



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-08-31

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Pyramiden 20

Diarienummer: SBN-2015-01738

Fastighet: Pyramiden 20

Sammanfattning av ärendet

I samband med den pågående utvecklingen i Snäckviken har fastighetsägaren för Pyramiden 20 kommit med en förfrågan om att upprätta en ny detaljplan. Målsättningen är att möjliggöra för hotell- och konferensverksamhet inom en del av Pyramiden 20. Nu gällande detaljplan (018K-P1637C) föreskriver en markanvändningen för kontor, skola och lättare vård. Förslaget är att ändra användningen till att även innefatta hotell(O) och centrum(C).

Beslutsunderlag

- Denna tjänsteskrivelse 2017-08-31
- Samrådsredogörelse 2018-01-05
- Plankarta 2018-01-05
- Planbeskrivning 2018-01-05

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal. Planförslaget innebär inga kommunala investeringar vad gäller exempelvis utbyggnad av gator, torg eller teknisk infrastruktur.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Nämnden godkänner samrådsredogörelsen för Pyramiden 20 och ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att skicka förslaget för detaljplanen på granskning.

Beslutet ska skickas till

Akten –Sbk, Plan

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Chef stab och strategi

Handläggare:

Elanor Holm

Planarkitekt

E-post: elanor.holm@sodertalje.se



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Detaljplan för del av Pyramiden 20

Inom centrum i Södertälje



Elanor Holm, Projektledare/Planarkitekt, Planenheten
Tel: 08-523 031 21, e-post: elanor.holm@sodertalje.se

Tidigare Beslut i ärendet

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

Hur samrådet bedrivits

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

Inkomna yttranden med kommentarer

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

Ändringar mellan samråd och granskning

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

Synpunkter inkomna efter samrådstiden

Sex yttranden inkom efter att samrådstiden var avslutad:

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

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

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Länsstyrelsen

Yttrande inkom: 2017-06-26

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras med korrekta riktvärden.

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

Kommentar: Noterat.

Trafikverket

Yttrande inkom: 2017-08-02

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

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

Kommunala nämnder och förvaltningar

Miljönämnden

Yttrande inkom: 2017-08-30

Miljökontoret instämmer i att det krävs en utredning för att säkerställa att riktvärden för buller inomhus kan innehållas. Miljökontoret kommenterar också att beskrivningen av miljökvalitetsnormer för luft (sidan 6 i planbeskrivningen) behöver uppdateras. Enligt den senaste kartläggningen från Östra Sveriges luftvårdsförbund riskerar MKN för NO₂ att överskridas vid Turingegatan, Mälarbron och Stockholmsvägen och MKN för PM₁₀ riskerar att överskridas vid Turingegatan. Miljökontoret instämmer i bedömningen om att ändringen av detaljplanen inte bör medföra någon betydande ökning av trafiken.

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

Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande inkom: 2017-06-26

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

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

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

AstraZeneca AB

Yttrande inkom: 2017-06-02

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

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

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

Skanova

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

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

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information enligt ovan.

Ställningstagande/Sammanfattning

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

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

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

Detaljplanen förs vidare för Granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten

Andreas Klingström
Planchef

Elanor Holm
Planarkitekt



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

del av Pyramiden 20

Inom Norra delen av stadskärnan
Södertälje

Dnr: 2015-01738

Upprättad 2018-01-05

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad enligt PBL 2010:900

UTKAST

Vad är en kommunal planering

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver och styr hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och på lokal nivå genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att användas i framtiden. Det är en process som grundar sig på lagstiftning och framförallt plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

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

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

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

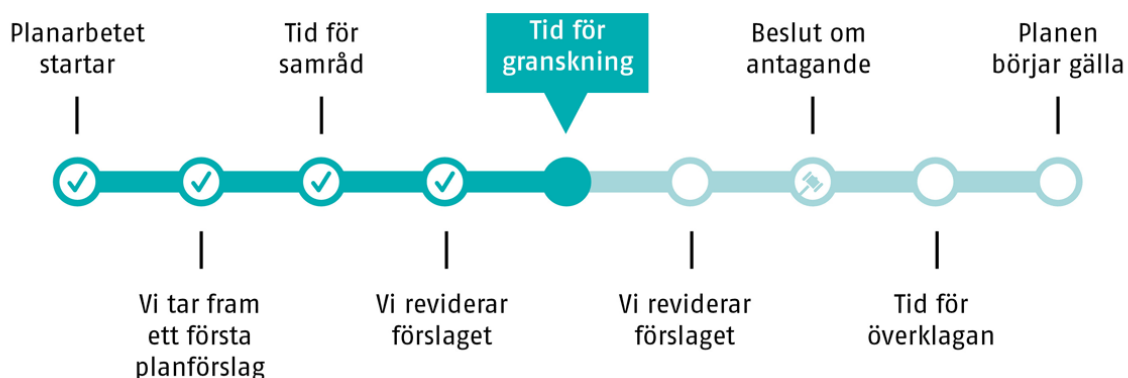


Bild: Planprocessen och aktuellt skede

Innehåll

Vad är en kommunal planering

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

Inledning

Handlingar.....	5
Miljöpåverkan.....	5
Översiktsplan.....	7
Riksintressen.....	8
Tidigare ställningstaganden.....	8

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata.....	10
Natur och markföroreningar.....	11
Kulturmiljö och fornlämningar.....	12
Störningar och risker.....	28
Trafik och kommunikationer.....	29
Teknisk försörjning.....	31

Planförslaget

Bedömning risker.....	33
Bedömning buller.....	36

Genomförande av planförslaget

Ansvarsfördelning.....	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	41
Ekonomiska frågor.....	42
Tekniska frågor.....	42

Konsekvenser

Inledning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 (A2) med planbestämmelser. Till planen hör även:

- Denna planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utöver angiven markanvändning i nu gällande detaljplan, gymnasium, högskola, vuxenutbildning, kontor och lättare vård, även möjliggöra för hotell- och konferensverksamhet samt lägenhetshotell. Den befintliga byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och skyddas exteriört och utökad bygglovsplikt införs även för invändiga åtgärder.

Val av förfarande

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

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

När en ny detaljplan upprättas ska den 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.

Ställningstagande

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

Förenlighet med 3 och 4 kap i Miljöbalken

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

Ställningstagande

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

Förenlighet med 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms överskridas till följd av detaljplanens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och sens(a)pyren.

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

Planförslaget ligger i centralt i Södertälje och i anslutning till kollektivtrafik och bedöms därför inte leda till någon betydande ökning av trafik vid platserna där MKN för luft överskrids. Planförslaget ligger i anslutning till Storgatan där halterna för kvävedioxid/kväveoxider ligger inom den nedre utvärderingströskeln. Ändringarna i planförslaget anses inte leda till någon betydande ökning av trafik vid dessa platser och anses ej leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till Södertäljeleden som är ett riksintresse för sjöfarten. Planens genomförande bedöms inte komma i konflikt med riksintresset.

De delar av planområdet som ligger i anslutning till kanalen är idag ianspråktaga för främst kontorsverksamhet och de förändringar som föreslås i form av hotell, lägenhetshotell och centrum, anses möjliga även med hänsyn till risker som finns gällande farligt gods på kanalen (se under rubriken "bedömning risker" på sid 32-35). Riksintresset påverkas inte av planförslaget.

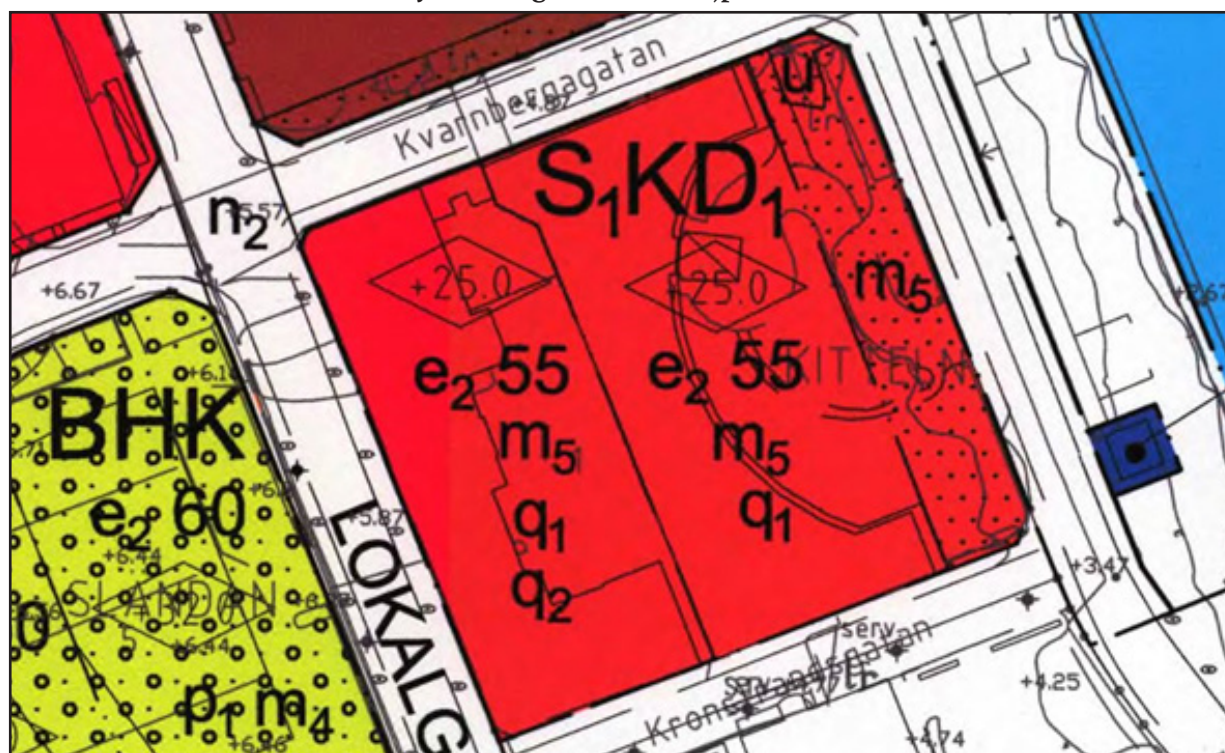
Tidigare ställningstaganden

Tidiagre beslut i nämnden

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om planuppdrag och plansamråd	2015-08-25
Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av samrådsredogörelse och beslut om granskning	2018-01-23

Gällande detaljplan

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



Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata

Planområdet ligger intill Södertälje kanal i den norra delen av stadskärnan. Stadsdelen har idag flera viktiga målpunkter. AstraZeneca är den största näringslivsaktören i området med läkemedelsproduktion som verksamhet. I stadsdelen är även Telgekoncernen etablerad och Södertäljes största besöksmål, Tom Tits. Planområdet omfattar endast en del av fastigheten Pyramiden 20. Inom planområdet finns idag Gamla Bryggeriet och den tillbyggnad som gjordes 1994. Byggnaden har använts som AstraZenecas huvudkontor. Både bryggeriet och tillbyggnaden är kulturskyddade. Byggnaden har 5 våningar samt garage i källarplan.

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

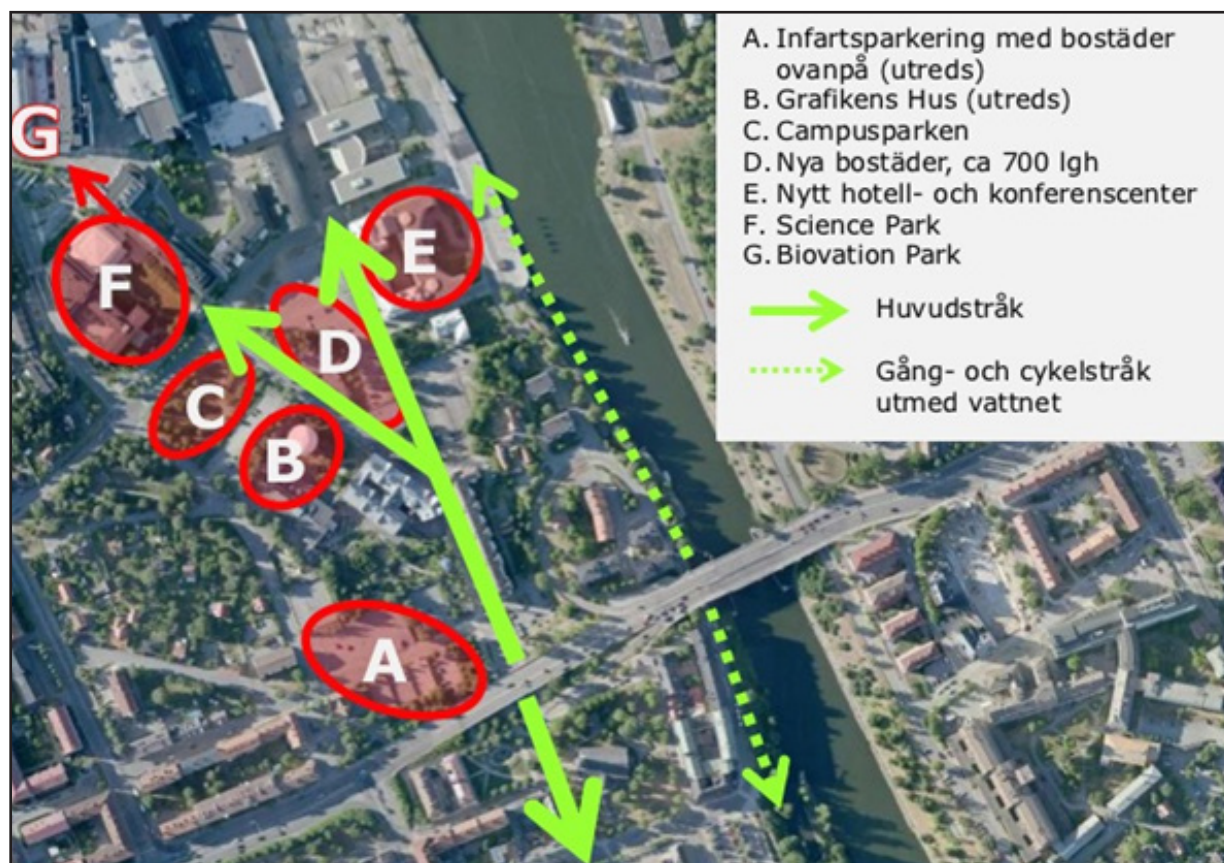


Bild: planerad framtida utveckling av stadsdelen Snäckviken

Markägoförhållanden

Pyramiden 20, ägs av Acturum Real Estate AB. Fastigheter som angränsar till planområdet är Separatorn 14 som ägs av Telge fastigheter AB. Sländan 6, Sländan 8 och Kitteln 2 är i privat ägo. Vägområden och kajen som finns inom fastigheten Tälje 1:1 ägs av Södertälje kommun.



Bild: Närliggande fastigheter och markerat planområde i rött

Strandskydd

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

Natur och markföroreningar

Natur och vegetation

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

Markföroreningar

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

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

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns byggnader som bedöms som kulturhistoriskt intressanta och ges därför särskilda planbestämmelser. En antikvarisk förundersökning för planområdet har tagits fram för att säkerställa att detaljer som är kulturhistoriskt värdefulla skyddas i detaljplanen.

Anläggningen består av två sammanbyggda volymer. Den västra huskroppen utgörs av det gamla bryggeriet, "Södertelge Bryggeri", ursprungligen uppfört 1896–1902. Huskroppen är markerad i blått i bilden nedan och kommer fortsättningsvis att benämnas som "Bryggeriet". Den nyare delen byggdes till 1994. I samband med tillbyggnaden gjordes också stora anpassningar av den äldre bryggeribyggnaden.

De två byggnaderna binds samman genom en glasad ljusgård mot Kvarnbergagatan och en glasad passage mot Kronstrandsgatan. Den nya delen är markerad med rött i bilden nedan och kommer att benämnas som "kontoret". Byggnaderna och ljusgården omsluter en öppen innergård med mönsterlagd kalksten. Bryggeriet omfattar 6500 m² och den nya delen 7000 m². Till detta tillkommer ett underjordiskt garage på 4000 m².

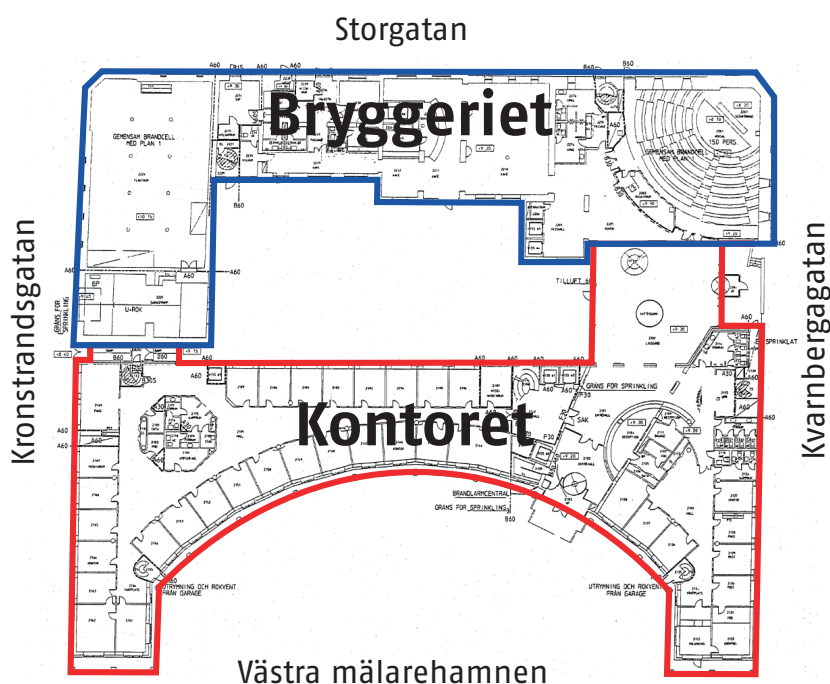


Bild: Bryggeriet är blåmarkerat och tillbyggnaden kontoret är markerat med rött i ritningen.

På bryggeriområdet och angränsande mark anlades 1776 ett kronobränneri. Detta var i drift till mitten av 1800-talet då det lades ner. Inom området började därefter yrkesmässig bryggeriverksamhet bedrivas 1855. Efter en tid med olika ägare övertogs bryggeriet 1892 av, Adam Ramström. Ett nytt stort bryggeri uppfördes väster om den gamla anläggningen efter ritningar av civilingenjören och bryggeriarkitekten Arvid Ahrnborg.

Den nya anläggningen uppfördes i etapper mellan 1896 och 1902 i nygotisk stil. Verksamheten övertogs 1905 av civilingenjör Victor Törnell, som också lät uppföra kontors- och stallbyggnaderna i grannkvarteret (Kitteln 2) i samma stil som bryggeriet. Verksamheten lade slutligen ner 1955. Lokalerna köptes 1971 av kommunen och användes därefter som lager och till viss småindustri. Flygeln mot Kvarnbergagatan rymde en tid en plastfabrik.

I slutet av 1980-talet hade Astra vuxit ur sina dåvarande lokaler. Företaget förvärvade därför det gamla bryggeriet som låg i nära anslutning till det gamla huvudkontoret, med avsikt att integrera den gamla byggnaden i den nya anläggningen. Arkitekterna Brunnberg och Forshed engagerades, och började 1990 skissa på de nya lokalerna i anslutning till det gamla bryggeriet. 1994 stod det nya huvudkontoret klart.



Bild: kontors- och stallbyggnaden i grannkvarteret, Kitteln 2, i samma stil som bryggeriet

ÄNDRINGAR OCH OMBYGGNINGER AV BRYGGERIET

1898 Bryggeri
1882 Lagerbyggnad
1906 Inredning läskfabrik
1921 Tillbyggnad sköljbod
1923 Ishus
1930 Bryggerianläggning
1930 Påbyggnad

1931 Uppförande försäljningskiosk.
1950 Ny skorsten
1956 Upptagning av port
1958 Större portöppning
1965 Skyddstak
1991–1994 Ombyggt för Astras räkning

Bryggeriet exteriört:

Bryggeribyggnaden uppfördes år 1896, i en karaktäristisk historiserande bryggeriarkitektur efter ritningar av Arvid Ahrnborg som även ritat S:t Eriksbryggeriet i Stockholm. Byggnaden är en av få bevarade äldre industribyggnader i den centrala staden. Till dess miljö hör även en tidigare stallbyggnad i Kitteln 2, uppförd 1906 i stil anpassad till bryggeribyggnadens formspråk.

Bryggeribyggnadens fasad var vackert utsmyckad. Bryggerihusdelen utmärktes i fasaden av stora fönster. De mindre fönsterstorlekarna var mer direkt motiverade av verksamheten. I de lagringsutrymmen som skulle hållas svala gjordes fönsteröppningarna små och där fönster var direkt obefogade pryddes den rytmiskt indelade fasaden istället av blindfönster.

Anläggningen var ursprungligen orienterad mot kanalen. Mot Storgatan verkade fasaderna främst genom fasadytans utformning medan hamnfasaden förseddes med torn och gavelarrangemang av dekorativ verkan. Fasaden var ursprungligen ljusare, sannolikt hade den en bruten vit kulör, och målteriet mot Kronstrandsgatan var smyckat med dekorativa freskomålningar.

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

De högre skorstenar som syns på äldre fotografier, ångpanneskorstenen i gult tegel och målteriets resliga ventilationstorn, togs ner vid ombyggnaden 1994. Mot Kvarnbergagatan har två glasade avlånga taklanterniner tillkommit. Taket utgörs av ett bandtäckt sadeltak i grå-beige plåt. På takfallen mot Storgatan och Kronstrandsgatan finns flera mindre vädringsskorstenar med dekorativa tegelkrön och plåthugar.

Fönstren är småspröjsade och deras segment- respektive rundbågeomfattningar är slagna av tegel. Samtliga äldre fönster ersattes med nya i samband med att bryggeriet omvandlades till kontor. Nya fönster har tagits upp i mönstermurade blindfönster. Inga äldre dörrar finns bevarade.



Bild: Gården mellan de två huskropparna är mönsterlagd med kalksten som ramar in av marktegel och gatsten.

Längs Storgatan finns en rad väggarmaturer i smide. Byggnadens hörn mot Storgatan/Kvarnbergagatan respektive Storgatan/Kronstrandsgatan är avfasade och till större delen slätputsade, samt färgade i en kulör som bryter av mot spritputsen och de ljusare slätputsade omfattningarna. Stommen är murad av maskinslaget tegel. Fasaderna är utförda i spritputs som sprutats på, och försedd med slätputsade omfattningar runt hörn, i blinderingar etc. Fasaderna är rikt dekorerade med listverk och takfotsprofil av rött, hårdbränt formtegel. Strax under takfoten löper runt hela byggnaden en dekorativ frisa av tegel med zig-zag-mönster. Fasadens tegeldetaljer är mycket välbevarade. Mot ljusgården har fasaden återskapats i enklare utförande. Zig-zag-frisen i tegel som löper runt övriga byggnaden saknas, men fönstren har getts enkla segmentbågar i tegel.



Värdebärande egenskaper - Bryggeriet, exteriört

Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär i avseende på volym, varierade takformer, fasadernas proportioner och indelning med muröppningar och mönstermurade blindfönster, fasadmaterial och materialbehandling.

- *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller tidstypiskt tak i varierade höjder med luftningsskorstenar i tegel och plåt, takparti med italian, gesimser i tegel och nedre delen av pannskorstenen.*
- *Sockel i huggen granit och fasaden med tegelfriserna och listverk i tegel, natursten och spritputs.*
- *Portar med stenpartier och fönster med spröjsindelning, tegelomfattningar och dekorativt bröstningsparti av hårdbränt tegel i reliefmönster.*
- *Taktäckning av skivindlad falsad plåt.*
- *Invändigt synliga ursprungliga konstruktioner i trä, järn och betong, såsom gjutjärnspelare, bremervalv, takkonstruktion i timmer samt lanternin på plan 6.*
- *Fönsterindelningar, muröppningar och mönstermurade bildfönster. Återställande av tidigare muröppningar får göras.*

Planbestämmelser för Bryggeriet

r Byggnaden får inte rivas.

k₂ Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande, Hänsyn ska tas till värdebärande detaljer. Se Värdebärande egenskaper– Bryggeriet, exteriört” sida 15-16 i planbeskrivningen.



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

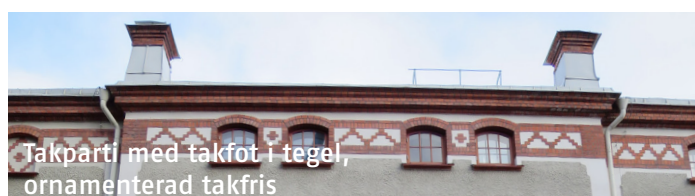


Bild: Värdebärande egenskaper för Bryggeriets exteriör

Kontoret exteriört:

Byggnaden uppfördes som huvudkontor för Astras forskning år 1994 efter ritningar av arkitektkontoret Brunnberg & Forshed. I väster är den sammanbyggd med genomsiktliga glaspartier med det gamla bryggeriet inom samma kvarter.

Då anläggningen uppfördes var det Sveriges dyraste kontorsbyggnad. De höga kostnaderna berodde till viss del på renoveringen av det gamla bryggeriet som fått förfalla under en lång period, men framförallt på den höga nivån av teknisk utrustning i hela byggnaden. Materialen som valdes höll också genomgående mycket hög kvalitet.

Vid tiden för projektet stod Astras verksamhet på topp. Det nya huvudkontoret skulle manifestera det svenska företaget för internationella gäster och byggnaden gavs därför en utformning som anspelar på det typiskt svenska. Resultatet blev en postmodernistisk anläggning av mycket hög kvalitet.

Både Håkan Brunnberg och landskapsarkitekten Sture Koinberg berättar att man hade en nästintill obegränsad budget för projektet. De behövde inte göra några kostnadsmässiga avkall på sina ideer. Astras dåvarande VD Håkan Mogren övervakade personligen formgivningen och arbetets framåtskridande. Mogren var också drivande då konsten som skulle pryda det nya huvudkontoret köptes in och placerades ut.

Kontorsanläggningen fick 1994 hembygdsförbundets byggnadspris. I motiveringen kunde man läsa att "Samspelet mellan nytt och gammalt har givits en helhetsverkan av stor skönhet". Inga större ändringar har gjorts sedan 1994.



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

Byggnadens långsträckta huvudfasad, som vetter mot kanalen, är konkav med en asymmetriskt placerad huvudentré. Framför entrén finns ett större skärmtak i glas. Den översta våningen är något indragen från huvudfasaden. Längs den konkava delen av fasaden skiljer ett flackt takutsprång det översta våningsplanet från de undre. Detta är undertill försett med dekormåleri med diffust avtecknade molnmotiv. På den övre våningen finns tre terrasser, en i mitten och två som avslutar var flygel. Entréplanet är något indraget längs huvudfasaden.

Byggnadens skala är dimensionerad efter det bakomliggande bryggeriet avseende höjd och våningsantal. Med den symmetriska volymen, utskjutande flyglar och den ljusgula slätputsen påminner anläggningen om en traditionell svensk herrgård, i postmodernistisk form.

Materialen håller hög kvalitet och ger ett exklusivt intryck. Sockeln är klädd i älvdalskvartsit och fasaden är slätputsad och avfärgad i två ljusgula kulörer. Huvudfasaden delas upp av smala vertikala ljusgrå putsfält som övergår till bottenvåningens pelare, som accentueras av stuprören. Huvudentré har ett påkostat utförande i lackad koppar och med läderlindade draghandtag. Övriga exteriöra plåtarbeten och metallpartier är målade i en ljusgrön kulör som imiterar ärgad koppar. Fönster är klädda med vit plåt. Flera fönstertyper förekommer, huvuddelen med symmetrisk indelning med bredare mittpost i tidstypiskt postmodernistiskt utförande, några försedda med smalare spröjs. Ett fåtal runda fönster förekommer också på utskjutande flyglarnas sidor.

Mot Kvarnbergagatan i norr är den nya byggnaden sammanlänkad med den äldre bryggeribyggnaden genom en taktäckt ljusgård. Mot Kronstrandgatan är avståndet mellan de två byggnaderna smalare, här binds de tre övre planen samman med en smal glasad passage. Nedanför denna finns en hög gallergrind som vetter mot den öppna innergården.

Värdebärande egenskaper- Kontoret, exteriört

Byggnaden har höga arkitektoniska och miljöskapande värden. Byggnaden har en tidstypisk postmodernistisk arkitektur av hög kvalitet och är kopplad till en viktig period i AstraZenecas historia och deras betydelse för staden. Byggnaden utgör tillsammans med den öppna platsens trädgård, en arkitektonisk helhet.

- Portar och fönster till form och material
- Takformen och lanterniner
- Indragen övre våning
- Flackt takutsprång till form och material
- Sockel i älvdalskvartsit
- Slätputsade fasader i två ljusgula kulörer, samt grå slätputsade fält som övergår till bottenvåningens pelare
- Glasad förbindelsegång och glasad ljusgård till bryggeriet
- Entrépartiet till material och färg
- Plåtdetaljer i fasad och tak i material och kulör
- Indelning och placering av fönster och portar
- Pelare och den indragna bottenvåning vid fasaden mot vattnet

Planbestämmelser

r Byggnaden får inte rivas.

k₁ Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande, Hänsyn ska tas till värdebärande detaljer. Se "Värdebärande egenskaper- Kontoret, exteriört" sida 18 - 19 i planbeskrivningen



Sockel i älvdalskvarst



Tlackt takutsprång med måleri med moln



Entréparti i målad plåt och koppar/kopparlegering



Glasad förbindelsegång mellan bryggeriet och kontoret.
Plåtdetaljer i fasaden
Bild från innergården



Lanternin



Indelningen av fönster och portar,
Indragen övre våning samt platt tak
Slätputsade fasader i just gul kulör, samt grå slätputsade
partier, pelare och indragen bottenvåning.

Bild: Värdebärande egenskaper för kontoret exteriör



Glasad ljusgård mellan bryggeriet och kontoret. Bild från innergården

Parken:

Den välvda fasaden ramar in en park skapad av landskapsarkitekten Sture Koinberg. Parken är utformad som ett svenskt miniatyrlandskap med en porlande bäck, två små björkdungar och en rund paviljong med skulpturer av Sven Lundqvist. En uppfart belagd med gatsten i solfjädermönster svänger mjukt upp mot den taköverbyggda huvudentrén.



*Bild till vänster: Landskapet framför kontoret mot kanalen ritat av landskapsarkitekten Sture Koinberg.
Bild till höger: Skulpturer i parken skapade av Sven Lundqvist.*

Bryggeriet interiör:

Då bryggeriet omvandlades till en del av Astras huvudkontor bevarades fasaderna nästan fullständigt. De invändiga utrymmena är till största del en produkt av 1990-talets omgestaltung. I de utrymmen som haft bred spännvidd är ursprunglig stomme med träbalkar och träpelare lämnade synliga i de nya rummen. Detsamma gäller ursprungliga gjutjärnspelare och taket med synliga bremervälv. Större delen av det äldre trävirket är blästrat, och har en ljus "luddig" yta.

Färgskalan i den äldre byggnaden är sammanhållen, framförallt har varma röda toner använts. Material som tegel, lackad koppar, och oljad ek kontrasterar tillsammans med engelskt röda snickerier mot väggar i ljusgult eller bruten vit.

Liksom för nybyggnaden har exklusiva material använts även vid ombyggnaden av det före detta bryggeriet. Trapporna har smäckra smidesräcken och plansteg av kalksten. Olika typer av ventilationsgaller har använts i dekorativt syfte. På många ställen har grovmaskigt kopparnät inramat av kopparlister använts. I vissa kontorsrum i den äldre delen finns anpassad solavskärmning i röd textil. Belysningsarmaturer, i såväl tak som på vägg, är till stora delar specialritade för huset.

Större delen av källaren under bryggeriet är outgrävd. Här finns emellertid några teknikutrymmen. Väggar och ytskikt är huvudsakligen omvandlade med några undantag. I några väggar syns äldre igensatta muröppningar. De äldre murade väggarna uppvisar på några ställen skador i form av saltutfällningar. En äldre svängdörr finns undanställd i garaget. Detta är sannolikt en ursprunglig dörr som tidigare haft en placering högre upp i huset.

Hörsalen

I byggnadens norra del finns en kvartscirkelformad hörsal där rundade gradänger möter ett podium försett med ett rundat bord flankerat av en höj- och sänkbar talarstol på vardera sida. Bakom dessa finns en kopparklädd ställning med höj- och sänkbara whiteboardtavlor och filmduk, samt en mönstrad vävd ridå.

Rummets tegelväggar är oputsade. Igensatta äldre öppningar och bomhål redovisas tydligt i den bara tegelmuren, i enlighet med de restaureringsideal som rådde vid tiden. I rummets bakre del löper en dekorerad glasfris längs den svängda väggens övre del. Denna avslutas i vardera ände med en stiliserad mans- respektive kvinnofigur. Taket är målat i vitt och mörkt blått. Färgfälten bildar tillsammans med undertakslister i björk och infällda armaturer ett enkelt, stiliserat mönster som strålar ut från podiet.

Gradängens stolar är klädda med ljust kalvskinn, med stoppad sits i ljusröd textil. Mellan stolarna finns kalvskinnsklädda armstöd med dolda utfällbara avlastningsbord. Varje stolsrad kröns av ett underbelyst räcke i smide, och på baksidan finns en sparkplåt i koppar.

Lanternin Plan 6

I den övre delen av det före detta mälteriet längst i söder finns ett sällskapsrum med rundade väggar och tak. I taket finns en lanternin och ljusinsläpp i golvnivå. Lanterninen var ursprungligen påbyggd med ett högt luftningstorn.

Bryggeriet - Kvaliteter interiört

- *Spiraltrappor*
- *Synliga bremervälv, entréplan*
- *Synlig ursprunglig träkonstruktion*
- *Gjutjärnspelare*

Flera rum som tillkommit vid ombyggnaden på 1990-talet bör beaktas, och om möjligt integreras vid utveckling av fastigheten:

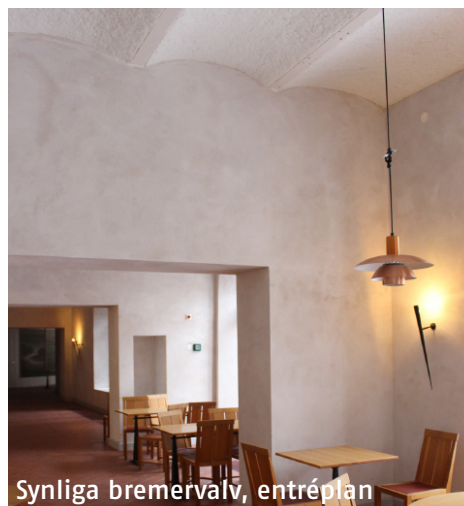
- *Hörsalen i sin helhet, entréplan*
- *Stora matsalen, plan 5*
- *Lilla matsalen med molnmåleri samt molngobeläng, plan 5*
- *Mötes- och sällskapsrum med lanternin (i det f.d. mälteriet), plan 6*

Planbestämmelser

a₁ Bygglövs krävs för invändiga ändringar som omfattar Bryggeriet. Se "Bryggeriet - Kvaliteter interiört" sida 22-23 i planbeskrivningen.



Synliga bremervälv och gjutjärnspelare



Synliga bremervälv, entréplan



Spiraltrappa



Synlig ursprunglig träkonstruktion

Bild: kvaliteter interiört i Bryggeriet konstruktionerna ska behållas men kan döljas vid invändiga förändringar.



Stora matsalen, plan 5



Hörsalen med stolar klädda i ljus kalvskinn



Mötes- och sällskapsrum med lanternin, plan 6



Lilla matsalen med molnmåleri samt molngobeläng, plan 5



Hörsalen med oputsade tegelväggar. Igensatta äldre öppningar och bomhål syns i tegelmuren



Hörsalen med dekorerad glasfris längs den svängda väggens övre del.

Bild: kvaliteter interiört i Bryggeriet. flera rum som tillkom vid ombyggnaden på 1990-talet bör om möjligt integreras vid utveckling av fastigheten:

Kontoret interiör:

Färgskalan i den nya byggnaden är sober, huvudsakligen har vitt och ljusgula och grå pastelltoner använts. Materialen är även här exklusiva. Trapphus med smäckra räcken och handledare, samt trappsteg i kalksten. Hissarna har samma dörrar av högblank lackad koppar som går igen i andra delar av byggnaden, golv i kalksten och läderlindade handledare. Invändigt är hissarna klädda med blågrå skivor med perforerade mönster.

Huvudentrén

Byggnadens huvudentré är belägen på den konvexa huvudfasaden som vetter mot kanalen. Via en mindre entré och en karuselldörr nås en entréhall med reception som sträcker sig snett in i den norra delen av huskroppen, i riktning mot ljusgården.

Omfattningar kring glaspartier i reception, entré, och skiljeväggar är liksom i karuselldörr och hissdörrar utförda i högblank lackad koppar. Metallen är i vissa fall borstad under lacken. Väggarna är ljusgula och golv, golvsocklar och omfattningar kring hissdörrar (i hisshallen) är utförda i kalksten.

Ljusgården

Ett glasparti skiljer den yttre entréhallen från en inre. Via den inre hallen nås en hisshall med trapphus samt den öppna ljusgård som länkar samman den nya byggnaden med den äldre. Den inglasade ljusgården täcks av ett flackt sadeltak, som höjer sig något över de två byggnadernas tak. Från taket hänger en kubformad kristallkrona, formgiven av Gunnar Cyrén. Kuben är klädd med kristallplattor från Orrefors Glasbruk och upphängd med ett av kubens hörn riktat nedåt. Upphängningsanordningen utgörs av en lyftkransklo.

Ljusgårdens golv är belagt med röd klinker och kalksten i randmönster. I ett hörn finns en damm, omgärdad av stenar och större växter. De två byggnadernas våningsplan ovanför markplanet är via ljusgården sammanbundna genom gångbroar som sinsemellan binds samman av en spiraltrappa. Trappan går inte hela vägen ner till markplanet, utan stöds på en pelare dekorerad med Sven Lundqvists skulpturer utförda i sten och metall, föreställande barn och fåglar. Metallpartier i ljusgårdens ytterväggar och takkonstruktion är målade i samma gröna kulör som utvändiga metallpartier.

Plan 5

Golvet i den öppna gemensamma ytan är belagt med ett ljust kalkstensgolv i diagonalt rutmönster. Våningsplanets oktogoner är ljusgröna med kantkedjor av kalksten. Ovanför varje oktagon har en lanternin med ljusinsläpp placerats.

Kontoret - Kvaliteter interiört

- *Ljuskgården med golvbeläggning, damm och konstverk*
- *Glaspartier och karuselldörr i lackad koppar/kopparlegering vid entré och reception*
- *Kalkstensgolv, plan 5*
- *Inredning i hissar samt hissdörrar i lackad koppar/kopparlegering*
- *Trappor*
- *Rum för VD*
- *Styrelserum*

Planbestämmelser

a₂ Bygglov krävs för invändiga ändringar som omfattar kontoret. Se "Kontoret - Kvaliteter interiört" sida 25 i planbeskrivningen.

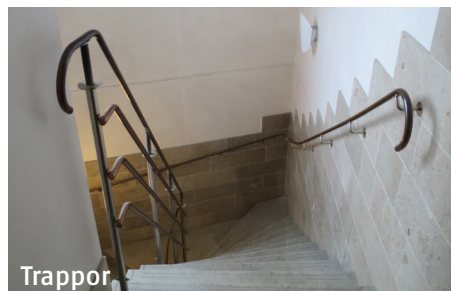


Bild: kvaliteter interiört i kontoret

Konsten

I AstrasZenecas samling ingick flera konstverk som förvärvades under perioden mellan 1950- och 1980-talen. Företaget satsade på stora svenska konstnärer som var viktiga för sin samtid och konstverken integrerades medvetet i lokalerna. Konsten utgjorde en del av varumärkesupplevelsen för både besökare och anställda. Kontorsanläggningen rymde ursprungligen en stor konstsamling och de flesta konstverk försvann i samband med att AstraZeneca lämnade byggnaden. Några verk som har tydlig koppling till byggnaden är dock kvar, och bör om möjligt fortsätta vara en del av gestaltningen.

- *Dekoration i ljusgården, nedre delen av spiraltrappans spindel, Sven Lundqvist*
- *Gobelänger utanför hörsalen, Elisabet Hasselberg Olsson*
- *Glaskub i ljusgården, Gunnar Cyrén*
- *Väv med molnmotiv, Elisabet Hasselberg Olsson*
- *Paviljong med skulptur i trädgården, Sven Lundqvist*
- *Exteriört måleri moln takfot*
- *Specialritade mattor, möbler och armaturer som fortfarande finns bevarade i byggnaden*



Glaskub i ljusgården, Gunnar Cyrén



Paviljong med skulptur i trädgården, Sven Lundqvist



Exteriört måleri moln takfot



Väv med molnmotiv
Elisabet Hasselberg Olsson



Gobelänger utanför hörsalen,
Elisabet Hasselberg Olsson



Dekoration i ljusgården,
Sven Lundqvist

Bild: Verken som har tydlig koppling till byggnaden

Fornlämningar

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

Störningar och risker

Radon

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

Risk för skred och höga vattenstånd

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

Ljusstörningar

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

Buller

Fastigheten som planförslaget berör är delvis bullerutsatt av ljud från vägtrafik och fartygspassager i kanalen samt industribuller från AstraZenecas verksamhet. För hotellverksamhet finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus vid fasad utan enbart för ljudnivåer inomhus. Bedömning av buller i relation till planförslagets utformning beskrivs under rubriken "Bedömning buller" under rubriken "Planerade förändringar och konsekvenser" på sidan 35-39.

Risker

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

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

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

Syftet med detta PM har varit att bedöma om den ändrade användningen är lämplig med hänsyn till identifierade risker. Detta redovisas mer utförligt under rubriken "Bedömning risker" under rubriken "Planerade förändringar och konsekvenser" på sidan 32-34.

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



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

Offentlig och kommersiell service

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

Trafik och kommunikationer

Parkerings, biltrafik och kollektivtrafik

Vid upprättandet av gällande detaljplan togs en parkeringsutredning fram för att tydliggöra parkeringsbehovet i hela norra stadskärnan. Utredningen visade att det inom aktuellt planområde finns plats för 94 parkeringsplatser vilket tillgodoser fastighetens behov.

Större delen av biltrafiken i norra stadskärnan består idag av arbetspendlande personer till AstraZeneca och Telgekoncernen samt besökare till Tom Tits. Hastigheten är begränsad till 30 km/h. Stadsdelens trafik försörjs idag av linje 754, 755, 780 och 787. Alla linjer utom linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Astrabacken. Linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Ängsgatan. Det pågår även ett parallellt uppdrag där möjligheterna för stombuss utreds.



Bild: Förenklad bild över kollektivtrafiken i norra delen av stadskärnan

Gång- och cykeltrafik

Utvecklingen av ett hållbart transportsystem innebär att biltrafiken måste minska till fördel för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Planområdet ligger i norra stadskärnan och är länkat till de andra delarna av Södertälje centrum och även pendeltåg och bussterminal, via framförallt Storgatan. Möjligheterna att gå eller cykla är goda. Det finns även ett stråk som går utmed vattnet och kanalen. Parallellt med det här planförslaget arbetar även kommunen med ett gestaltningsförslag för norra stadskärnan med syfte att ytterligare förstärka stråket mellan norra stadskärnan, stora torget och stationsområdet. Det gäller framförallt gångtrafikanter.



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

Teknisk försörjning

I stadsdelen finns en omfattande infrastruktur för teknisk försörjning. Planområdet är redan anslutet till de allmänna näten.

Inom planområdet finns det en gemensamhetanläggning för Kronstrandsgatan där Kitteln 2 och Pyramiden 20 är delägare. Två ledningsrätter finns idag inom planområdet. Planförslaget innebär en utökning av u-området vilket möjliggör för nya ledningsrätter men påverkar inte befintliga ledningsrätter. Ett servitut för nerfart till garage under byggnaden ligger i anslutning till planområdet.

Dagvatten

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

Fjärrvärme, elförsörjning, stadsnät, dricksvatten och spillvatten

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

Planförslaget

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

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

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

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



Bild: Befintliga byggnader inom Pyramiden 20

Gymnasium, högskola, vuxenutbildning och kontor

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

Hotell och lägenhetshotell

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

Centrumverksamhet

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

Bedömning risker

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

Identifierade riskkällor i närområdet:

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

I AstraZenecas säkerhetsrapport redovisas följande dimensionerande riskscenarier:

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



Bild: Placering av riskkällor

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

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

Scenario 3, 4 och 5

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

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

Södertälje kanal och transporter för farligt gods

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

Ställningstagande

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

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

Verksamheter som omfattar sovande personer anses normalt behöva ett ökat skydd jämfört med vakna personer. Den ändrade verksamheten innebär också att persontätheten nattetid ökar inom fastigheten jämfört med idag tillåten verksamhet. Förändring av risknivån inom området bedöms dock vara försumbar men eftersom verksamheten ändras jämfört med nuvarande verksamhet bedöms dock säkerhetshöjande åtgärder vara nödvändiga. Säkerhetshöjande åtgärderna motsvarar planbestämmelserna m1 och m2 nedan och bör omfatta den byggnadsdel som ligger inom 75 meter från Södertälje kanal.

Skyddsbestämmelser som införs i detaljplanen:

- m1 – Utrymning mot trygg sida ska vara möjlig. Se sida 32-34 i planbeskrivningen.
- m2 – Inom 75 meter från identifierade riskkällor ska byggnaders ventilationssystem utformas så att inläckage av giftig gas försvåras. Se sida 32-34 i planbeskrivningen.



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

Bedömning buller

Fastigheten som planförslaget berör är delvis bullerutsatt av ljud från vägtrafik och fartygspassager i kanalen samt industribuller från AstraZenecas verksamhet.

För hotellverksamhet finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus vid fasad utan enbart för ljudnivåer inomhus. Dessa inomhusriktvärden för byggnaden bör i många fall kunna uppnås utan åtgärder på befintlig fasad och fönsterkonstruktion.

Det finns ingen tidsbegränsning på hur länge det är tillåtet att bo i ett lägenhetshotell och därför har en bullerutredning tagits fram i samband med planförslaget för att undersöka hur ljudnivåerna förhåller sig till riktvärden för bostäder. Nuvarande markanvändning tillåter gymnasium, högskola, vuxenutbildning, kontor och lättare vård. Föreslagen markanvändning specificeras till att även omfatta lägenhetshotell, hotell och centrum.

Buller från industriverksamhet

I Boverkets riktlinjer för planläggningen kan tre zoner användas för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller. I tabellen nedan anges de riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av ny bostadsbebyggelse i områden som påverkas av verksamhetsbuller, buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer, vilket är de bullerkällor som AstraZeneca har i sin verksamhet. Ljudnivåerna i figuren kan även användas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler, dock bör de tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används. I AstraZenecas gällande tillstånd så är det 45 dBA som är den dimensionerande ljudnivån.

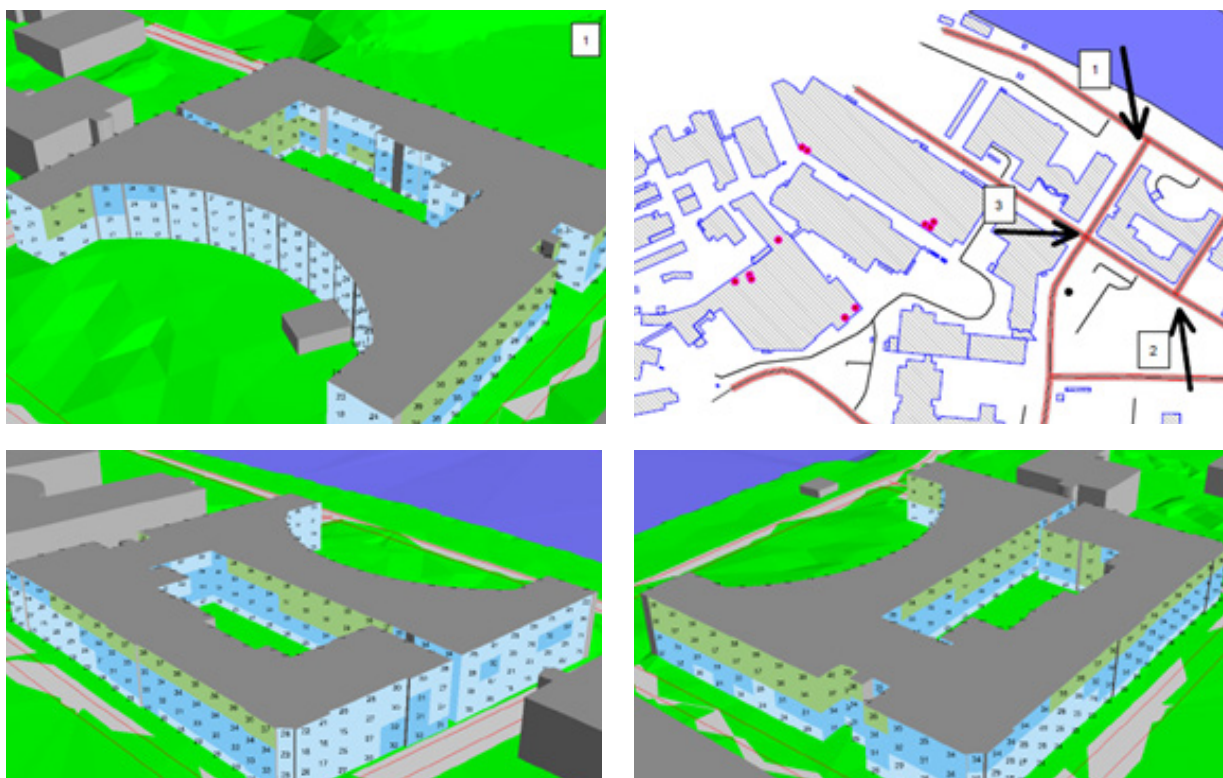
Högsta ljudnivå tillåtna från verksamhet med buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer. Riktvärden för planläggning av bostäder utsatta av industribuller (Boverket)			
	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)
Zon A - Bostadsbyggnader bör kunna accepteras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

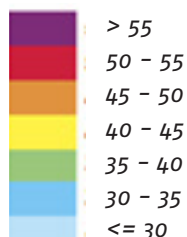
Högsta ljudnivå från verksamhet med buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer.			
	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	40 dBA

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

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



Ekvivalent ljudnivå drifttid i dBA drifttid antagen 00-24



Symboler



Bild: Ljudnivå från industri.

Buller från väg- och spårtrafik

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

Vid nybyggnation av bostäder gäller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

- 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 i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Enligt bullerutredningen framgår att ljudnivån uppgår till 61 dBA som högst. Byggnaden kan därför anpassas för att klarar kraven för bostadsbyggnation även om användningen bostäder inte är aktuellt. Uteplats finns inom kvarteret med en ekvivalent ljudnivå på mindre än 50 dBA.

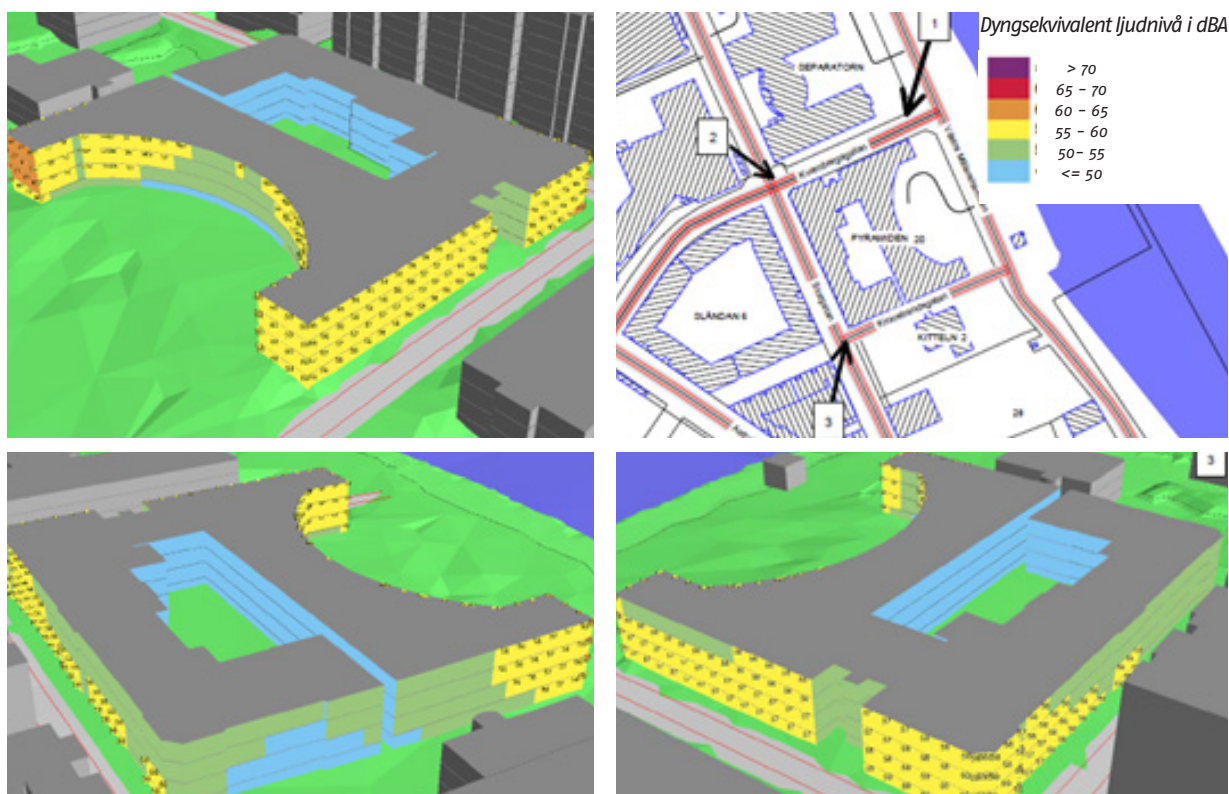


Bild: Dygnsekvivalent ljudnivå i dBA för vägtrafik

Buller från fartyg

Det finns inga riktvärden för externbuller vid fasad till hotell. Den mest utsatta fasaden mot kanalen erhåller dygnsekvivalenta ljudnivåer upp mot 47 dBA, och maximala ljudnivåer upp mot 68 dBA. Riktvärden inomhus avseende ekvivalent och maximal ljudnivå kommer att uppfyllas med prognostiserad fartygstrafik. Enstaka fartygspassager kan alstra hörbart lågfrekvent ljud inomhus. Riktvärdena överskrids med största sannolikhet inte eftersom dessa förutsätter fem händelser under en timme 06-22 eller fem händelser mellan 22 -06 vilket inte är troligt då det totala antalet passager per dygn i snitt är 5 st. Kapacitetshöjningen av farleden i och med Mälarprojektet medför att större fartyg kan trafikera kanalen. Idag trafikeras farleden av i genomsnitt 5 fartyg/dygn vilket år 2075 antas öka till 6 fartyg per dygn.

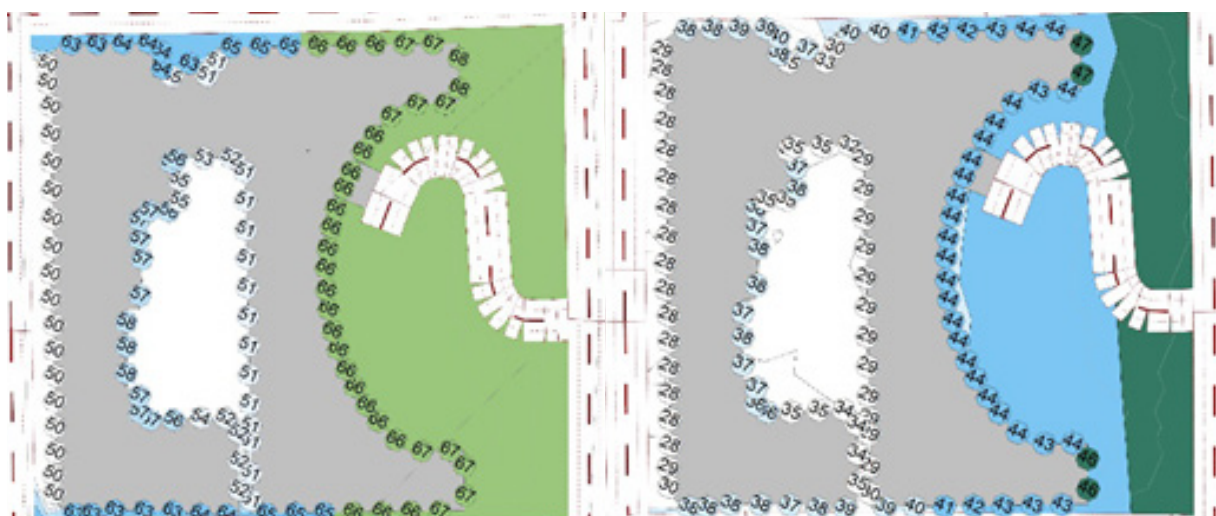


Bild: Högsta beräknade ljudnivå i dBA år 2075 från fartygstrafik. Ekvivalent ljudnivå (dygn) till vänster och maximal ljudnivå till höger.

Ställningstagande

Beräkningar har utförts för vägtrafik för prognosåret 2030 då trafikflöden antas högre än i dagsläget. För fartygstrafik har prognosåret valts till 2075 i enlighet med Sjöfartsverkets rapport. Antalet fartygspassager antas vara högre än i dagsläget. För industribuller från AstraZeneca har beräkningar utförts för nuläget. Sammantaget så har endast de driftsfall med de högsta ljudnivåerna utvärderats.

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

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

De sammanvägda beräknade ljudnivåerna är helt dominerande av vägtrafiken. Även om det ovanstående resultatet erhållits i samma punkt så skulle den totala dygnsekvivalenta ljudnivån från samtliga bullerkällor vara 61 dBA. Ljudnivån från vägtrafiken ligger inom kraven för små

lägenheter och byggnaden kan därför anpassas för att klara kraven för bostadsbyggnation även om användningen bostäder inte är aktuellt i denna detaljplan. Uteplats finns inom kvarteret med en ekvivalent ljudnivå på mindre än 50 dBA.

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

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

För hotellverksamhet finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus vid fasad utan enbart för ljudnivåer inomhus. Dessa inomhusriktvärden för Pyramiden 20 bör i många fall kunna innehållas utan åtgärder på befintlig fasad och fönsterkonstruktion. Detta redovisas under bygglovsskedet.

Genomförande av planförslaget

Genomförandetid

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

Tidplan för upprättande av ny detaljplan

1:a kv 2018	Granskning
1:a-2:a kv 2018	Antagande

Ansvarsfördelning

Avtal och andra relaterade dokument

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

Allmänna platser och kvartersmark

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

Ledningar och ledningsflytt

Skanova har ledningar inom planområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta flyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Eventuell flytt av ledningar görs i överenskommelse mellan respektive ledningsägare och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden (befintliga)

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

Gemensamhetsanläggningar (befintliga)

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

Servitut och ledningsrätter (befintliga)

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

Nya rättigheter

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

Tillstånd enligt miljöbalken

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

Strandskydd

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

Ekonomiska frågor

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

Gatukostnader, inlösen och ersättningar

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

Tekniska frågor

Fjärrvärme, el, stadsnät, dagvatten, dricksvatten och spillvatten

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

Avfall och återvinning

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

Konsekvenser

Planområdet är redan bebyggt och planförslaget innebär att markanvändningen ändras till att även möjliggöra hotell, lägenhetshotell och centrumverksamhet. Ändringen är av begränsad karaktär och riskerar inte att leda till någon betydande miljöpåverkan. Utrymning mot tryggsida ska vara möjlig. Byggnaders ventilationssystem utformas så att inläckage av giftig gas försvåras. Byggnaderna är av kulturhistorisk värde. Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser finns för att skydda det kulturhistoriska värdet.

Medverkande tjänstemän

Daniel Edvardsson

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun

Samhällsbyggnadskontoret

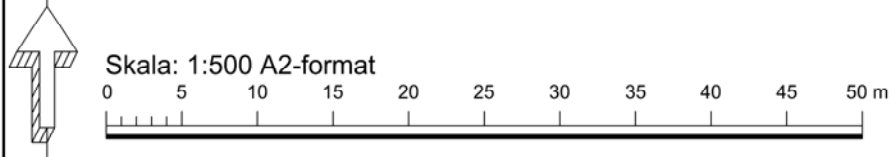
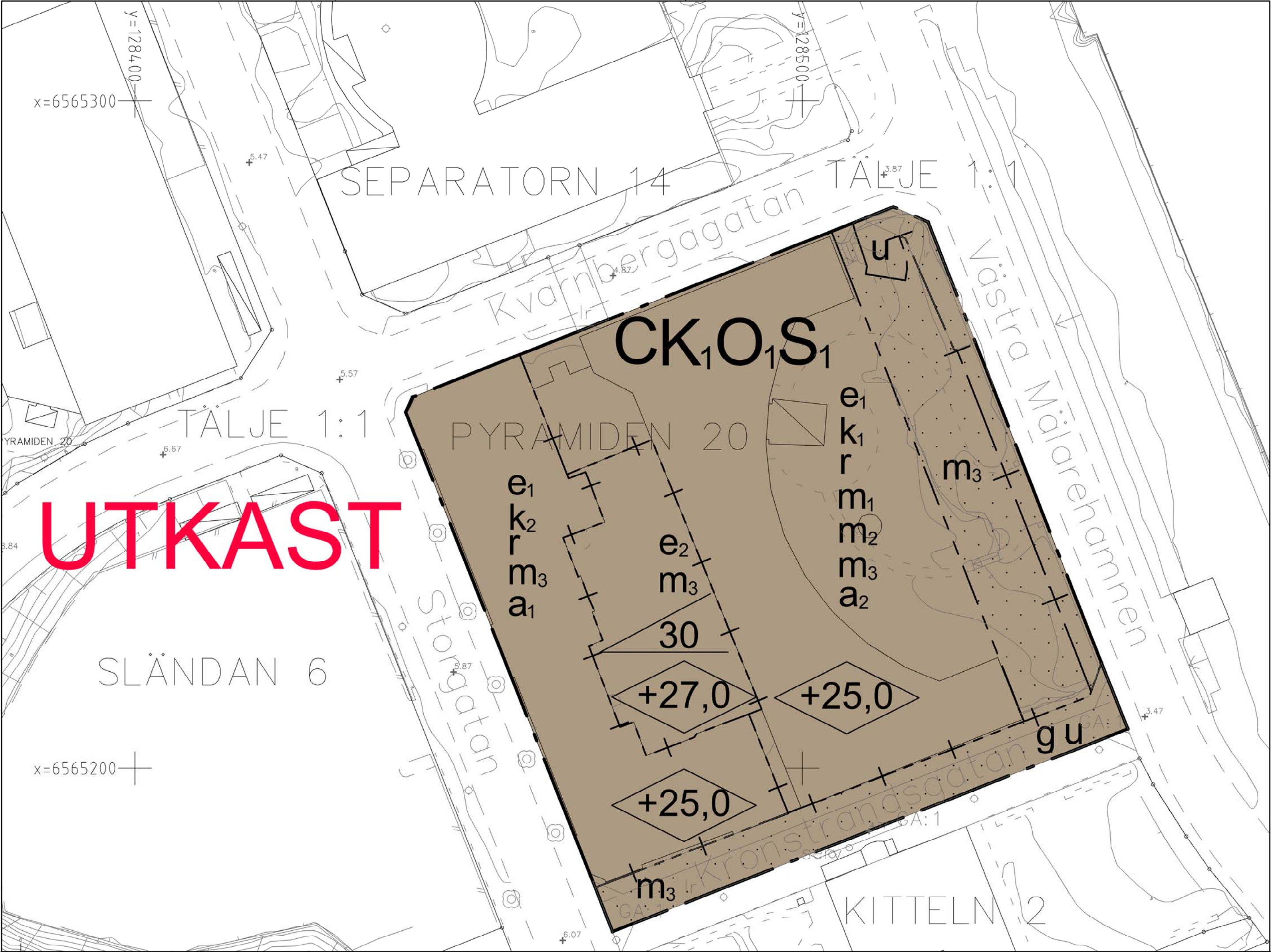
Planenheten

Planarkitekt

Planchef

Elanor Holm

Andreas Klingström



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

---	Planområdesgräns
- - - -	Egenskapsgräns
+	Administrativ gräns
- . - . - . - .	Administrativ- och eigenskapsgräns

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

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea inom fastigheten är 3430 kvm.
e ₂	Inglasning får göras utöver angiven byggnadsarea men inglasning ska ske med stor varsamhet och ursprunglig utformning av omgivande byggnader ska vara vägledande. Se sida 18-19 "värdebärande egenskaper - Kontoret, exteriört" och 15-16 "värdebärande egenskaper - Bryggeriet, exteriört" i planbeskrivningen. Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
<0,0	Största takvinkel
r	Byggnaden får inte rivas.
k ₁	Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Hänsyn ska tas till värdebärande detaljer. Se "Värdebärande egenskaper - Kontoret, exteriört" sida 18 - 19 i planbeskrivningen.
k ₂	Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Hänsyn ska tas till värdebärande detaljer. Se "Värdebärande egenskaper - Bryggeriet, exteriört" sida 15-16 i planbeskrivningen
m ₁	Utrymning mot trygg sida från kanalen ska vara möjlig. Se sida 32-34 i planbeskrivningen.
m ₂	Inom 75 meter från kanalen ska byggnaders ventilationssystem utformas så att inläckagen av giftig gas försvåras. Se sida 32-34 i planbeskrivningen.
m ₃	Belysning ska anordnas så att den inte är bländande för sjötrafiken
g	Marken får inte föras med byggnad

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

a ₁	Bygglov krävs för invändiga ändringar som omfattar bryggeriet, se "Bryggeriet - Kvaliteter interiört" sida 22-23 i planbeskrivningen.
a ₂	Bygglov krävs för invändiga ändringar som omfattar kontoret, se "Kontoret - Kvaliteter interiört" sida 25 i planbeskrivningen.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet

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

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

o	Gränspunkt, inmätt eller beräknad
---	Fastighetsgräns
- . - . - . - .	Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämnning
1	Registernummer för fastighet med kvartersnamn
1:1	Registernummer för fastighet med traktamn
ga:1	Registernummer för gemensamhetsanläggning
serv, sv	Servitut
lr	Ledningsrätt
[]	Byggnad i allmänhet
[X] [X]	Bostadshus med takkontur resp husliv
[] []	Uthus med takkontur resp husliv
[]	Skärmtak
[]	Transformatorbyggnad
[]	Trappa
[]	Staket
[]	Stödmur, kaj
[]	Slänt
[]	Gata, väg, gcm-väg
+	Belysningsstolpe
o	Stolpe
@	Lövträd
+ 0,0	Avvägd höjd
[]	Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2017-09-25

Jenny Ernberg
Kartingenjör & mätningssingenjör

Till planen hör:	☐	☐
☒ Planbeskrivning	☐	☐
☒ Fastighetsförteckning	☐	☐
☐	☐	☐

Detaljplan för del av

PYRAMIDEN 20

Södertälje kommun Stockholm län

GRANSKNINGSHANDLING

Samhällsbyggnadskontoret

Upprättad 2018-01-05 Reviderad

Andreas Klingström
Planchef

Elanor Holm
Planarkitekt



Södertälje kommun

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