bedöms i säkerhetsrapporten vara låg. 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. Enligt bedömningen ovan framgår att avståndet mellan riskkällan och planområdet innebär att påverkan är försumbar eller att ingen allvarligare hälsopåverkan föreligger.

Riskkälla	Avstånd mellan riskkälla och Sländan 7
Transportväg för farligt gods	140
Lokala transportvägar	230
Tankgård (cistern för lossningsplats)	400
Södertälje kanal	120



I den riskbedömning (PM för risker) som gjorts av Brandskyddslaget framkommer att ”den planerade förändringen jämfört med gällande detaljplan för Sländan 7 bedöms inte innebära att människor utsätts för större risker än med gällande detaljplan. Planerade verksamheter enligt studerat förslag bör därför kunna accepteras med hänsyn till identifierade risker.” Persontätheten inom Sländan 5 ökar visserligen i och med den utökade byggrätten i höjdled men fastigheten ligger tämligen tryggad i förhållande till riskkällorna.

Även om den övre delen av byggnaden sticker upp över omgivande bebyggelse och skyddas därför inte på samma sätt som de nedersta våningarna så är avståndet till omgivande riskkällor är stort, minst 140 meter. Några åtgärder bedöms därmed inte vara nödvändiga med hänsyn till identifierade risker.

Länsstyrelsen anser att kommunen, om man trots detta väljer att gå vidare med förslaget, behöver ta ställning till lämpligheten för planförslaget utifrån gällande och eventuellt

kommande tillstånd för AstraZenecas verksamhet. Detta innebär bland annat revidering av riskanalyser och kommunens egna ställningstagande samt tydlig motivering till nyttan kontra onyttan av planförslaget.

Kommentar: Riskutredningen har reviderats och kompletterats utifrån det nya tillståndet. Angående planförslaget och dess lämplighet, se svaret ovan, där en bedömning utifrån respektive olycksscenario har genomförts. I Riskutredningen framgår att planförslaget inte bedöms påverkas av AstraZenecas nya miljötillstånd eller medföra begränsningar för verksamheten utifrån möjliga olycksriskers påverkan på planförslaget. Planförslaget bedöms kunna genomföras utan krav på åtgärder. Risknivån bedöms vara acceptabel.

Länsstyrelsen anser att det behöver finnas en planbestämmelse som reglerar högsta tillåtna ljudnivåer utomhus för bostäder och uteplatser.

Kommentar: En bullerutredning har tagits fram och planbestämmelser angående trafikbuller och industribuller har införts på plankartan.

Planområdet ligger i anslutning till kulturhistoriskt värdefull miljö och kommer genom sin höjd att påverka stadsbilden ur flera synvinklar. Länsstyrelsen efterlyser en utförligare redogörelse för vilken påverkan på kulturmiljön planens förverkligande kan få. Det gäller påverkan på kulturmiljön i närområdet och då inte minst industrimiljöerna i kv. Separatoren, (idag Tom Tits) och Kitteln, men även påverkan på större avstånd t ex från Stortorget och Storgatan.

Kommentar: Planförslaget har kompletterats med en redogörelse för hur planförslaget kommer att påverka kulturmiljön men hänvisar också till kultur- och fritidsnämndens yttrande att ur kulturmiljöskäl finns inga invändningar mot den förslagna byggnadshöjden men det betonas att den som med sitt synliga läge genom sin höjd kräver en hög arkitektonisk kvalitet. Förslaget har därför bearbetats utifrån dess gestaltning i förhållande till Stortorget och från turingebroen där farslaget blir en stor förändring i stadsbilden.

Lantmäterimyndigheten

Yttrande inkom: 2016-05-26

Grundkartan är ej daterad och namnet på planen antyder samt planbeskrivningen säger att planen enbart berör Sländan 5. Tälje 1:1 är också berörd. Det kan uppstå problem när u-område kombineras med mark där det finns byggrätt. U-området borde preciseras och prickas. Om balkonger ska kraga ut över allmän plats (Storgatan) behöver detta styras upp i planbestämmelserna. Ändamålet för tilltänkt gemensamhetsanläggning ska framgå av planbestämmelserna.

Kommentar: Grundkartan har daterats och namnet på planen har också ändrats. Ett förtydligande angående bestämmelse om placering och balkonger längs med storgatan har införts i plankartan. En förprojektering för en ledningsflytt ska tas fram för att undersöka möjligheten att minska u-området.

Fastighetsbildning krävs för att utföra byggnationen enligt illustrationerna där byggnaden kommer att kraga ut över grannfastigheten Tälje 1:1. Det bör framgå att avtal ska upprättas när det gäller överföring av del av Tälje 1:1 till Sländan 5 samt konsekvenserna för Tälje 1:1. Utan avtal mellan ägaren till Tälje 1:1 och Sländan 5 ang marköverföring kan det inte uteslutas att inlösen inte kommer att ske. Avtal om överföring av mark- samt luftutrymmet (3D) bör upprättas mellan parterna. Det finns idag inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Kommentar: Ett förtydligande angående möjlig tredimensionell fastighetsbildning och avtal angående överföring av mark ska införas i planbeskrivningen. Avtal angående 3D fastighetsbildning och eventuell marköverföring kommer att upprättas innan planen antas. Planförslaget har även kompletterats med konsekvenserna för

Tälje 1:1. Det har även förtydligas i granskningshandlingarna att inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet idag.

Södertörns brandförsvarsförbund

Yttrande inkom: 2016-05-04

Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna. Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov.

Kommentar: Val av brandskydd regleras inte i detaljplanen utan i bygglovsskedet. Exploatören informeras om att Södertörns brandförsvarsförbund vill involveras i processen.

Trafikförvaltningen SSL

Yttrande inkom: 2016-06-07

Det centrala läget intill gata som trafikeras av buss, samt närheten till busshållplats gör dock även att trafikförvaltningen önskar att kommunen lyfter in följande stycke i planbeskrivningen och avsnittet som berör buller: För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppförsbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Trafikförvaltningen vill lyfta vikten av att gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar: Följande stycke lyfts in i planbeskrivningen "För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppförsbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats." Planområdet omfattar inte gång och cykelvägar. Tillgänglighetskraven uppfylls i detaljplanen men dessa hanteras dock i mer detalj i bygglovsskedet.

Kommunala pensionärsrådet

Yttrande inkom: 2016-06-08 (diariedatum 2016-06-09)

Uppförandet av smålägenheter är också extra attraktivt för äldre. Mellanboende för äldre bör ha central lokalisering integrerad i staden.

Kommentar: Detaljplanen reglerar de detaljer som krävs för att uppnå syftet med detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte storlek eller upplåtelseform.

Luftfartsverket

Yttrande inkom: 2016-12-02 (diariedatum 2016-12-06)

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Fastigheten ligger utanför skyddsområdet för vår radarstation i Bällsta där restriktioner i byggnadshöjd råder. LFV har inte heller någon CNS-utrustning i närheten av fastigheten. Observera dock texten nedan.

I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om flyghinder. Det är endast en flygplats som ligger inom 60 km från planområdet, Bromma Stockholm Airport, se yttrande nedan.

Bromma Stockholm Airport

Yttrande inkom: 2016-12-05 (diariedatum 2016-12-06)

Bromma Stockholm Airport har tagit del av samrådshandlingar gällande uppförande av byggnad på fastigheten Sländan 5 (nuvarande Sländan 7) i Södertälje kommun.

Den planerade byggnaden ligger utanför Bromma Stockholm Airports influensområde och/eller har ingen påverkan och flygplatsen har därför inget att erinra.

Flygplatsen vill dock påminna om nedanstående i samband med uppförandet av byggnaden. Föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd.

Enligt Luftfartslagen ska en flyghinderanmälan skickas in före uppförandet av ett högt objekt. Anmälan skall göras till Försvarsmakten senast fyra veckor innan objektet når en höjd av 45 m inom sammanhållen bebyggelse och därmed kan utgöra fara för flygsäkerheten.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om flyghinder. Där det noteras att den planerade byggnaden ligger utanför Bromma Stockholm Airports influensområde och/eller har ingen påverkan och flygplatsen har därför inget att erinra.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Miljönämnden

Yttrande inkom: 2016-06-02 (diariedatum 2016-06-03)

Miljökontoret understryker vikten av att gällande normer för buller säkerställs. I övrigt har miljökontoret inga synpunkter.

Kommentar: En bullerutredning har tagits fram och planbestämmelser angående trafikbuller och industribuller har införts på plankartan.

Socialnämnden

Yttrande inkom: 2016-06-08 (diariedatum 2016-06-09)

Tillstyrker förslaget under förutsättning att bostäder har god tillgänglighet liksom att gångstråk och trafikmiljöer är utformade så att det är funktionellt för personer med funktionsnedsättning. Det är också viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingsplatser både inomhus och utomhus blir tillgängligt för alla.

Kommentar: Planförslaget ger goda möjligheter för att samtliga tillgänglighetskrav ska kunna uppnås. Dessa hanteras dock mer i detalj i bygglovsskedet.

Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande inkom: 2016-06-09 (diariedatum 2016-06-10)

Ur kulturmiljöskäl finns inga invändningar mot den förslagna byggnadshöjden men det betonas att den som med sitt synliga läge genom sin höjd kräver en hög arkitektonisk kvalitet.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret samtycker med kultur- och fritidsnämndens yttrande att byggnaden bör vara av hög arkitektonisk kvalitet på grund av det landmärke byggnaden kommer att utgöra. Kontoret arbetar därför vidare med gestaltningen av förslaget.

Äldreomsorgsnämnden

Yttrande inkom: 2016-06-10 (diariedatum 2016-06-13)

Tillstyrker förslaget under förutsättning att bostäder har god tillgänglighet liksom att gångstråk och trafikmiljöer är utformade så att det är funktionellt för personer med funktionsnedsättning. Det är också viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingsplatser både inomhus och utomhus blir tillgängligt för alla.

Kommentar: Planförslaget ger goda möjligheter för att samtliga tillgänglighetskrav ska kunna uppnås. Dessa hanteras dock mer i detalj i bygglovsskedet.

Omsorgsnämnden

Yttrande inkom: 2016-06-15 (diariedatum 2016-06-15)

”Tillstyrker förslaget under förutsättning att bostäder har god tillgänglighet liksom att gångstråk och trafikmiljöer är utformade så att det är funktionellt för personer med funktionsnedsättning. Det är också viktigt att grönområden, mötesplatser och samlingsplatser både inomhus och utomhus blir tillgängligt för alla.”

Kommentar: Planförslaget ger goda möjligheter för att samtliga tillgänglighetskrav ska kunna uppnås. Dessa hanteras dock mer i detalj i bygglovsskedet.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

AstraZeneca

Yttrande inkom: 2016-09-13 (diariedatum 2016-09-15)

AstraZeneca AB har i Snäckviken en stor industriell verksamhet med omfattande kemikaliehantering, och anläggningen omfattas bland annat av Seveso-direktivet. Detta innebär att vår verksamhet som ligger i direkt närhet till detaljplaneområdet har ett flertal risker samt påverkan på omgivningen. I framtiden kan även verksamheten på kvällar, nätter och helger öka i omfattning.

I dagsläget innehåller AstraZeneca AB beräkningsmässigt gällande bullervillkor både vid befintliga och planerade bostäder. I Naturvårdsverkets ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller” från 2015 anges att den ekvivalenta ljudnivån nattetid som riktvärde inte får överstiga 40 dB(A). För att minska bullret från AstraZeneca så att Naturvårdsverkets riktvärden med säkerhet kan uppfyllas under hela dygnet behöver åtgärder vidtas på ett flertal av våra befintliga bullerkällor.

Om en byggnad på 85 meter skulle bli gällande enligt detaljplaneförslaget är AstraZenecas preliminära bedömning att bullernivåerna kommer att överskridas, både gällande begränsningsvärden för AstraZeneca samt riktvärdena enligt Naturvårdsverkets vägledning. Detta skulle om det ens är möjligt innebära omfattande åtgärder med stora kostnader för AstraZeneca's del.

AstraZeneca AB har inte tagit del av några handlingar eller utredningar som visat hur man i detaljplanen tagit ställning till industri- och verksamhetsrisker för kommande byggnation med en höjd på 85 meter.

Kommentar: En bullerutredning har tagits fram och planbestämmelser angående industribuller har införts på plankartan.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande inkom: 2016-05-31 (diariedatum 2016-06-01)

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

Kommentar: Planförslaget har kompletteras med förtydligande gällande befintliga ledningar och ledningsflytt och att exploatören ansvarar för samtliga kostnader föranledda av planläggningen och genomförande av detaljplanen.

Telge nät

Yttrande inkom: 2016-05-31 (diariedatum 2016-06-01)

Nätstationen korsningen Storgatan- Astrabacken har ett högt kulturvärde, men beroende på vad kunden beställer kommer den att behöva bytas. Alternativet är att klämma in en station bakom eller ett E- område i närheten av parkeringen Astrabacken. Det går även att gräva Kronstrandsgratan ner mot Mälarhamnen för att hitta en anslutning. Stadsnät har ledningar i området. Om dessa behöver flyttas bekostas detta av exploatören.

Det går inte att bygga bostäder eller underjordiska anläggningar inom E-/U-området då detta även är ett U-område för befintliga VA-ledningar. Prickmarken som tagits bort måste läggas tillbaka inom U-området och B och b som lagts till inom E-/U-området måste tas bort. E-/U-området har dessutom minskat i storlek från tidigare. Det måste även upprättas ledningsrätt för befintliga ledningar för att säkra upp åtkomsten för dessa.

Kommentar: Planförslaget kompletteras med förtydligande gällande befintliga ledningar och ledningsflytt och att exploatören ansvarar för samtliga kostnader föranledda av planläggningen och genomförande av detaljplanen. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om ledningsrätt. En ny nätstation placeras utanför planområdet för att tillgodose kvarterets behov. En förprojektering för en ledningsflytt ska tas fram för att undersöka möjligheten att minska u-området. Ett förtydligande gällande tredimensionell fastighetsbildning har gjorts. Planbestämmelsen b finns inte kvar som bestämmelse på fastigheten Tälje 1:1.

Telge bostäder AB

Yttrande inkom: 2016-05-25 (diariedatum 2016-05-26)

Vi motsätter oss förslaget med avseende på ny tillåten byggnadshöjd. Vårt huvudskäl är att byggnad med ny föreslagen byggnadshöjd bedöms väsentligt påverka vår nyligen installerade solcellsanläggning belägen på taken till vår fastighet Lampan 28 (Storgatan 32-34). Byggnation tillåten enligt planförslaget kommer leda till minskad effekt för anläggningen och därmed minskade intäkter.

Kommentar: En mer detaljerad skuggstudie har tagits fram där konsekvenserna för fastigheten Lampan 28 är mindre än tidigare utformning.

Privatperson

Yttrande inkom: 2016-05-21 (diariedatum 2016-06-20)

På fastigheten finns en byggnad som har högt historisk värde. Eftersom separatoren 13 (Tom Tits) är q₁ samt q₂ märkt i detaljplanen och fastigheten på sländan 7, skapar de tillsammans med de andra fastigheterna i kvarteret ett sammanhängande kvarter med kulturhistoriskt värde. Byggnaden är gulmarkerad enligt inventeringen av fastigheter i stadskärnan, vilket innebär att fastigheten har högt kulturhistoriskt värde.

Kommentar: Gulmarkerade byggnader i inventeringen av kulturmiljöer i Södertälje stadskärna, har inte ett högt kulturhistoriskt värde utan det är de röda och

gröna byggnaderna som har höga kulturhistoriska värden där PBL kap 8 §13 är tillämpligt. Den planerade byggnaden ska anknyta till kulturmiljön i området. Se svar till Länsstyrelsen angående kulturmiljö.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Elanor Holm

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Andreas Klingström
Planchef

Elanor Holm
Planarkitekt