



Ärende 18

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-08-31

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Sländan 9 (Tälje 1.1)

Diarienummer: SBN-2015-02173

Fastighet: Sländan 9

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en högre byggnad än vad den nu gällande detaljplanen medger. Förslaget är att ändra byggrätten på ett sådant sätt att en byggnad om 30 våningar blir möjlig. Byggnaden är tänkt att utgöra ett landmärke i norra delen av stadskärnan. Placeringen förutsätter att byggnaden ska ha en hög arkitektonisk kvalitet då både den befintliga stadsbilden och den närliggande kulturmiljön påverkas. Föreslagen markanvändning är bostäder med centrumverksamhet i bottenplan både mot Storgatan och Astrabacken.

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 2017-08-31
- Utkast till plankarta daterad 2017-09-15
- Utkast till planbeskrivning daterad 2017-09-15

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanearbetet finansieras genom plankostnadsavtal med Magnolia Produktion AB.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Att stadsbyggnadsnämnden godkänner de ställningstaganden som gjorts mellan samrådet och granskningsskedet.

Beslutet ska skickas till

Akten SBK, plan

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Chef stab och strategi

Handläggare:

Elanor Holm

Planarkitekt

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

E-post: elanor.holm@sodertalje.se



PLANBESKRIVNING • GRANSKNINGSHANDLING

DNR: 2015-02173-214 • UPPRÄTTAD: 2017-08-12 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

Detaljplan för Sländan 9 (Tälje 1:1)

Inom norra delen av stadskärnan i Södertälje





Sammanfattning

I Södertälje finns det ett behov av nya bostäder i attraktiva lägen, där det finns god tillgänglighet till service och kollektivtrafik. Förslaget är en del i utvecklingen av Norra stadskärnan och centrum.

Planförslaget är en del i projektet att förbättra stråket från Stora torget till Snäckviken. Stråket ska omvandlas till att bli mer stadsmässig och rik på upplevelser, butiker, kultur, service och mötesplatser.

Detaljplanen möjliggör för ett 30 våningar högt hus och ett tillskott på ca 220 lägenheter i korsningen Storgatan, Astrabacken. Förslaget bidrar till att uppfylla kommunens bostadsmål med bostäder i lägen där det finns god tillgänglighet till service och kollektivtrafik.

Innehåll

1.1. Vad är kommunal planering	4
1.2. Detaljplanens syfte och huvuddrag	5
1.3. Miljöpåverkan	5
1.4. Riksintressen	6
1.5. Översiktsplan	6
1.6. Tidigare ställningstaganden	6

1. Platsens förutsättningar och dess konsekvenser för planförslaget

1.1. Områdesbeskrivning och plandata	8
1.2. Natur, vegetation och kulturmiljö	8
1.3. Störningar och risker	10
1.4. Trafik och kommunikationer	11
1.5. Teknisk försörjning	12

1. Planerade förändringar och konsekvenser

1.1. Planförslaget	13
1.2. Gestaltning	13
1.3. Bedömning av skuggeffekt	19
1.4. Bedömning risker	20
1.5. Bedömning av buller	21
1.6. Parkering	26

1. Genomförande av planförslaget

1.1. Organisatoriska frågor	27
1.2. Ansvarsfördelning	27
1.3. Ekonomiska frågor	27
1.4. Fastighetsrättsliga frågor	27
1.5. Tekniska frågor	28
1.6. Medverkande tjänstemän	29

1.1. Vad är kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver 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 är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. Detaljplaner regleras bland annat fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

Den här detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse från 2015-01-02. Detaljplanen anses inte vara av stor betydelse då markanvändningen enligt gällande detaljplan inte ändras med planförslaget. Förslaget följer intentioner i kommunens översiktsplan och anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Planförslaget medger däremot en byggnadshöjd som i relation till befintlig bebyggelse blir betydande för stadsbilden. Planförslaget anses därför vara av betydande intresse för allmänheten. Det här ärendet hanteras därför enligt utökat förfarande.

Utökat förfarande

Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag. Under samrådstiden samråds förslaget med berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Synpunkterna redovisas och sammanställs i en samrådsredogörelse. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Synpunkterna redovisas och sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

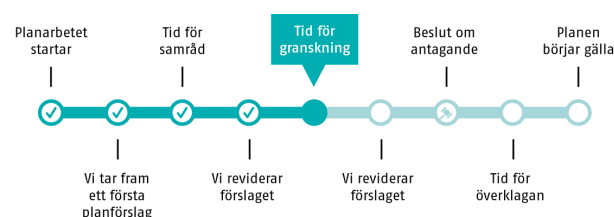


Bild: Här är vi i processen



Handlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- PM Risker - Brandskyddslaget, (februari, 2017)
- Sammanvägd bullerutredning – Structor (2017)
- Detaljerad riskanalys för kv Pyramiden 18 mfl, Brandskyddslaget (2013)
- Mark- och grundvattenutredning – Snäckviken, ÅF (2005)

Övrigt planeringsunderlag

- Gestaltning flerbostadshus, etapp 3, Sländan 7, Wingårdhs (2016 & 2017)
- Wingårdhs, Kv. Sländan etapp 3, parkeringsskiss, (2017)
- PM 735385-01. AstraZeneca, Snäckviken, Beräkning av industribuller vid planerade bostäder (2017)

1.2. Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en högre byggnad än vad den nu gällande detaljplanen medger. Byggnaden är tänkt att utgöra ett landmärke i norra delen av stadskärnan. Placeringen förutsätter att byggnaden ska ha en hög arkitektonisk kvalitet då både den befintliga stadsbilden och den närliggande kulturmiljön påverkas. Föreslagen markanvändning är bostäder med centrumverksamhet i bottenplan både mot Storgatan och Astrabacken.

1.3. Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan ska 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

Planförslaget omfattar en ändring av tillåten byggnadshöjd i relation till nu gällande detaljplan. Tillåten markanvändning är idag bostäder. Handel och kontorsverksamhet får inrymmas i bottenplan. Föreslagen markanvändning är Bostäder och centrumverksamhet ska finnas i bottenplan. Det är ingen förändring i markanvändning och detaljplanen anses därför vara av begränsad karaktär och anses inte heller riskera att leda till betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med 3 och 4 kap i miljöbalken (hushållning av mark och vatten)

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.

Planområdets placering i Södertälje tätort, i nära anslutning till själva stadskärnan och i direkt anslutning till det nya campusområdet i Snäckviken gör att samhällsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att utöka byggrätten inom den södra delen av Sländan 9.

Vidare ställer planförslaget krav på lämpliga skyddsåtgärder gällande risker och skyddsbestämmelser gällande bevarandevärdet av byggnaden i den allra sydligaste delen av planområdet, utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

Planområdet ligger i ett område med byggnader av kulturhistoriskt värde. Byggnadens höjd och utformning kommer därför att påverka kulturmiljön. Planbestämmelser gällande gestaltning kommer därför att krävas. Området bedöms inte heller vara känsligt ur ekologisk synpunkt och anses inte heller ha något särskilt naturvärde.

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.



Skyddsbestämmelser

Skyddsbestämmelser – risker

- Belysning ska anordnas så att den inte är bländande för sjötrafiken.

Skyddsbestämmelser – kulturmiljö

- Byggnaden får inte rivas. Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnadens exteriör får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas. Se sidan 9-10.
- Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde. Vid ändring ska hänsyn tas till värdebärande detaljer. Se sida 10.

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 PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a) pyren.

I Södertälje överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i utomhusluft för sot, svaveldioxid och bly. Däremot överskrids miljökvalitetsnormer för partiklar (PM10) vid Turingegatan. Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider överskrids också vid Turingegatan, Mälarbron, Stockholmsvägen och även delar av Nygatan. I första hand är det trafiken som bidrar till överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Planförslaget ligger i centrum och i anslutning till kollektivtrafik och bedöms därför inte leda till någon betydande ökning av trafik vid platserna där MKN för luft överskrids. Planförslaget innebär en förtätning längs med Storgatan där halterna för kvävedioxid/kväveoxider ligger inom den nedre utvärderingströskeln. Förtätning kan innebära att luften får mindre möjlighet att blandas ut och högre värden kan då bli en konsekvens av förtätning. Dock används området idag som arbetsplatsparkering som bidrar till ökade halter. Med kommunens parkeringsstrategi som innebär nya infartsparkeringar, minskat antal gatuparkeringar och en viss omfördelning av gaturummet på Storgatan till fördel för gång och cykel, så anses planförslaget inte innebära några ökade halter av kvävedioxid/kväveoxider så att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten

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

Miljö kvalitetsnormer för buller

Den del av kvarteret Sländan som planförslaget berör är delvis utsatt för buller, vilket redovisars i den bullerutredning som tagits fram i samband med förslaget. Bullerkartläggningen visar att delar av planområdet ligger inom en zon där trafikbullret uppgår till 60-65 dBA.

Planförslaget föreskriver att centrumverksamhet eller kontor ska utgöra bottenplanet på byggnaden och för dessa verksamheter är bullerkraven lägre än för bostäder. Planförslaget ger också goda möjligheter att utforma de nedersta våningsplanerna av bostadsbebyggelsen (som därmed är mest bullerutsatt från vägtrafiken) som smålägenheter om max 35 kvadratmeter. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Därmed anses planförslaget följa riktlinjerna i förordningen om trafikbuller vid nya bostadsbyggnader.

1.4. Riksintressen

Planförslaget ligger ca 100 meter från Södertäljeleden som är ett riksintresse för sjöfarten. Föreslagen bebyggelse ligger ett kvarter in från vattnet och ligger inte i anslutning till farleden. Planens genomförande bedöms inte komma i konflikt med riksintresset.

1.5. Översiktsplan

Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige den 28 oktober 2013. Planområdet ligger inom Södertälje stadskärna och är en viktig del för att kunna knyta ihop stadsdelar med stråk men även att förstärka stadskärnan som tyngdpunkt.¹ Planförslaget innebär en förtätning av nya bostäder i ett attraktivt område. Uppförande av smålägenheter är också extra attraktivt i och med att ett nytt högskolecampus håller på att etableras i slutet av Astrabacken. Studentbostäder ska enligt översiktsplanen ha en central lokalisering integrerad i staden och Södertäljes status som studentstad ska avspglas i stadsmiljön. Detaljplanens lokalisering och ändringen av byggnadshöjd gör det möjligt att uppnå dessa mål. Området har även god tillgång till kollektivtrafik, samhällsservice och handel. Planförslaget anses därför ligga i linje med översiktsplanens ambitioner att förtäta tyngdpunkter, förstärka stråk och stadskärnan, erbjuda attraktivt och varierat bostadsutbud och stärka Södertälje som studentstad.

1.6. Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag och plansamråd	2015-08-25
Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av samrådsredogörelse och granskning	

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd enligt länsstyrelsens äldre beslutskartor och inte heller enligt något nyare beslut om utvidgat strandskydd.

Cykelplan 2013

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 norra stadskärnan med syfte att ytterligare förstärka stråket mellan norra stadskärnan, stora torget och stationsområdet. Det gäller framförallt för gång- och cykeltrafikanter.

¹ Framtid Södertälje Översiktsplan 2013-2030

Gällande detaljplan

För Sländan 9 och del av Tälje 1:1 gäller idag "Detaljplan för del av Pyramiden 18, Kitteln 1 och Sländan 5" (0181K-P1637C). Gällande detaljplan togs fram i samband med omvandlingen av norra stadskärnan i och med att AstraZenecas forskningsverksamhet flyttade från Södertälje. Markanvändningen som anges är bostäder med handel och kontor i bottenplan men till en lägre höjd på byggnader än det här planförslaget föreslår. Genomförandetiden för nu gällande detaljplan går ut 2023-06-27.

I den södra delen av fastigheten ligger en transformatorstation (teknisk anläggning) som kommer att ligga kvar enligt det här planförslaget. Byggnaden har ett kulturhistoriskt bevarandevärde.

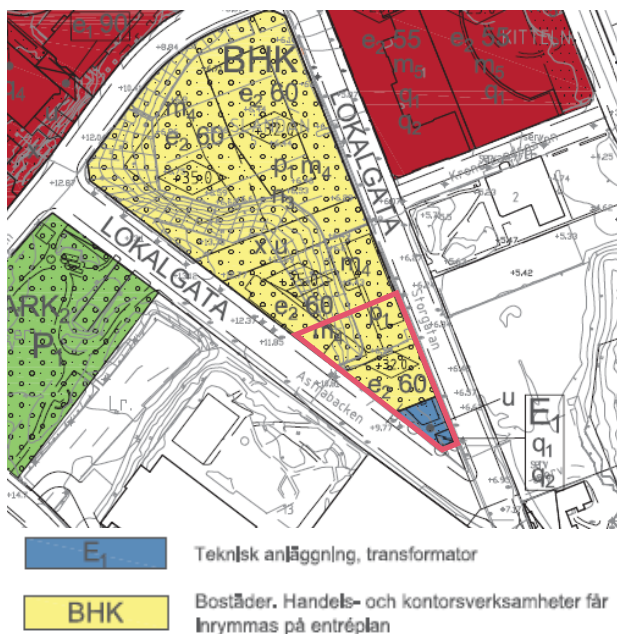


Bild: Utdrag ur nu gällande detaljplan (0181K-P1637C), plankarta. Planförslagets ungefärliga planområde markerat med streckad rosa linje.

1. Platsens förutsättningar och dess konsekvenser för planförslaget

1.1. Områdesbeskrivning och plandata

Planområdet ligger i den norra delen av Södertälje stadskärna. Stadsdelen har idag flera viktiga målpunkter. AstraZeneca är den största näringslivsaktören i området med läkemedelsproduktion som verksamhet. I stadsdelen är även Telgekoncernen etablerad och Södertäljes största besöksmål Tom Tits. Inom Sländan 9 och Tälje 1:1 finns idag en byggnad och en transformatorstation som är kulturskyddad. Användningen enligt gällande detaljplan är bostäder, kontor och handel.

Utvecklingen av norra delen av stadskärnan pågår 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 mellan näringsliv, akademi och samhälle (Science Park) kommer att vara centrala målpunkter. Intill Sländan ligger också AstraZenecas tidigare huvudkontor som i ett pågående planarbete föreslås kunna omvandlas till hotell- och konferensverksamhet. En verksamhet som ska kunna användas av både de befintliga stora aktörerna i kommunen (AstraZeneca och Scania) men även de nya näringslivetableringarna, campusområdet och andra aktörer i behov av hotell för besökare och konferensanläggning.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Södertälje stadskärna. Det finns god tillgång till offentlig och kommersiell service. Planförslaget möjliggör även centrumverksamhet vilket kommer att öka tillgången till service för de nya bostäderna och till resten av stadsdelen.

Markägförhållanden

Planområdet omfattas idag av delar av två fastigheter, Sländan 9, som ägs av en privat fastighetsägare och Tälje 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

1.2. Natur, vegetation och kulturmiljö

Natur och vegetation

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

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och är även delvis bebyggd sedan tidigare. Några grundläggningsproblem bedöms inte finnas.



Bild: planerad framtida utveckling av stadsdelen Snäckviken

Markföroreningar

En översiktlig kartering har gjorts av eventuella markföroreningar i den här stadsdelen och då även för fastigheten Sländan 9. Redovisningen i branschklasser visar den potentiella risken för att verksamhetstyper som ingår i riskklassen (enligt Naturvårdsverkets generella indelning) kan orsaka markföroreningar av mer eller mindre allvarlig grad. Inventeringen visar således den potentiella risken för förekomst av föroreningar. Markundersökning krävs för att avgöra 1.) om det finns föroreningar 2.) typ av föroreningar 3.) spridning inom området samt 4.) hur allvarliga dessa är.

ÅF har även tidigare (2005-03-04), på AstraZenecas uppdrag, upprättat "Mark- och grundvattenutredning – Snäckviken"¹. Inom Snäckvikenanläggningen har ett antal undersökningar och efterbehandlingar av mark genomförts genom åren. I de delar av rapporten som berör AstraZenecas tidigare markinnehav närmast centrum antas det att de ombyggnader som skett under åren har lett till att eventuella föroreningar antingen har späts ut eller förts bort vid borttagande av massor. Det har även utförts formell sanering inom dessa delar. Baserat på underlaget i rapporten bedöms att det kan förekomma föroreningar i grundvattnet och i marken men att dessa förväntas vara omrörda och sporadiskt förekommande. ÅF:s samlade riskbedömning av området är att det ska bedömas som riskklass 2-3 (måttlig-stor risk) men man säger samtidigt att varken mark eller grundvatten utgör någon överhängande risk för människor eller miljö.

Befintlig bebyggelse och ledningar inom planområdet gör att både provtagning och sanering inte är möjlig i dagsläget.

Det primära ansvaret för föroreningar, enligt miljöbalken (MB), belastar verksamhetsutövaren. Med verksamhetsutövaren menas den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till föroreningen. I rättspraxis har begreppet ansetts innebära den som har haft faktisk eller rättslig möjlighet att vidta nödvändiga skyddsåtgärder mm. Ansvarsfrågan kan dock vara svår att avgöra när det rör fastigheter som har haft flera olika ägare, om schaktarbeten har utförts och om andra verksamhetsutövare kan ha verkat i närheten och därmed påverkat området i fråga om utsläpp. Ansvarsfrågan avgörs dock inte i detaljplaner utan hanteras genom ansvarsutredningar och eventuellt rättsprocesser i det fall ansvarsfrågan är omtvistad.

Dagvatten och markavvattning

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och är till största delen redan bebyggt. Planförslaget anses inte leda till några betydande förändringar gällande dagvatten eller dagvattenhantering jämfört med dagsläget.

¹ Mark- och grundvattenutredning – Snäckviken, ÅF (2005)

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet är beläget i en kulturmiljö som växte fram under slutet av 1800-talet när industrierna expanderade och befolkningen ökade. Goda ekonomiska förutsättningar gjorde det möjligt att bebygga staden med påkostade flerbostadshus i sten. Byggnaderna har i många fall stora arkitektoniska värden. Av särskilt intresse är industribyggnaderna i kvarteren Separatoren (Tom Tits), Pyramiden 20 med det gamla bryggeriet och Kitteln.

Planerad byggnad kommer också att relatera till kulturmiljön vid Stora torget som skapades efter den stora stadsbranden år 1650 och som sedan dess har varit stadens centrala samlingsplats. Relationen till S:t Ragnhilds kyrka som är bevarad i sitt medeltida läge blir också viktig. Den gräsbeväxta kyrkogården omgärdas av mur och trädkrans bestående av äldre träd. Kyrkan bildar tillsammans med omgivande kyrkogård en väl sammanhållen miljö med stora kulturhistoriska värden och är en värdefull del i stadsbilden.

Storgatan från 1960-talet är också viktig ur kulturmiljösynpunkt. Storgatan behöver behålla sin 1960-talskaraktär som tillsammans med arkitekturen från samma tidsperiod ger ett tidstypiskt intryck. Den planerade byggnaden blir ett fondmotiv i slutet av storgatan och kräver därför hög arkitektonisk kvalitet.

Inom planområdet finns en transformatorstation med ett bevarandevärde. Byggnaden uppfördes som transformatorstation på 1920-talet. Den har en klassicistisk stil med slätputsade ljusbruna fasader, kopparklätt falstak med förskjutna skarvar, markerade hörn med omvikta hörn, tandfris, en rusticerad sockel och en spegelindlad port. Den lilla byggnaden har i sin mycket välbevarade tidstypiska och omsorgsfullt utförda 1920-talsklassicistiska stil ett högt arkitektoniskt värde och har även en miljöskapande betydelse i anslutning till Tom Tits byggnader i kvarteret Separatoren.



Foto: Transformatorstation i södra delen av planområdet.

Värdebärande detaljer

De delar av byggnaden som ska skyddas och inte får förvanskas är:

- Byggnadens exteriör med fasadindelning av rusticerad sockel, hörnmarkeringar, omvikta hörn, tandfris och koppartäckt falstak samt spegelport och trälucka på baksidan.

TECKENFÖRKLARING

- B - Bostäder
- D - Lättare vård
- H - Handel
- J - Forskning och laborativ verksamhet
- K - Kontor
- P - Parkering
- S - Gymnasium, Högskola, vuxenutbildning
- Y - Idrott
- g - Gemensamhetsanläggning
- x - Allmänt tillgängligt stråk
- Framtida stråk

1.3. Störningar och risker

Den gällande detaljplanen genomfördes i samband med att AstraZeneca ville minska sin verksamhet i norra stadskärnan i Södertälje. Detaljplanen omfattar ett stort område med användningar som bostäder, handel, kontor, forskning och laborativ verksamhet, industri, skola, lättare vård mm. Kvarteret Sländan ligger i den södra delen av det tidigare planområdet (se karta nedan). I samband med planarbetet genomfördes även en riskanalys² för området. I riskanalysen studerades möjliga olyckshändelser från AstraZenecas verksamhet samt transporter med farligt gods på intilliggande transportleder.

En kompletterande riskutredning³ har därför tagits fram. Syftet med detta PM har varit att bedöma om den ändrade bebyggelsen är lämplig med hänsyn till identifierade risker. Detta redovisas mer utförligt under rubriken "Bedömning risker" under rubriken "Planerade förändringar och

3 Brandskyddslaget. PM Risk (februari 2017)

Radon

Planområdet ligger inom ett eventuellt högriskområde för radon. Radonmätning ska därför göras vid nybyggnation och grunden ska radonsäkras.



Bild: Kartering över riskområden för markradon, Markradonkarta 2010, Södertälje kommun

Risk för skred och höga vattenstånd

Det finns inga indikationer på att fastigheten ligger i en zon där risk för skred eller höga vattenstånd finns.

Ljusstörningar

Då den nya byggnaden blir högre än det kvarter som ligger mellan fastigheten och farleden i kanalen kan det finnas 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 påverkar funktionen för de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Flyghinder

Luftfartsverket har inga synpunkter på aktuell detaljplan men påpekar att berörda flygplatser ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer. Med berörd flygplats avses flygplatser där etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta, ca 60 km ut från flygplatsen. Bromma flygplats ligger inom 60 km från planområdet, ca 25 km. I ett yttrande från Bromma flygplats nämns att 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 SFS (2010:500 6 kap 23§) ska en flyghinderanmälan skickas in före uppförandet av ett högt objekt. Anmälan skall göras till Försvarmakten senast fyra veckor innan objektet når en höjd av 45 m inom

sammanhållen bebyggelse och därmed kan utgöra fara för flygsäkerheten. Hindermarkering ska ske i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter, TSFS 2010:155.

Buller

Fastigheten Sländan 9 som planförslaget berör är delvis bullerutsatt. Omgivningsbuller kommer från AstraZenecas industriverksamhet, vägtrafiken och sjöfarten. Astrabacken är särskilt utsatt då busstrafik trafikerar vägen som orsakar störning till omgivningen. Bostadstornets övre våningar kommer är utsatta för buller från AstraZenecas verksamhet. En bullerutredning har tagits fram för att visa den aktuella bullersituationen.⁴ Bedömning av buller i relation till planförslagets utformning beskrivs under rubriken "Bedömning buller" under rubriken "Planerade förändringar och konsekvenser" sida 33-37.

Skyddsrum

Ett antal skyddsrum finns upprättade i Snäckviken. Behovet för framtiden anses vara tillfredsställt inom hela stadsdelen.

1.4. Trafik och kommunikationer

Vägtrafik

Större delen av biltrafiken i norra stadskärnan består idag av arbetspendlande personer till AstraZeneca och Telgekoncernen samt besökare till Tom Tits. Hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Parkering, angöring och utfarter

Vid upprättandet av gällande detaljplan togs en parkeringsutredning fram för att tydliggöra parkeringsbehovet i hela norra stadskärnan. Utredningen visade att det var möjligt att lösa både stadsdelens parkeringsbehov för pendlande arbetskraft och tillkommande parkeringsbehov vid upprättande av nya bostäder inom stadsdelen. Inom Sländan 9 och intilliggande fastighet Sländan 8 kan tillräckligt med parkeringsplatser skapas för både tänkt bebyggelse inom Sländan 8 (etapp 2) som inte ingår i planområdet och Sländan 9 (etapp 3) som den här detaljplanen handlar om.

Parkeringstalen som ska användas i stadskärnan visas i tabellen nedan.

Lgh. Typ	P-tal	P-tal cykel
1 RoK	0,35	1,5
2 RoK	0,55	2,0
3 RoK	0,85	2,5
4 + RoK	1,05	3,0

⁴ Sammanvägd bullerutredning – Structor, (2017)



Bild: Förenklad bild över kollektivtrafiken i norra delen av Södertälje centrum och intill planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i norra stadskärnan och är nära andra delarna av Södertälje centrum, pendeltåg och bussterminal via framförallt Storgatan och Nygatan. 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. Ett arbetmaterial har också tagits fram för de offentliga platserna i Norra delen av stadskärnan.

Kollektivtrafik

Stadsdelen trafikförsörjs idag av linje 754, 755, 780 och 787. Alla linjer utom linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Astrabacken. Linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Ångsgatan.

1.5. Teknisk försörjning

I den här delen av stadskärnan finns en omfattande infrastruktur för teknisk försörjning då AstraZeneca är lokaliserade här och har en lång historia i stadsdelen. AstraZenecas nuvarande verksamhet har egna system med 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 genomförs. Exempel på lösningar för att hantera och skydda befintliga ledningsstråk vid exploatering kan vara servitut, ledningsrätter eller genom

nya anslutningar.

Befintliga ledningar

Inom planområdet finns ledningar för spillvatten, dricksvatten, dagvatten, fjärrvärme, el och stadsnät. För att möjliggöra aktuellt förslag behövs en ledningsflytt.

Dricksvatten, spillvatten, fjärrvärme, elförsörjning och stadsnät

Det finns möjlighet att ansluta sig till befintliga spill- och vattenledningar, stadsnät, fjärrvärme och elnät. Förslaget innebär dock att dessa ledningar behöver flyttas.

Dagvatten

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och har varit bebyggt sedan tidigare. Planförslagets genomförande anses därmed inte leda till några signifikanta förändringar vad gäller flöden eller flödesvägar. Förslaget innebär dock att en del av dagvattenledningen behöver flyttas.

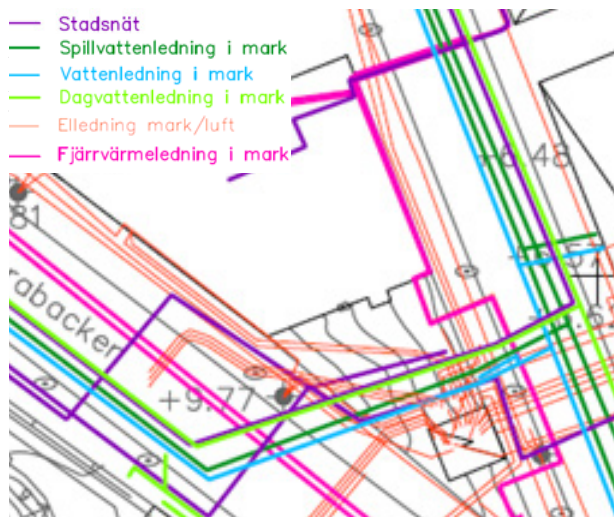


Bild: Befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet.

1. Planerade förändringar och konsekvenser

1.1. Planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en högre byggnadskropp än vad gällande detaljplanen tillåter. Det aktuella planförslaget innebär att en marköverföring från Tälje 1:1 till Sländan 9 blir aktuell. Föreslagen markanvändning specificeras till att omfatta bostäder med centrumverksamhet i bottenplan. Befintlig transformatorstation med kulturhistoriskt värde skyddas. Fullt utbyggt skulle planförslaget kunna uppgå till ca 240 lägenheter. I bottenplan föreslås centrumverksamhet för att skapa en aktiv fasad mot Storgatan och Astrabacken.

Förslaget är en del av hela kvartersutvecklingen inom Sländan 6, 8 och 9. Sländan 6 och 8, som inte omfattas av planförslaget, prövas vid bygglov i enlighet med nu gällande detaljplan.

Bostäder

I Södertälje finns det ett behov av bostäder i centrum och i kollektivtrafikhöga lägen. Fastigheten lämpar sig därför till fler bostäder än vad som tillåts i gällande detaljplan.

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 ger ökad rörelse av människor i staden på både dagen och kvällen.

1.2. Gestaltning

Förslaget är en del av den utveckling som sker i norra stadskärnan med etablering Södertälje Science Park, nya bostäder och utveckling av stråket mellan södra och norra stadskärnan. Den nya höga byggnaden inom Sländan 9 kommer att skapa en visuell markör i stadsrummet och blir även en viktig målpunkt i sig genom de nya lägenheterna som möjliggörs.

Planförslaget kommer att påverka stadsbilden med sin höjd men förslaget påverkar också kulturmiljön, dels industrimiljön i närområdet men också miljön kring Stora torget, Storgatan och S:t Ragnhilds kyrka. Relationen mellan byggnaden och dessa miljöer blir viktig och påverkar gestaltningen av byggnaden.

Syftet med byggnaden är att få ett tydligt landmärke i staden och tillgodose bostadsbehovet i centrum.

Utformningen av byggnaden ska utgå från hur getsaltningen påverkar stadsbilden från två perspektiv. Perspektivet från Stora torget och från Mälärbron. Volymen på byggnaden är viktig för hur man upplever byggnaden ur dessa perspektiv. Profilen av byggnaden mot Storgatan och Stora torget är smal och det gör att byggnaden känns lätt och tar inte ett för stort anspråk i miljön. En förändring i nyansen av teglet ju högre man kommer gör att byggnaden mot toppen nästan smälter in i himmelen. Från Mälärbron syns en tydlig terrassering av byggnaden vilket gör att byggnaden anpassas till befintlig miljö.

Byggnaden inspireras av den närliggande industrimiljön genom användandet av tegel men också genom att skapa olika mönstrade detaljer genom att använda tegel i olika färger. Ett tegelförband för att skapa en markerad takfot är ett exempel på hur det används. Inspirationen kommer från byggnaderna Tom Tits på separatoren 13, det gamla bryggeriet på pyramiden 20 och kitteln 2.

Byggnadens utformning av sockelvåningen är också av hög prioritet. Skalan och detaljgraden behöver göras med omsorg. Sockelvåningen kan accentueras med avvikande fönstersättning, färgsättning och fasadmateriäl. Arbete med utformningen i djupet på fasaden (reliefverkan) och eventuell indragning efter sockelvåningarna är också möjligt. Som i den gamla stenstaden markeras sockelvåningen tydligt och planeras för handel. Befintliga byggnader i området har slutna fasader och som en reaktion på det planeras stora fönsterpartier och centrumverksamhet i bottenplan.

Byggnaden blir ett modernt landmärke i staden men som på ett elegant sätt anknyter till industrimiljön. Den planerade byggnaden blir ett fondmotiv i slutet av Storgatan som tidigare löstes upp i en stor trafiklösning och kommer att bidra med en mer stadsmässig karaktär.



Bild: Gamla bryggeriet. Delvis en inspiration kring användandet av tegel i olika mönster

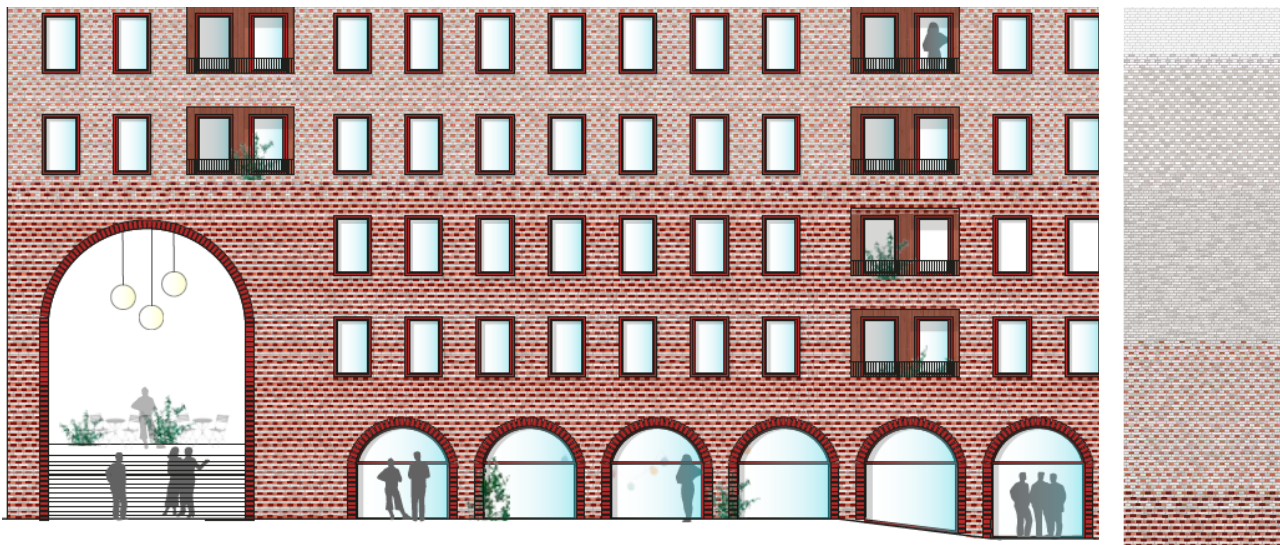


Bild: sockelvåning med öppna fasader och detaljer i form av olika mönster skapade av tegel i olika färger (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, stående, 2017-03-07)



Bild: Illustration över hur planförslaget skulle kunna se ut från Mälarbron. Terrasserad volym som accelererar från befintlig bebyggelse. Nyansen på teglet går från rött till vitt.



Bild: Illustration över hur hela kvarteret Sländan skulle kunna se ut fullt utbyggt, korsningen Storgatan och Astrabacken (Södertälje kommun, Arbetsmaterial från gestaltningsförslaget för offentliga miljöer, September 2017)

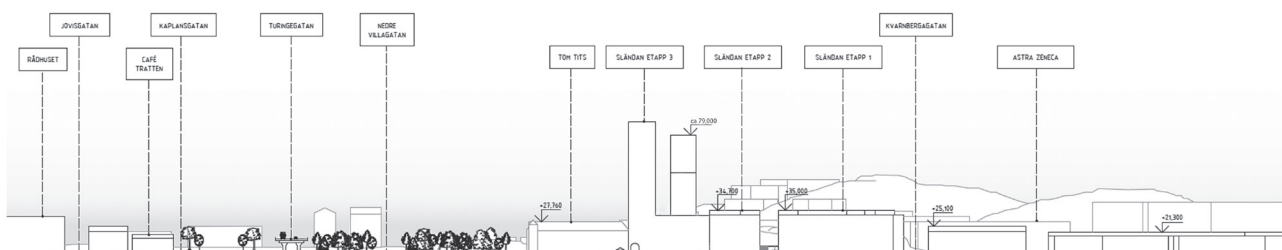


Bild: Elevation längs med Storgatan (Wingårdhs, Sländan 5, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, 2016-12-30)



Bild: Översikt över hela kvarteret när det är utbyggt (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, stående, 2017-03-07)



Bild: Översikt över hela kvarteret när det är utbyggt (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, stående, 2017-03-07)



Planbestämmelser gällande gestaltning

- Högsta nockhöjd på +96
- Minsta nockhöjd på +84
- Vid en höjd från angivet nollplan till 32 meter över angivet nollplan tillåts en största sammanlaggda byggnadsarea ut till fastighetsgränsen.
- Vid en höjd från 32 meter över angivet nollplan till 64 meter över angivet nollplan tillåts en största sammanlaggda byggnadsarea på 610 kvm inom planområdet.
- Vid en höjd på 64 meter över angivet nollplan till 84 meter över angivet nollplan tillåts en största sammanlaggda byggnadsarea på 490 kvm inom planområdet.
- Vid en höjd på 84 meter över angivet nollplan till 64 meter över angivet nollplan tillåts en största sammanlaggda byggnadsarea på 180 kvm inom planområdet.
- Takfot ska markeras
- Elementskarvar får inte utföras synliga under 32 meters höjd.
- Sockelvåningen ska accentueras och utformas med hög detaljnivå och omsorg. Sockelvåningen ska utgöra minst 12 meter mot Storgatan och 3 meter mot Astrabacken. Sockelvåningen ska ha murat tegel.
- Byggnaden ska ansluta till befintlig markhöjd mot Storgatan och Astrabacken.
- Byggnaden ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.
- Utformningen av byggnaden ska relatera till karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse och industrimiljö. Bygglov ska samrådask med antikvarisk sakkunnig.

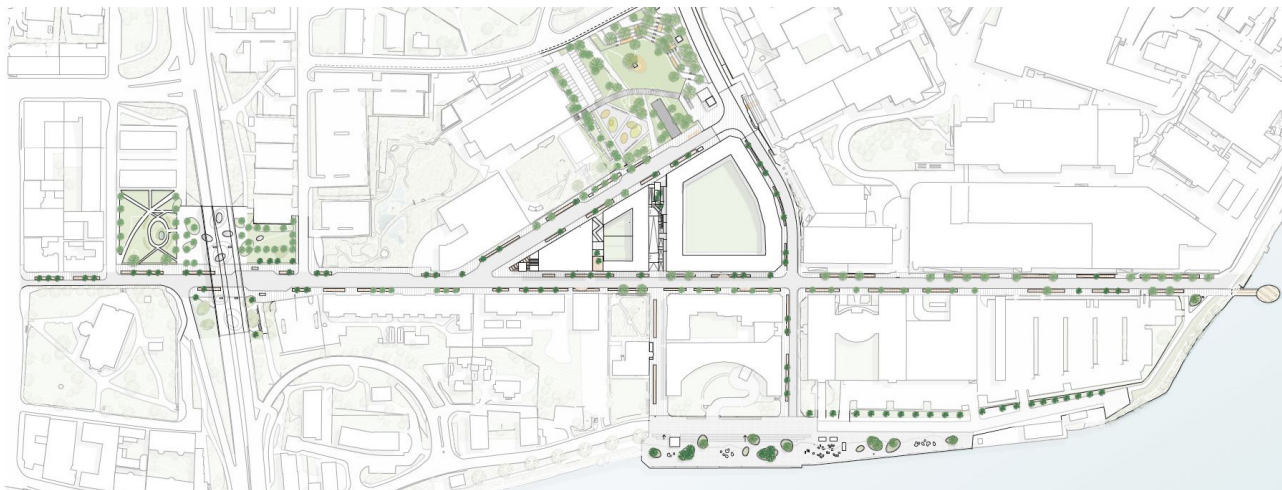


Bild: Illustrationsplan över de offentliga miljöerna i norra delen av Stadskärnan som ska utvecklas (Södertälje kommun, Arbetsmaterial från offentliga miljöer, januari 2017)



Bild: En illustration över byggnaden från andra sidan kanalen (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, stående, 2017-03-07)



Bild: En illustration över byggnaden sett från Storgatan, (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, stående, 2017-03-07)

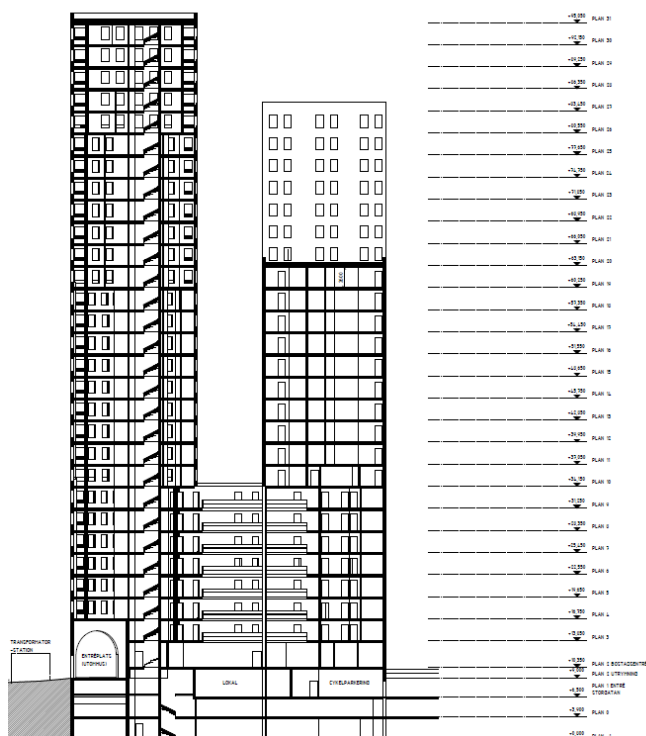


Bild: Sektion av förslaget, mot Storgatan (Wingårdhs, Kv Sländan, etapp 3, Underlag höjder, 2017-05-23)



Bild: En illustration över byggnaden sett från Storgatan, (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, stående, 2017-03-07)

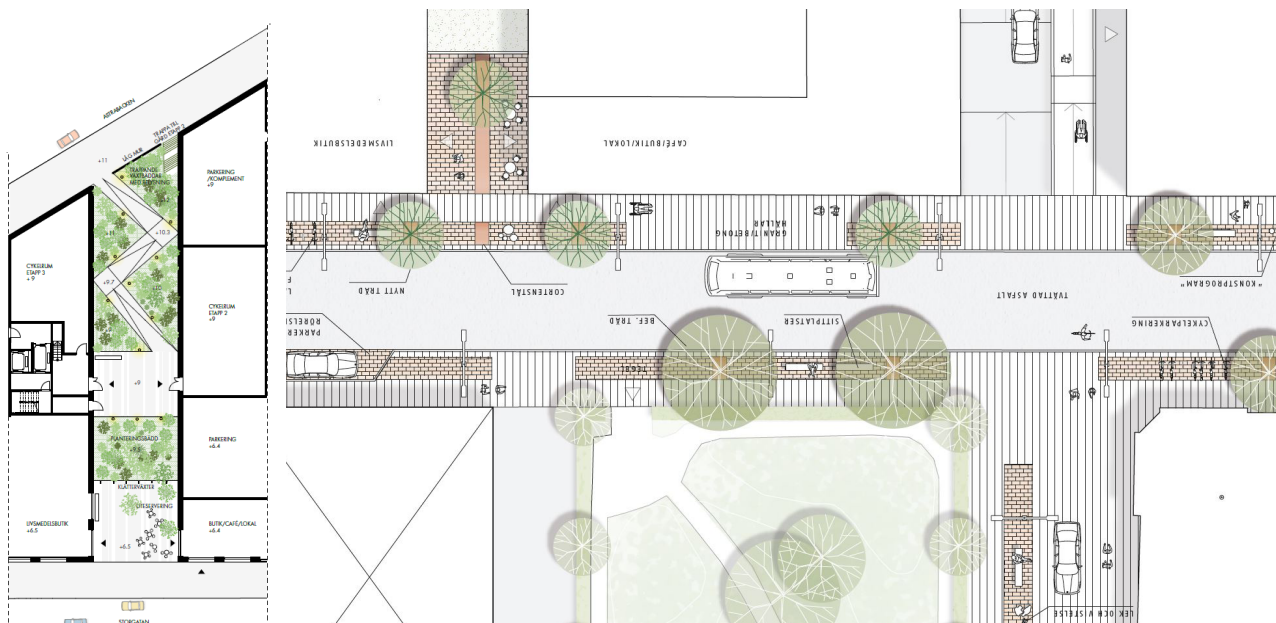


Bild: Till vänster är en illustration över hur området mellan fastigheterna kan utformas för att tydliggöra vad som är offentligt och privat (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, stående, 2017-03-07). Till höger är en illustration över en del av Storgatan (Södertälje kommun, Arbetsmaterial från offentliga miljöer, september 2017)



Bild: Illustration över byggnaden som ett landmärke, sett från stortorget (Södertälje kommun, stråket för norra stadskärnan, januari 2016)



Bild: Illustration i markplan på storgatan mot Stora torget. (Södertälje kommun, Arbetsmaterial från offentliga miljöer, januari 2017)

I kommunens gestaltningsförslag över offentliga platser i norra delen av stadskärnan så har platsen i hörnet Storgatan - Campusstråket, pekats ut för förbättringar. Terrängförhållandet i korsningen föreslås tas upp med en gradänglösning runt tre sidor av den lilla transformatorstationen. Gradängerna möter gångbanan i hörnet Storgatan - Campusstråket. Närmast hörnet på den nya bebyggelsen som möter denna plats, föreslås gradängerna övergå i ett trappsystem.

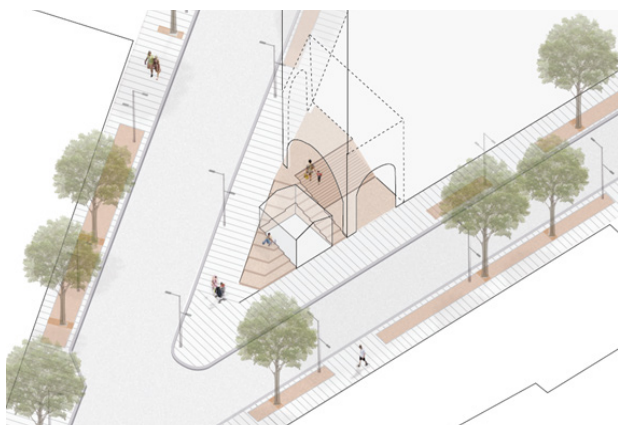


Bild. Illustration över platsbildningen som skapas runt den historiskt viktiga nätstationen (Södertälje kommun, Arbetsmaterial från gestaltningsförslaget för offentliga miljöer, januari 2017)

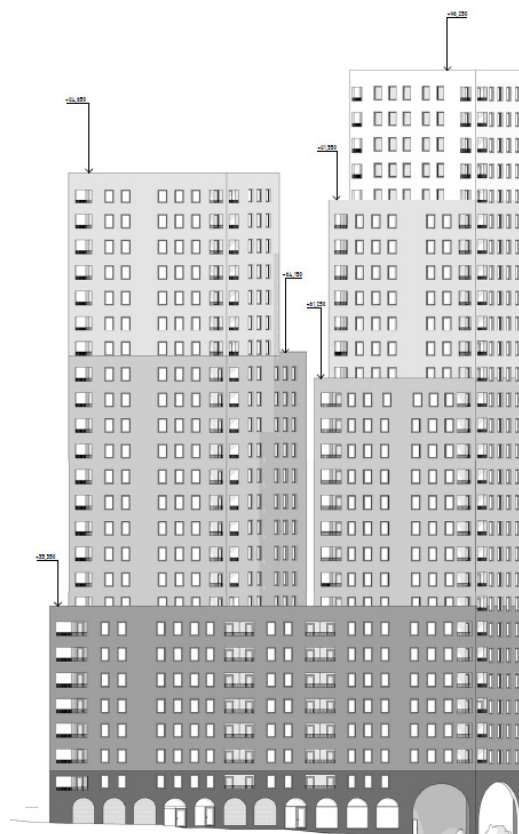


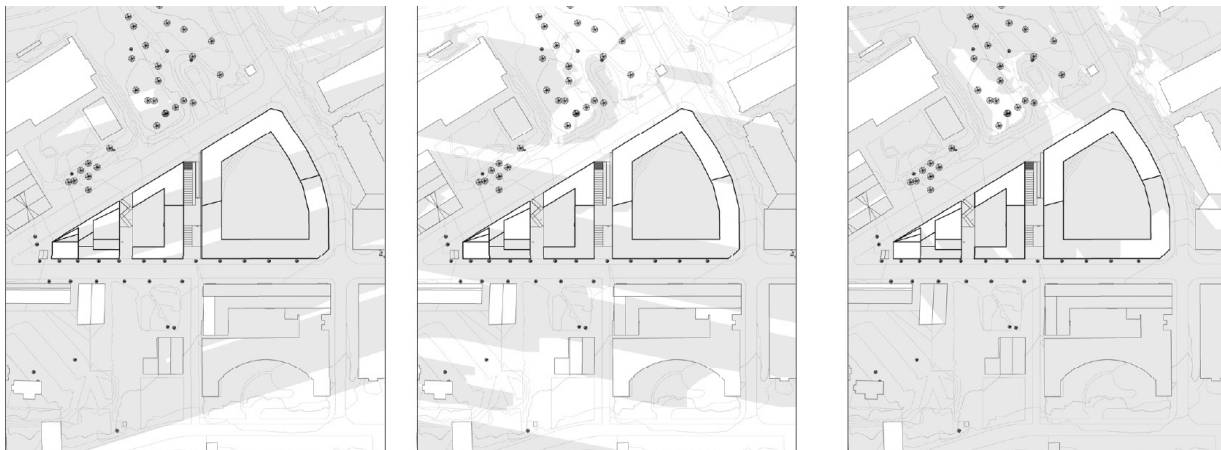
Bild. Illustration höghuset från Astrabacken (Wingårdhs, Kv Sländan, etapp 3, Underlag höjder, 2017-05-23)

1.3. Bedömning av skuggeffekt

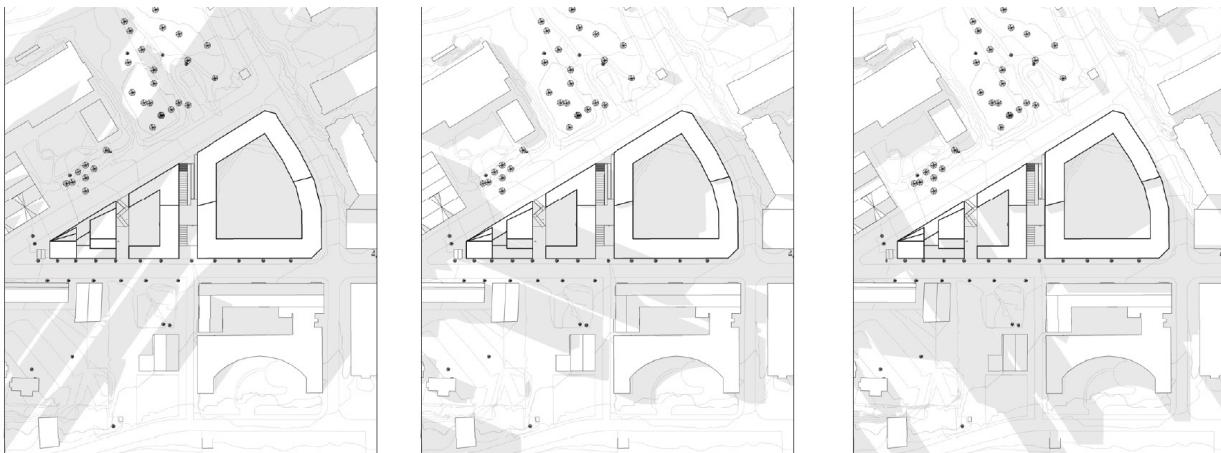
I och med att planförslaget tillåter en utökad byggrätt i höjdded har en solstudie tagits fram för att undersöka graden av skuggeffekt på kringliggande bebyggelse. Av studien framkommer att den utökade höjden på byggnaden ger viss skuggeffekt på kvarteret Lampan.

Bedömningen är dock att en byggnad fullt utbyggd i enlighet med nuvarande detaljplan också hade gett en skuggeffekt och att den ökning som sker i och med planförslaget inte är av sådant slag att det får anses olämpligt eller omotiverat i en stadskärna.

Höst- och vårdagjämning (kl 8.00, 12.00 & 15.00)



21 December (kl 8.00, 12.00 & 15.00)



21 Juni (kl 8.00, 12.00 & 15.00)

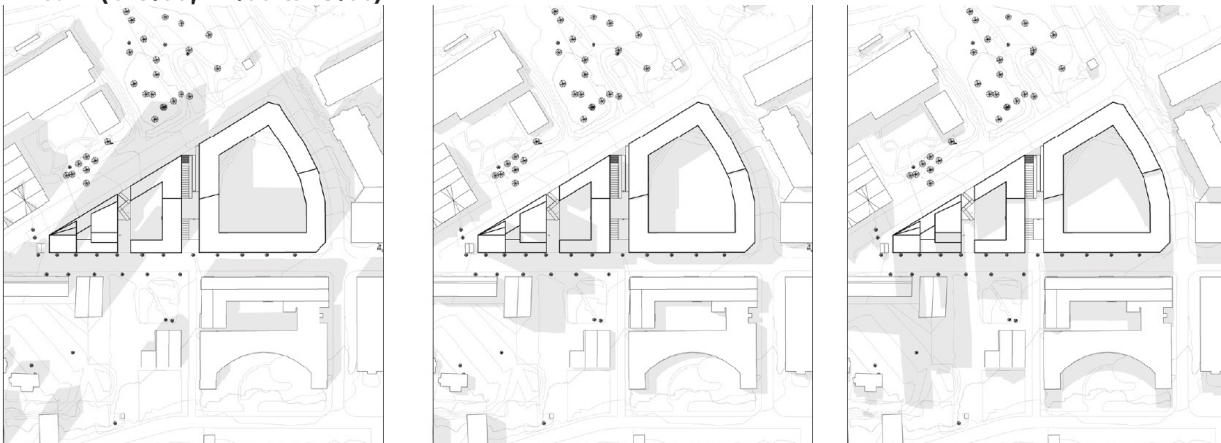


Bild: Skuggstudie (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, liggande, 2017-03-07)

1.4. Bedömning risker

I riskutredning från 2017¹ 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 nyttillkomna riskkällor har identifierats som påverkar risksituationen för Sländan 9 än de som identifierats i tidigare riskanalys från 2013.²



Riskkällor

I tidigare genomförd riskanalys för gällande detaljplan identifierades följande riskkällor i närområdet:

- Cistern för förvaring av brännbara vätskor och giftigt ämne inom AstraZenecas verksamhetsområde.
- Plats för lossning av brännbara vätskor och giftigt ämne vid AstraZenecas tankgård.
- Lokalgator med förekomst av transporter med farligt gods.
- Södertälje kanal med förekomst av transporter med farligt gods.

1 Brandskyddslaget. PM Risk, februari 2017.

2 Brandskyddslaget. Detaljerad riskanalys för kv Pyramiden 18 mfl, Snäckvikens i Södertälje April 2013.

Inga nyttillkomna riskkällor har identifierats som påverkar risksituationen för Sländan 9.

I tabellen nedan redovisas avstånd mellan aktuella fastigheter och identifierade riskkällor.

Riskkälla	Avstånd mellan riskkälla och Sländan 9
Transport för farligt gods	230 m
Lokala transportvägar	140 m
Tankgård (cisterner och lossningsplatser)	400 m
Södertälje kanal	120 m

Bild: Tabell över ungefärligt avstånd mellan aktuella fastigheter och identifierade riskkällor.

Följande dimensionerande riskscenarier redovisas i AstraZeneca säkerhetsrapport.³ Bedömningen är hämtad från riskutredningen från 2017:

1. Brand i samband med lossning av lösningsmedel till övre tankgården (placering nummer 4 i kartan ovan). Enligt AstraZenecas säkerhetsrapport från 2015 innebär detta scenario enbart påverkan inom deras eget område. **Ingen påverkan mot omgivningen bedöms sannolik.**

3 Säkerhetsrapport, Snäckviken, AstraZeneca, 2015-12-31



- 1 – Bergrum
Övriga kemikalier
- 2 – Hydrering
Hantering av vätsgas.
- 3 – Tillverkning av aktiv läkemedelssubstans
Hantering av kemikalier
- 4 – Övre tankgård
39 cisterner med totalt 541 m³
Rena lösningsmedel som etylacetat, epiklorhydrin, natriumhydroxid
- 5 – Nedre tankgård
13 cisterner med totalt 315,8 m³
Orena lösningsmedel
- 6 – Sländan 7
- 7 – Pyramiden 20

Bild: Placering av riskkällor och planområden (Brandskyddslaget. PM Risk, februari 2017)

2. Gasmolnsexplosion vid läckage av isopropylamin (placering nummer 4 i kartan ovan). 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 ovan). 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 ovan). 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 ovan). 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 riskällan och planområdet innebär att påverkan är försumbar eller att ingen allvarligare hälsopåverkan föreligger.

Dimensionerande scenario för olycka med farligt gods på Södertälje kanal valdes i riskanalysen från 2013⁴ till Läckage av ammoniak vid transport. Transportsituationen har inte förändrats sedan riskanalysen genomfördes varför scenariot fortfarande bedöms vara relevant. Dimensionerande scenario består av ett stort läckage av ammoniak. Genomförda spridningsberäkningar visar följande resultat.

Scenario	Andel omkomna	Skadeavstånd (L*Bmax) [m]	
		Utomhus	Inomhus
Stort utsläpp	100 %	100*50	–
	50 %	170*100	15*10
	5 %	225*130	70*30

Tabell. Skadeområde för olika scenarier vid farligt godsolycka med icke brännbar, men giftig gas i lasten. Procentsatserna avser andel som omkommer inom respektive skadeområde.

Avståndet mellan kanalen till Sländan 9 är ca 120 meter. Människor utomhus och inomhus bedöms kunna exponeras av livshotande nivåer inom 225 meter (5 % dödlighet) respektive 70 meter (5 % dödlighet).

I den riskbedömning⁵ som gjorts av Brandskyddslaget framkommer att den planerade förändringen jämfört med gällande detaljplan för Sländan 9 inte bedöms 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 9 ökar visserligen i och med den utökade byggrätten i höjddled men fastigheten ligger tämligen tryggad i förhållande till riskkällorna.

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 stort, minst 120 meter. Några åtgärder bedöms därmed inte vara nödvändiga med hänsyn till identifierade risker. Risknivån inom området bedöms inte heller påverkas i någon större utsträckning till följd av den ändrade utformningen av byggnaden.

1.5. Bedömning av buller

Buller från trafik

Vid nybyggnation av bostäder gäller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

- 60 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 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ljudnivån på 60 dBA överskrids finns också alternativet att planera bostäder med tyst sida. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55

⁴ Brandskyddslaget. Detaljerad riskanalys för kv Pyramiden 18 mfl, Snäckviken i Södertälje (April 2013)

⁵ Brandskyddslaget. PM Risk, februari 2017.

dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

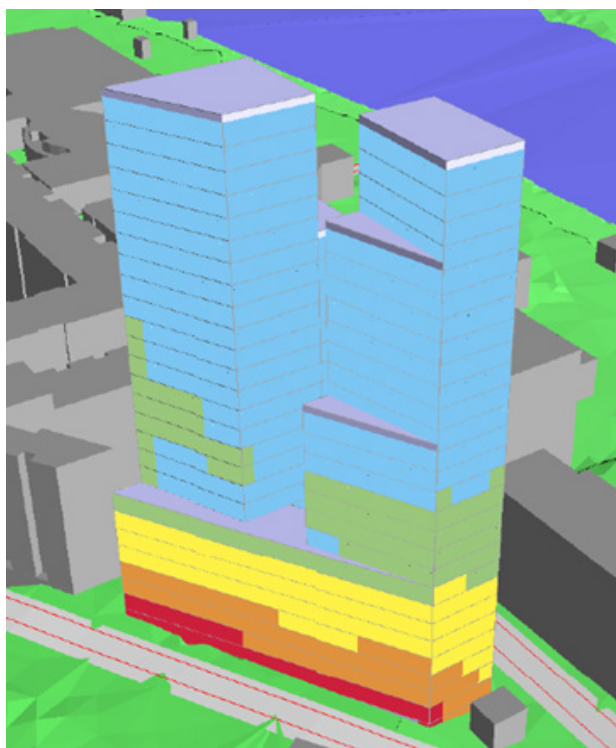
Den del av kvarteret Sländan 9 som planförslaget berör är delvis bullerutsatt. Astrabacken är mest påverkad då busstrafik trafikerar vägen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppförsbacke vilket är situationen vid Astrabacken.

En bullerutredning har tagits fram för att visa på aktuella bullersituationen.⁶

Planförslaget innebär att centrumverksamhet ska utgöra bottenplanet på byggnaden och för dessa verksamheter är

bullerkraven lägre än för bostäder. Planförslaget ger även goda möjligheter att utforma de nedre våningsplanen (som är mest bullerutsatta från vägtrafiken) med smålägenheter om max 35 kvm. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader får maximal ljudnivå överstigas, dock inte med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Den bullerutredning som togs fram vid planläggningen av intilliggande fastigheten Lampan⁷ redovisade att biltrafiken i området huvudsakligen är koncentrerad till för- och eftermiddagar (arbetspendling). Under tiden 23-06 är trafiken närmast obefintlig. Därmed anses planförslaget kunna följa riktlinjerna i förordningen om trafikbuller vid nya bostadsbyggnader.

6 Sammanvägd bullerutredning, Structor, (2017)



Maximal ljudnivå nattetid, 5:e i dBA

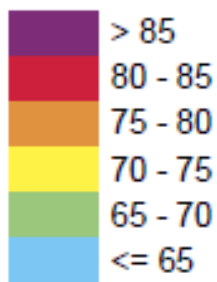
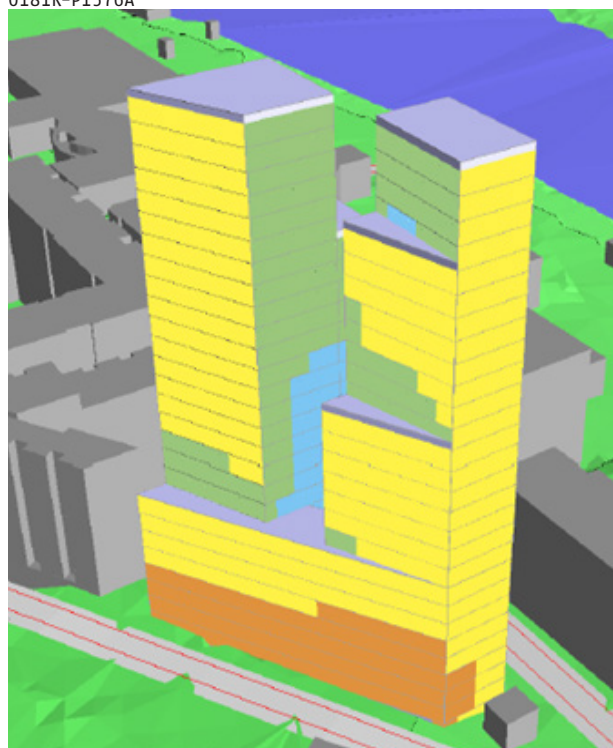


Bild: Redovisar maximal ljudnivå från vägtrafik. Ljudnivåer nattetid i dBA för den mest utsatta fasaden. Högsta beräknade värden är 80-85dBA.

7 Södertälje kommun. Detaljplan för kvarteret Lampan, del 2. 0181K-P1576A



Dygnsekvivalent ljudnivå i dBA

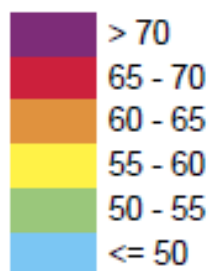


Bild: Redovisar ljudnivå från vägtrafik. Dygnsekvivalenta ljudnivåer i dBA för den mest utsatta fasaden. Högsta beräknade värden är 60-65 dBA.

Buller från industriverksamhet

Boverket har tagit fram en vägledning för industribuller och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse. Naturvårdsverket har parallellt tagit fram en vägledning för prövning och tillsyn enligt miljöbalken. I boverkets riktlinjer för planläggningen bör tre olika zoner användas för ny bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller. I zon A bör bostadsbebyggelse kunna accepteras i planering och bygglovgivning utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. I tabellen nedan anges de riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av ny bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller.

I AstraZenecas nuvarande tillstånd gäller följande villkor för ekvivalenta ljudnivåer utomhus vid bostäder.

55 dB (A) vardagar kl. 07.00 - 18.00

45 dB (A) nattetid kl. 22.00 - 07.00

50 dB (A) övrig tid

Anläggningen är i drift under hela dygnet vilket innebär att ljudnivåerna för natt är dimensionerande.

I boverkets vägledning nämns att de åtgärder som kan

aktualiseras vid en lokaliseringsprövning av nya bostäder inte får gå ut över bindande villkor i gällande miljötillstånd eller deras rättsverkan. Vid planläggning av nya bostäder i närheten av befintliga eller nya verksamheter, även icke tillståndspliktiga sådana, ska dessutom verksamheternas utvecklingsmöjligheter beaktas.

Bullret från AstraZenecas verksamhet kommer från ventilation. AstraZenecas nuvarande bullervillkor tillåter en högre ljudnivå än ljudnivåerna för zon A, i tabell 2.

Om bullret kommer från ventilation och den dimensionerade ljudnivån är 45 dBA så är enligt boverket, zon B applicerbart och ljuddämpande åtgärder ska genomföras för bostäder.

AstraZeneca har i sin bullerutredning räknat fram den ekvivalenta ljudnivån 40 dB från sin verksamhet på höjden 75 m över mark på platsen för planerat höghus⁸. Det värdet tangerar men innehåller nuvarande riktvärde för buller från verksamheter nattetid till bostäder. Vid 1,5 meter över mark är ljudnivån i samma punkt 30 dBA eftersom platsen ligger skyddad av befintlig bebyggelse.

8 PM 735385-01. AstraZeneca, Snäckviken, Beräkning av industribuller vid planerade bostäder, 2017-03-29

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	45 dBA
Zon B - Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bullerpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C - Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Tabell 1: Ljudnivåer för industriverksamhet utomhus vid ny bostadsbebyggelse. Från Boverkets vägledning.

Högsta ljudnivå från verksamhet med buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer.			
	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	40 dBA

Tabell 2: Ljudnivåer för Zon A om bullerkällan är från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer. Från Boverkets vägledning.

Buller från fartyg

I den bullerutredning som tagits fram så är den totala dygnsekvivalenta ljudnivån från trafik i stort sett opåverkad av bidraget från fartygstrafiken. Vägtrafiken dominerar helt då det högsta bidraget från fartygstrafiken är mellan 13 och 24 dBA-enheter lägre än bidraget från vägtrafiken. Ingen hänsyn behöver därför tas till de ekvivalenta ljudnivåerna från fartygstrafiken vid planering av planlösningar och uteplatser.

De beräknade maximala ljudnivåerna från vägtrafik och fartygstrafik är i samma storleksordning för de tre fasaderna närmast kanalen. De maximala ljudnivåerna från fartygstrafik blir därför dimensionerande för fasad. Fartyg har också mer lågfrekvent buller vilket påverkar utformningen av fasad.

Nedanstående slutsats är ett direkt utdrag från Sjöfartsverkets rapport 2012-022-r02 Mälarprojektet- Buller och vibrationer utfärdad av Structor och WSP, daterad 2014-01-31

”Riktvärden inomhus avseende ekvivalent och maximal ljudnivå kommer att uppfyllas med prognostiserad fartygstrafik. Enstaka passager kan alstra hörbart lågfrekvent ljud inomhus men riktvärden överskrider ej.”

Ställningstagande

Bostadstornet kommer till viss del vara bullerutsatt av trafik- och industribuller men med centrumverksamhet i bottenplanet på byggnaden och goda möjligheter att utforma de nedre bostadsvåningsplanen (som därmed är mest bullerutsatt från vägtrafiken) som smålägenheter om max 35 kvm eller med ljustäpplad sida, kan förordningen följas.

Det är den maximala ljudnivån som är kritisk för de undre våningarna men enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader får maximal ljudnivå överstigas dock inte med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Den bullerutredning som togs fram vid planläggningen av intilliggande fastigheten Lampan⁹ redovisade att biltrafiken i området huvudsakligen är koncentrerad till för- och eftermiddagar (arbetspendling). Under tiden 23-06 är trafiken närmast obefintlig.

De beräknade maximala ljudnivåerna från vägtrafik och fartygstrafik är i samma storleksordning för de tre fasaderna närmast kanalen vid höjden 65 meter över marken. De maximala ljudnivåerna från fartygstrafik blir dimensionerande av fasad och hänsyn bör tas till fartygstrafikbullrets mer lågfrekventa innehåll vid dimensionering av byggnadens fönster. Fasad och fönster

9 Södertälje kommun. Detaljplan för kvarteret Lampan, del 2. 0181K-P1576A

mot Astrabacken kan dimensioneras mot de beräknade maximala ljudnivåerna från vägtrafiken. Med dessa anpassningar anses därmed planförslaget lämpligt. För att säkerställa AstraZenecas framtida möjligheter att växa och inte ställa högre krav än nuvarande tillstånd så planeras höghuset utifrån bestämmelse för Zon B och ljuddämpande åtgärder ska göras på fastigheten. En planbestämmelse att ljuddämpande åtgärder införs, för lägenheter över en höjd på 32 meter (vilket är tillåten nockhöjd i gällande detaljplan). Upp till 32 meter är fasaden skyddad av befintlig bebyggelse och åtgärder under den höjden anses inte nödvändiga. Bostäder som planeras ovanför 32 meter över nollplanet ska planeras så att de har tillgång till en ljuddämpad sida, där ljudnivåerna 40 dBA uppfylls natt mellan (22-06) och 45 dBA övrig tid vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.



Planbestämmelse för buller

- Buller från vägar bör inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid uteplats samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

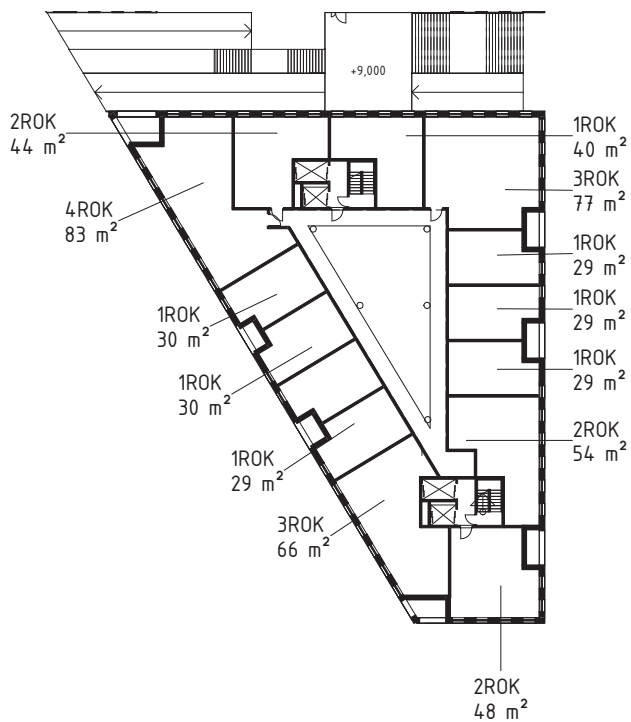
Om ljudnivån på 60 dB(A) överskrider ska bostäder med tyst sida planeras eller bostäder på högst 35 kvadratmeter planeras. Då bör buller från vägar inte överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

- Bostäder som planeras ovanför 32 meter över nollplanet ska planeras så att de har tillgång till en ljuddämpad sida, där ljudnivåerna 40 dBA uppfylls natt mellan (22-06) och 45 dBA övrig tid vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

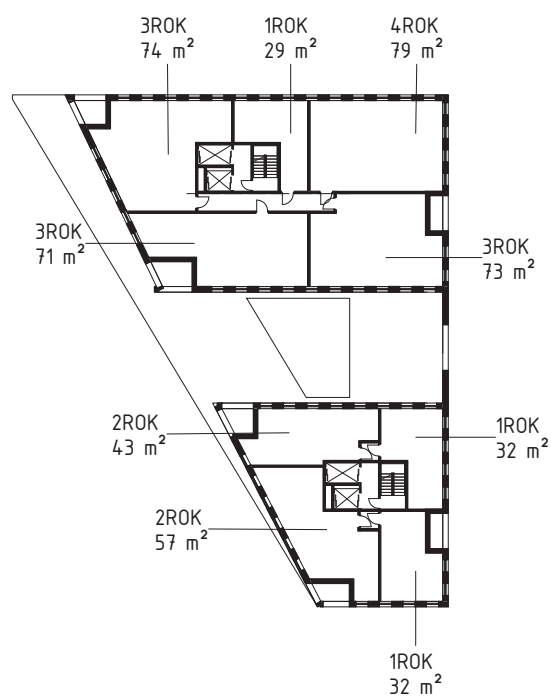
Med dessa åtgärder anses markanvändningen bostäder lämplig med avseende till människors hälsa och säkerhet.

Exempel på hur byggnaden kan bullerpassas

Vid planläggning ska det framgå hur förslaget skulle kunna genomföras på ett sådant sätt att gällande riktlinjer för buller uppfylls. Nedan beskrivs hur byggnaden skulle kunna utformas. Lokaler i de nedersta planen, inskjutna balkonger som dämpar bullerpåverkan samt med en övervägande majoritet av smålägenheter under 35 kvm på de nedersta bostadsvåningsplanen och tyst sida för de bostadsplan där industribullret kan påverka.

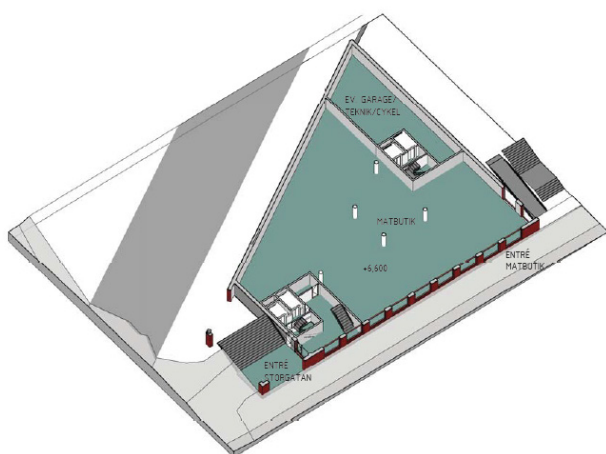


BOSTADSPLAN I BASEN
VÅN 3-10

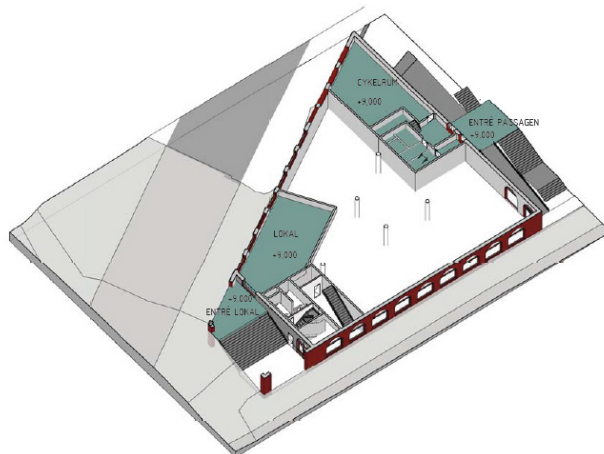


BOSTADSPLAN BOTTEN AV TORNEN
VÅN CA 11-16

Bild: Till vänster är en planritning över hur de nedersta våningsplanen med bostäder kan utformas med en kombination av små lägenheter och bullerdämpande utformning på de nedre våningsplanen. Till höger visar planritningen våningsplan 11-16 där tornen börjar. Tyst sida kan uppnås genom sidorna mellan tornen och sidor mot söder, öster och väster. (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, 2016-12-06)



ENTRÉPLAN STORGATAN (+6.6)



ENTRÉPLAN LOKAL OCH PASSAGE (+9)

Bild: Till vänster är en planritning över entreplan mot Storgatan, där verksamhet planeras. Till höger visar planritningen lokaler mot Astrabacken i entreplan. (Wingårdhs, Sländan 7, Södertälje, flerbostadshus, gestaltning etapp 3, liggande, 2017-03-07)

1.6. Parkering

För att klara parkeringstalet för planområdet så behövs parkering i fler våningar och ett gemensamt garage

för etapp 2 och 3 (se avgränsning i bilden nedan).
Ritningarna nedan visar det totala parkeringstalet inom etapp 2 och 3. Parkeringstalet är 195
bilverkställplatser inklusive handikappsplatser

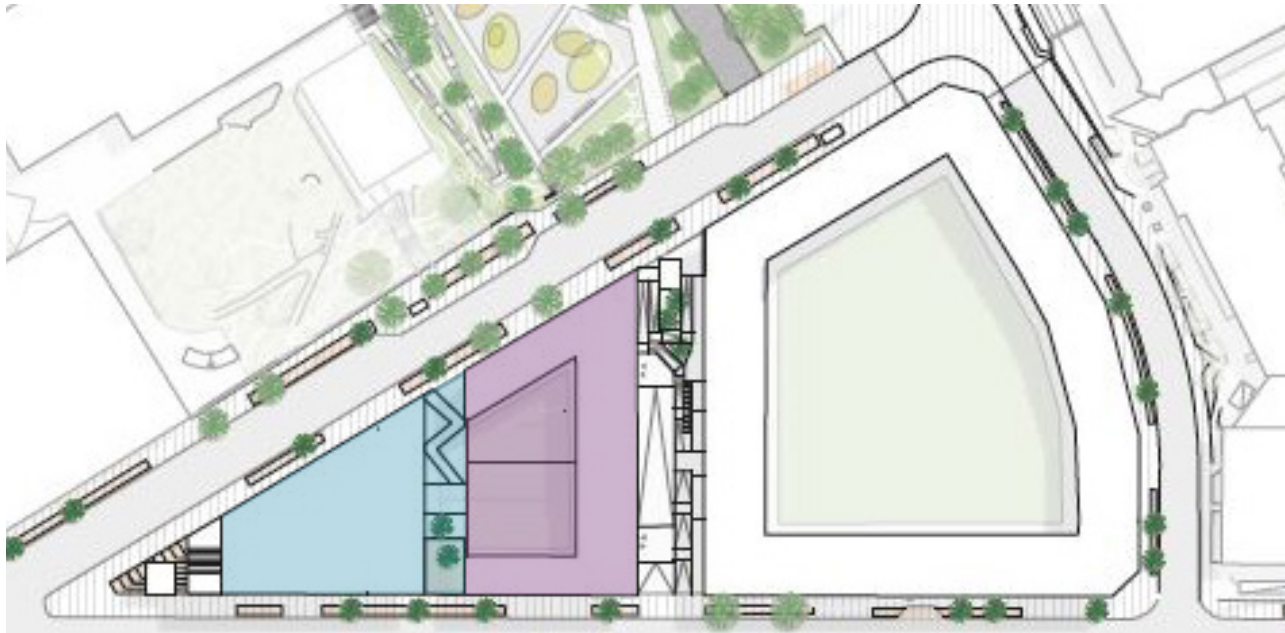
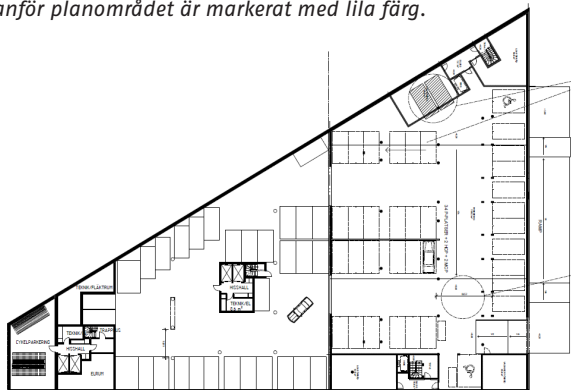


Bild: Gemensamt garage planeras för färgade ytor i bilden. Etapp 3 och planområdet är markerat med turkos och etapp 2 ligger utanför planområdet är markerat med lila färg.

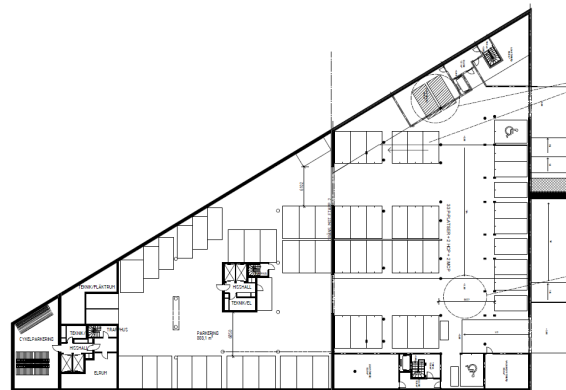


PLAN -1:

I etapp 2: 34 platser + 2 HCP + 2 tillkommande

I etapp 3: 29 platser + 2 HCP

TOTALT PARKERINGSTAL: 69 platser (varav 4 HCP)

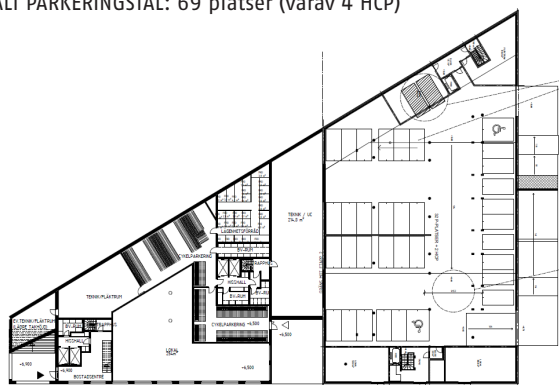


PLAN 0:

I etapp 2: 33 platser + 2 HCP + 2 tillkommande

I etapp 3: 29 platser + 2 HCP

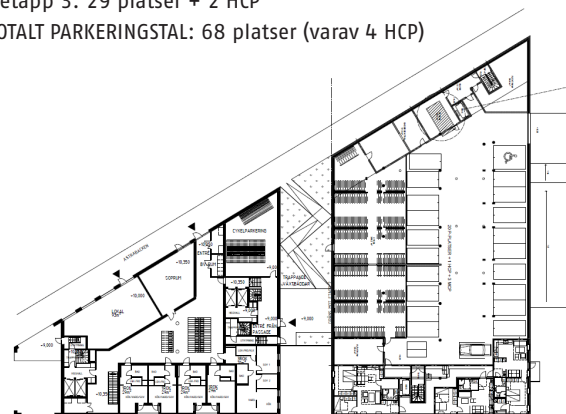
TOTALT PARKERINGSTAL: 68 platser (varav 4 HCP)



PLAN 1:

I etapp 2: 32 platser + 2 HCP + 2 tillkommande

TOTALT PARKERINGSTAL: 36 platser (varav 2 HCP)



PLAN 2:

I etapp 2: 20 platser + 1 HCP + 1 tillkommande

TOTALT PARKERINGSTAL: 22 platser (varav 1 HCP)

Bild: Wingårdhs, Kv. Sländan etapp 3 // parkeringsskiss, 2017-05-09

1. Genomförande av planförslaget

1.1. Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från och med det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen ska inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla. Den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Tidplan för upprättande av ny detaljplan

3:e kv 2015	Planuppdrag
2:a kv 2016	Samråd
3:e kv 2016	Granskning
4:e kv 2016	Antagande

1.2. Ansvarsfördelning

Detaljplan

Södertälje kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen. Kommunen ansvarar vidare för myndighetsutövning vid bygglov, bygganmälan och fastighetsbildning.

Avtal och andra relaterade dokument

Plankostnadsavtal finns mellan fastighetsägaren och kommunen. Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska innehålla detaljer kring markköp, ledningsflytt, återställning av kommunalmark och garage under Sländan 9 och 8.

Allmänna platser

En del av Tälje 1:1 ligger inom planområdet och ägs av kommunen. För att genomföra förslaget krävs en marköverföring av en del av Tälje 1:1 till Sländan 9.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för all utbyggnad och förvaltning av byggnader och anläggningar på kvartersmark och för övriga åtgärder för projektets genomförande.

Ledningar och ledningsflytt

Inom planområdet finns ledningar för spillvatten, dricksvatten, dagvatten, fjärrvärme, el och stadsnät. För att möjliggöra aktuellt förslag behövs en ledningsflytt. För att säkerställa att ledningarna går att flytta/ledas

om ska en projektering göras. Ledningsflytten utförs i överenskommelse med respektive ledningsägare och fastighetsägaren. Avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare ska upprättas innan detaljplanen är antagen. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader föranledda av planläggningen och genomförandet av detaljplanen. Detaljerade regleringar gällande hur flytt ska ske, regleras i separat avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

1.3. Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplan samt eventuella tillhörande utredningsarbete bekostas av fastighetsägaren.

Kommunens ekonomiska ansvar

Kommunen har inget ekonomiskt ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägarens ekonomiska ansvar

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen och står för kostnaderna för genomförandet av densamma. Fastighetsägaren ansvarar också för iordningställande av marken inklusive nödvändig 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.

Gatukostnader

Uttag av gatukostnader är inte aktuellt inom denna detaljplan.

1.4. Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattas idag av två fastigheter, Sländan 9, som ägs av Magnolia och Tälje 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns idag på Sländan 9. Ledningar finns dock på Tälje 1:1. Förslaget förutsätter att en ledningsflytt sker från Tälje 1:1. Efter en ledningsflytt kan det vara aktuellt för ledningsägaren att ansöka om ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Idag finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar eller servitut inom planområdet. I förslaget till ny detaljplan behövs antingen ett servitut eller en gemensamhetsanläggning bildas för det underjordiska garaget. Om ett avtalsservitut bildas mellan Sländan 8 och 9 ska det framgå i avtalet att Sländan 9 har rätt att använda del av Sländan 8 för infart till parkering samt de parkeringsplatser på Sländan 8 som finns utöver de som behövs för att uppfylla parkeringsstrategin. Det är ett antal på ca 50-60 stycken parkeringsplatser.

På platsen mellan Sländan 8 och Sländan 9 behövs det antingen bildas en gemensamhetsanläggning eller ett servitut. Syftet är att säkerställa tillgång till det prickade området (g i bilden nedan) för passage, entréer och liknande för både fastigheten Sländan 8 (område A i bilden nedan) och Sländan 9 (område B i bilden nedan).

Fastighetsägaren ansöker om bildande av servitut och gemensamhetsanläggning, om så krävs.

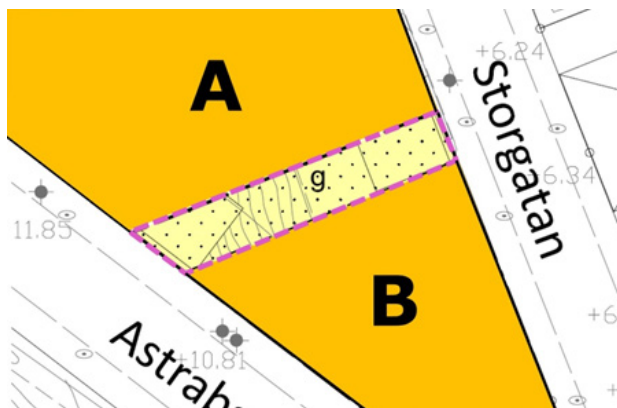


Bild: Illustration över hur gemensamhetsanläggning eller servitut kan säkerställa att både område A (Sländan 8) och B (Sländan 9) får tillgång till det prickade området (g). (g).

Nya rättigheter

Fastighetsägaren ska ansöka om bildande av föreslagen gemensamhetsanläggning till för entreer och skötsel av fasad för Sländan 8 och 9. Ledningsägaren ska vid behov ansöka om ledningsrätt medan fastighetsägaren bekostar eventuell förrättning.

Fastighetsplan

Det finns ingen gällande fastighetsplan eller tomtindelning inom planområdet.

Tillstånd enligt miljöbalken

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

Strandskydd

Planförslaget omfattas ej av strandskydd.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer för framtida bostäder eller lokaler.

Markåtkomst och fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning. Förslaget innebär att en del av Tälje 1:1 överförs till Sländan 9, vilket sker via markköp. Avtal angående marköverföring ska upprättas mellan fastighetsägare och Södertälje kommun innan detaljplanen är antagen.

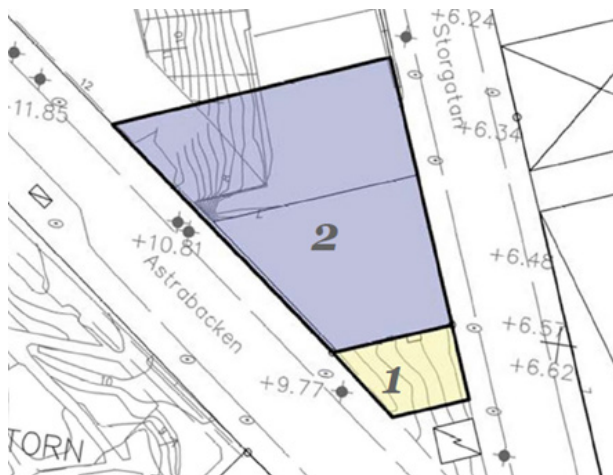


Bild: Illustration över den del av fastigheten Tälje 1:1 (markerad som 1 i bilden) som ska överföras till Sländan 9 (Markerad som 2 i bilden)

1.5. Tekniska frågor

Kraftförsörjning

Anslutning till elnät görs efter avtal med nätägaren.

Vatten och spillvatten

Allmänna vatten- och spillvattennätet är utbyggt i området och anslutning kan göras enligt gällande taxa eller annan överenskommelse med Telge Nät AB.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och anslutning kan göras efter avtal med Telge Nät AB.

Stadsnät

Stadsnät finns i området och avtal om anslutning kan tecknas med Telge Nät AB.

Avfallshantering

Utformning av kvarteret och placering av anläggning för avfall ska göras i samråd med Telge Återvinning AB.

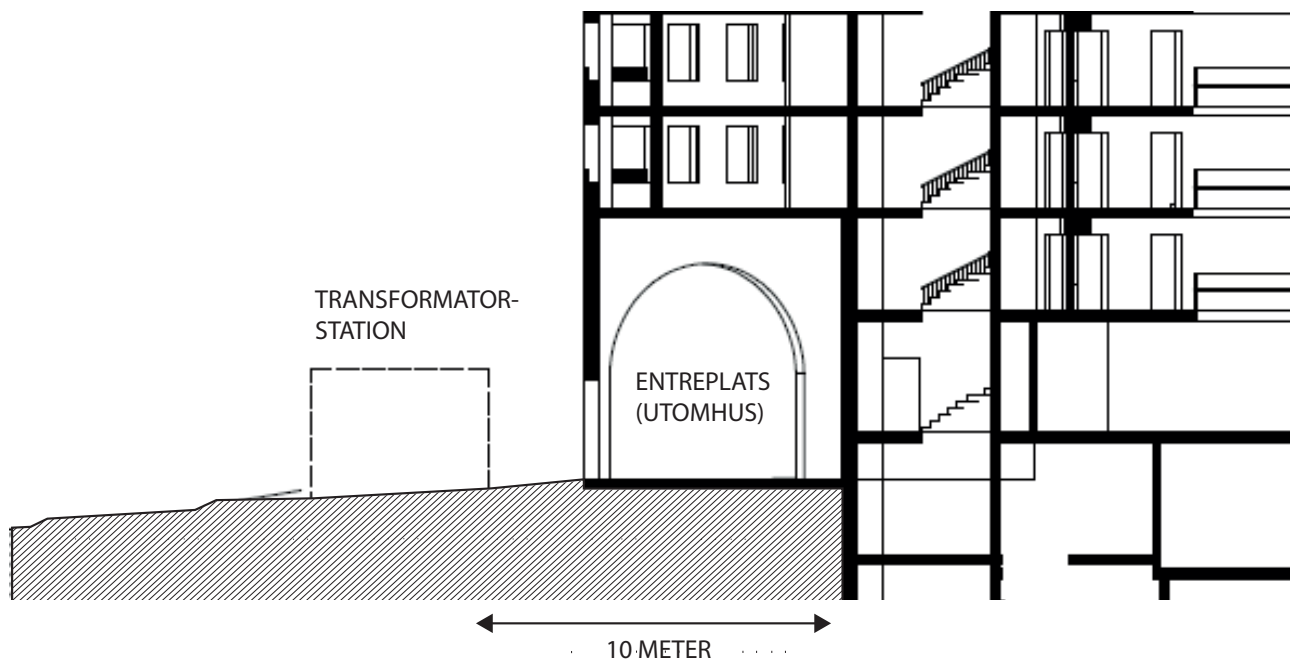


Bild: Illustration över hur ingen bärande konstruktion får placeras inom 10 meters avstånd från transformatorstationen.

Tekniska anläggningar

Den transformatorstation som finns inom planområdet, och som skyddas i detaljplanen på grund av dess kulturhistoriska värde, kommer att finnas kvar. För att säkerställa ett visst avstånd till transformatorstationen får ingen bärande konstruktion placeras inom 10 meters avstånd från transformatorstationen.

Dagvatten

Bortförsel av dagvatten till det allmänna nätet får inte göras utan överenskommelse med Telge Nät.

Geoteknik, förprojektering mm

Fastighetsägaren ansvarar för att genomföra de geotekniska undersökningar som krävs för utbyggnaden.

Parkering

Fastighetsägaren måste kunna visa att det går att tillgodose behovet av parkering för att få bygglov. Gemensamt garage under Sländan 9 och 8 ska finnas.

1.6. Medverkande tjänstemän

Anders Eklind	Utredningsingenjör
Christoffer Amundin	Bygglövsarkitekt
Annika Olsson	Exploateringsingenjör
Sofi Cyreus	Samhällsbyggnadsstrateg

Tidigare Planarkitekter i ärendet

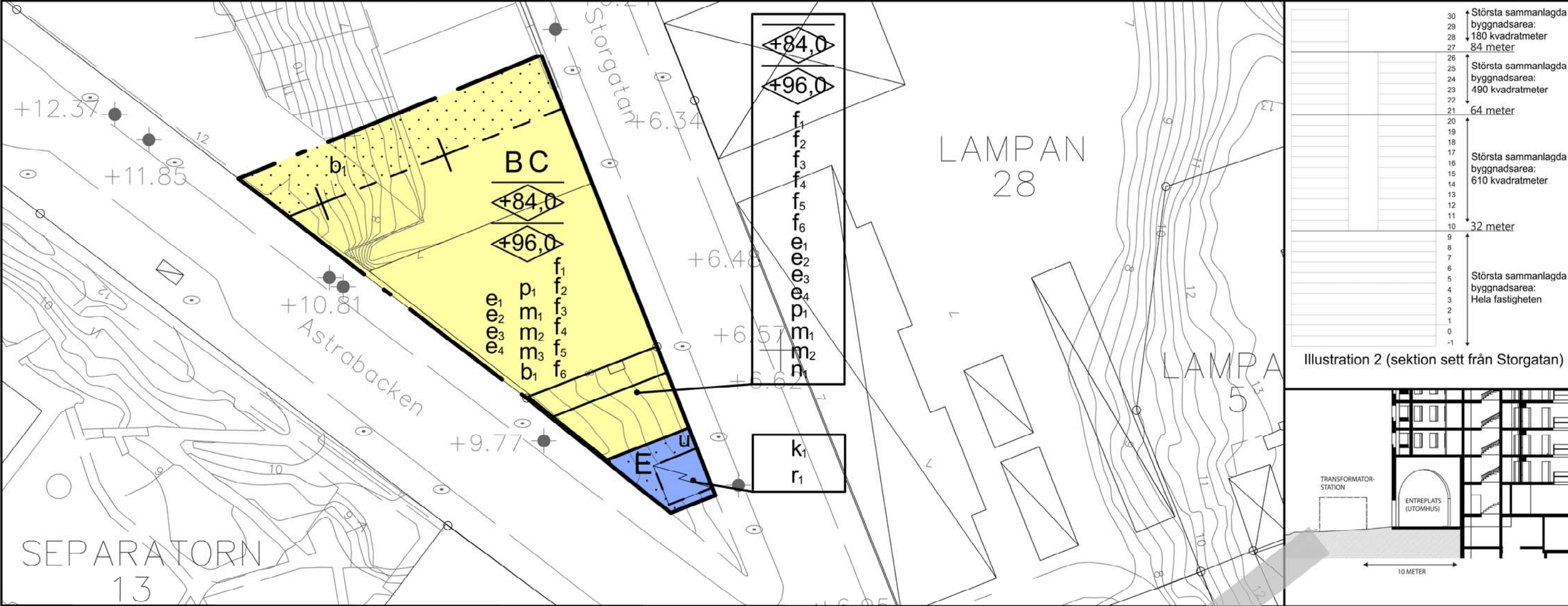
Isak Ericsson	Planarkitekt
---------------	--------------

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planenheten

Elanor Holm	Andreas Klingström
Planarkitekt	Planchef





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
- Administrativ- och egenskapsgräns

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

- B Bostäder
- C Centrumverksamhet ska finnas i bottenplan mot Astrabacken och Storgatan
- E Teknisk anläggning, transformator.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e₁ Vid en höjd från angivet nollplan till 32 meter över angivet nollplan tillåts en största sammanlaggda byggnadsarea ut till fastighetsgränsen. Se illustration 2.
- e₂ Vid en höjd från 32 meter till 64 meter över angivet nollplan tillåts en största sammanlaggda byggnadsarea på 610 kvm inom planområdet. Se illustration 2.
- e₃ Vid en höjd från 64 meter till 84 meter över angivet nollplan tillåts en största sammanlaggda byggnadsarea på 490 kvm inom planområdet. Se illustration 2.
- e₄ Vid en höjd från 84 meter till 96 meter över angivet nollplan tillåts en största sammanlaggda byggnadsarea på 180 kvm inom planområdet. Se illustration 2.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
- Minsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
- p₁ Byggnad utmed Storgatan ska placeras i liv med plangräns. Takfot ska markeras.
- f₁ Elementskarvar får inte utföras synliga under 32 meters höjd.
- f₂ Sockelvåningen ska accentueras och utformas med hög detaljnivå och omsorg. Sockelvåningen ska utgöra minst 12 meter mot Storgatan och 3 meter mot Astrabacken. Sockelvåningen ska ha murat tegel.
- f₃ Byggnaden ska ansluta till befintlig markhöjd mot Storgatan och Astrabacken.
- f₄ Byggnaden ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.
- f₅ Utformningen av byggnaden ska relatera till karaktärsdag hos befintlig bebyggelse och industrimiljön. Bygglov ska samrådas med antikvarisk sakkunnig.
- f₆ Marken ska byggas under med garage.
- b₁ Byggnaden får karga ut och pelare får ansluta till marken men ingen bärande konstruktion tillåts inom 10 meters avstånd från transformatorstationen. Se illustration 1. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n₁ Byggnaden får inte rivas. Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnadens exteriör får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas. Se sida 11-12 i planbeskrivningen.
- r₁ Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde. Vid ändring ska hänsyn tas till värdebärande detaljer. Se sida 10 i planbeskrivningen.
- k₁ Belysning ska anordnas och utformas så att den inte är bländande för sjötrafiken
- m₁ Buller från vägar bör inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid uteplats samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.
- m₂ Om ljudnivån på 60 dB(A) överskrids ska bostäder med tyst sida eller bostäder på högst 35 kvadratmeter planeras. För lägenheter under 35 kvadratmeter bör buller från vägar inte överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Se planbeskrivningen sida 21-24.
- m₃ Bostäder som planeras ovanför 32 meter över nollplanet ska planeras så att de har tillgång till en luddämpad sida, där ljudnivåerna 40 dBA uppfylls natt mellan (22-06) och 45 dBA övrig tid vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Se planbeskrivningen sida 21-24.
- vid nybyggnation ska grunden radonsäkras.
- Marken får inte förses med byggnad

Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden är fem (5) år från det att detaljplanen vinner laga kraft
- u Område som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Dnr:2015-02173-214

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- 3D-fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
- Gräns för strandskydd-bestämt
- 1 Registrernummer för fastighet med kvartersnamn
- 1:1 Registrernummer för fastighet med traktnamn
- samf Samfällighet
- s:1 Registrernummer för samfällighet
- ga:1 Registrernummer 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, tomtdetalj
- Enstaka träd
- Belysningsstolpe
- 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

OBS! Kartan är upprättad i det nya höjdsystemet RH 2000

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

Detaljplan för

Sländan 9 m.fl.

Södertälje kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
GRANSKNINGSHANDLING		Godkännande	
Samhällsbyggnadskontoret		Antagande	
Upprättad 2017-04-10	Reviderad	Laga kraft	
Andreas Kilengström Planchef		Elanor Holm Planarkitekt	