



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-02-15

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 och lägenhetshotell(O) och centrum(C).

Beslutsunderlag

- Denna tjänsteskrivelse 2018-02-15
- Granskningsutlåtande 2018-04-06
- Plankarta 2018-04-06
- Planbeskrivning 2018-04-06

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Nämnden godkänner Granskningsutlåtandet för del av Pyramiden 20 och beslutar att anta detaljplanen för del av Pyramiden 20.

Beslutet ska skickas till

Akten –Sbk, Plan

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

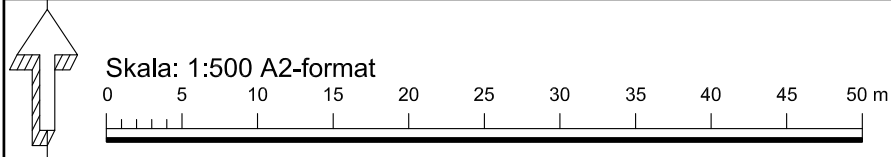
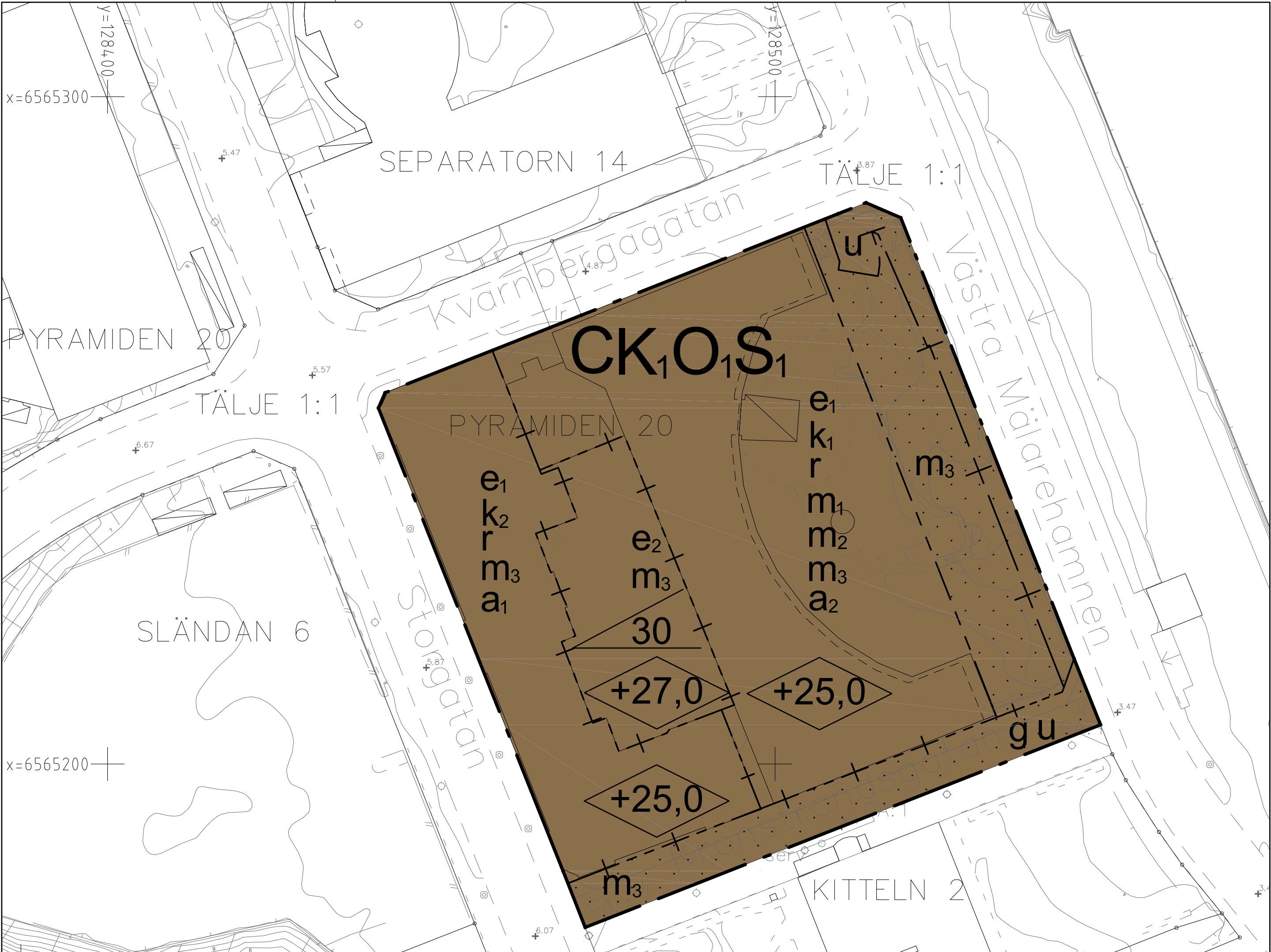
Handläggare:

Elanor Holm

Planarkitekt

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

E-post: elanor.holm@sodertalje.se



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
D ₁	Lättare vård
K ₁	Kontor och konferensverksamhet
O ₁	Hotell och lägenhetshotell
S ₁	Gymnasium, högskola eller vuxenutbildning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea inom fastigheten är 3520 kvm.
e ₂	Inglasning får göras utöver angiven byggnadsarea men den ska utföras med stor varsamhet och ursprunglig utformning av omgivande byggnader ska vara vägledande. Se sidan 31-32 "värdebärande egenskaper - Kontoret, exteriört" och sidan 28-29 "värdebärande egenskaper - Bryggeriet, exteriört" i planbeskrivningen.
0.0	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.
00-00	Största tillåtna 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 31-32 i planbeskrivningen.
k ₂	Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande, Hänsyn ska tas till värdebärande detaljer. Se Värdebärande egenskaper- Bryggeriet, exteriört" sida 28-29 i planbeskrivningen.
m ₁	Utrymning mot trygg sida från kanalen ska vara möjlig. Se sida 16-18 i planbeskrivningen.
m ₂	Inom 75 meter från kanalen ska byggnaders ventilationssystem utformas så att inläckagen av giftig gas försvåras. Se sida 16-18 i planbeskrivningen.
m ₃	Belysning ska anordnas så att den inte är bländande för sjötrafiken.
	Marken får inte försees 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 34-36 i planbeskrivningen.
a ₂	Bygglov krävs för invändiga ändringar som omfattar kontoret, se "Kontoret - Kvaliteter interiört" sida 37-38 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, fornlämning
1	Registernummer för fastighet med kvartersnamn
1:1	Registernummer för fastighet med traktamn
ga:1	Registernummer för gemensamhetsanläggning
lr	Ledningsrätt
	Byggnad i allmänhet
	Trappa
	Staket
	Stödmur, kaj
	Slänt
	Gata, väg
	Lövträd
	Belysningsstolpe
o	Stolpe
+ 0,0	Avvägd höjd

5	Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)
4	
3	

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2018–02–13

Jenny Ernberg
Kartingenjör
Jenny Ernberg
Mätningssingenjör

Till planen hör:
☒ Planbeskrivning
☒ Fastighetsförteckning
☐

Detaljplan för del av

PYRAMIDEN 20

Södertälje kommun Stockholms län

ANTAGANDEHANDLING

Samhällsbyggnadskontoret

Upprättad 2018-01-05 Reviderad

Andreas Klingström
Planchef
Elanor Holm
Planarkitekt



Södertälje
kommun

Beslutsdatum	Instans
Samråd	
2015-08-25 §125	SBN
Gransking	
2018-01-23 § 6	SBN
Antagande	
Laga kraft	

Dnr: 2015-01738-214



PLANBESKRIVNING • ANTAGANDEHANDLING

DNR: 2015-01738 • UPPRÄTTAD: 2018-03-01 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

Detaljplan för del av Pyramiden 20

Inom Norra delen av stadskärnan i Södertälje



Vad är 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.

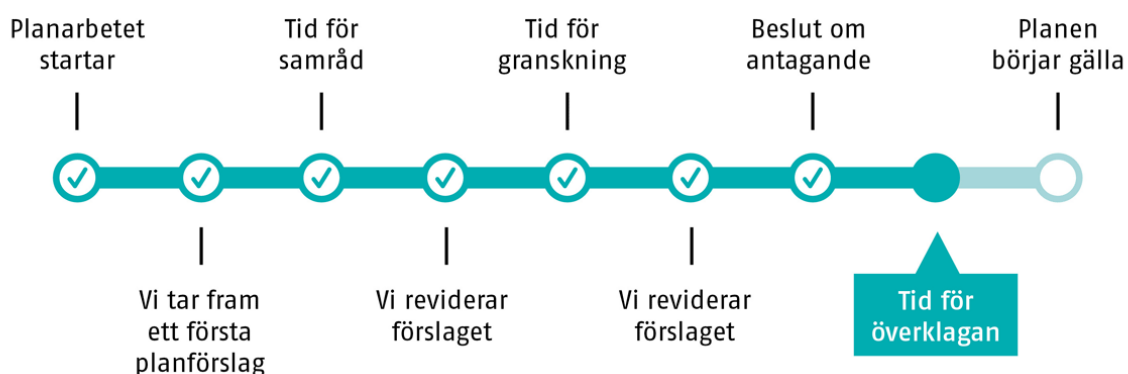


Bild: Planprocessen och aktuellt skede

Innehåll

Vad är en kommunal planering

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

Inledning

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

Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata.....	9
Natur och markföroreningar.....	10
Kulturmiljö och fornlämningar.....	11
Störningar och risker.....	11
Trafik och kommunikationer.....	13
Teknisk försörjning.....	14

Planförslaget

Bedömning risker.....	16
Bedömning buller.....	19
Bedömning Kulturmiljö.....	24

Genomförande av planförslaget

Ansvarsfördelning.....	40
Fastighetsrättsliga frågor.....	40
Ekonomiska frågor.....	41
Tekniska frågor.....	42

Konsekvenser

Inledning

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 (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 - Information från ledningskollen
- Antikvarisk förundersökning - Del av Pyramiden 20, Södertälje, Tyréns (2017)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för hotell- och konferensverksamhet samt lägenhetshotell. Angiven markanvändning i tidigare detaljplan (0181K-P1637C) som innefattar, gymnasium, högskola, vuxenutbildning, kontor och lättare vård, ska även omfattas av den nya detaljplanen. Den befintliga byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och skyddas därför exteriört. 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 januari 2015. 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.

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 riskerar inte att leda till någon betydande miljöpåverkan.

Förenlighet med 3 och 4 kap i Miljöbalken

I miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. Det finns ett stort behov av fler platser för konferenser och hotell i Södertälje stadskärna i och med de stora näringslivsaktörerna i kommunen, nya näringslivsetableringar och etableringen av Södertälje Science Park med ett nytt högskolecampus. 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.

Planområdet ligger centralt i Södertälje och i anslutning till kollektivtrafik. Planförslaget bedöms därför inte leda till någon betydande ökning av trafik vid platserna där MKN för luft överskrids. Planområdet 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 bedöms inte 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. 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 16-18). Riksintresset påverkas inte av planförslaget.

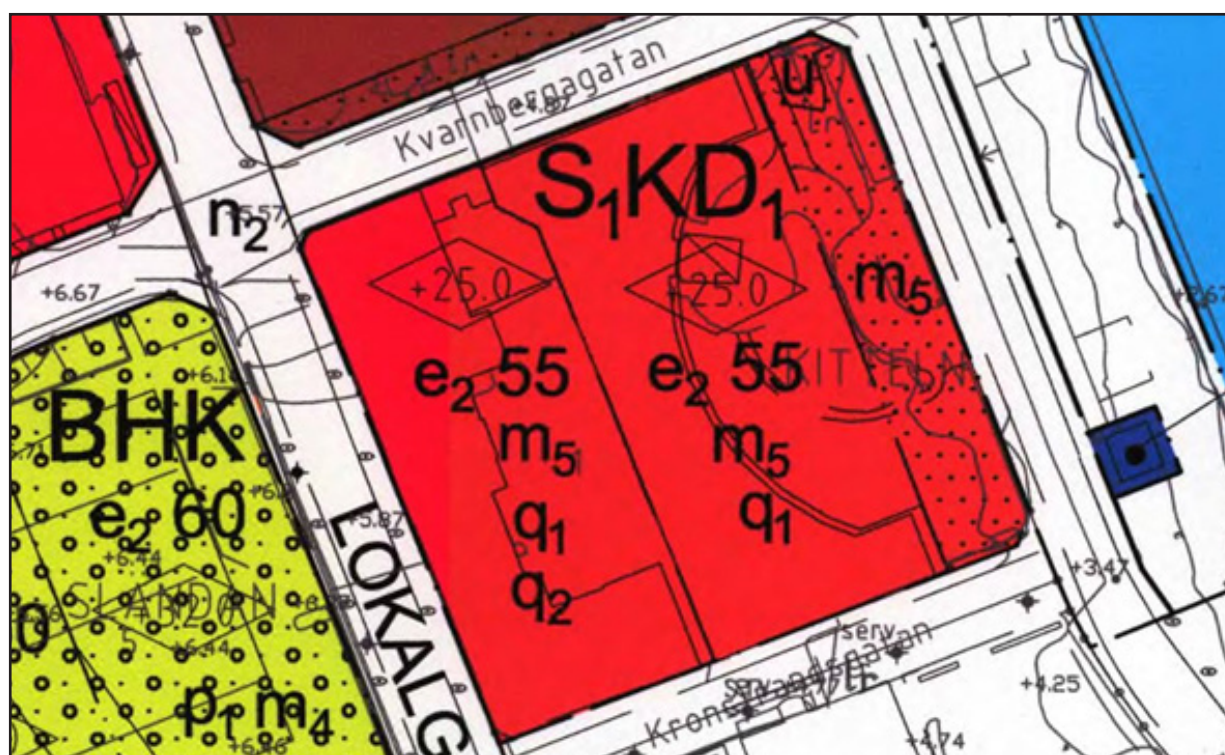
Tidigare ställningstaganden

Tidigare 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 planområdet har ett kulturhistoriskt värde och är rivningsskyddade i gällande detaljplan.



Förutsättningar

Områdesbeskrivning och plandata

Planområdet omfattar endast en del av fastigheten Pyramiden 20 och ligger intill Södertälje kanal i 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. 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 delen av stadskärnan är ett pågående projekt där 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 centrumverksamhet i entreplan.

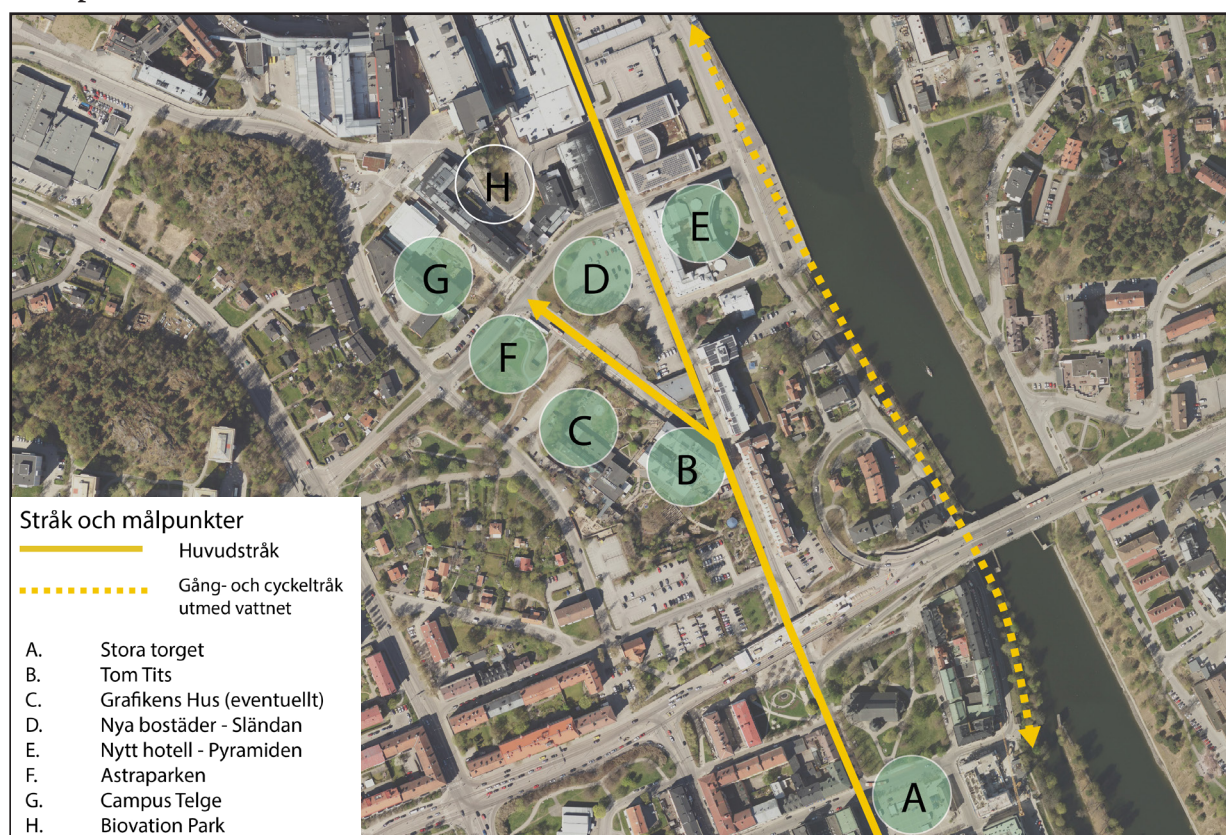


Bild: planerad framtida utveckling av stadsdelen Snäckviken

Markägoförhållanden

Pyramiden 20 ägs av Acturum Real Estate AB. Fastigheter som angränsar till planområdet är Separatoren 14 som ägs av Telge fastigheter AB. Sländan 6, Sländan 8 och Kitteln 2 som 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. I planområdet ingår inte vägområdet och kajen närmast kanalen som har markanvändningen torg, ett område på ungefär 35 meter för fri passage för allmänheten. Marken saknar betydelse för strandskyddets syften, att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet samt allemansrättslig tillgänglighet, (7 kap 18c § punkt 1). En administrativ planbestämmelse har införts för att gälla inom hela planområdet.

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 redan bebyggt och planförslaget avser ändrad användning. I samband med att tidigare detaljplan (O181K-P1637C) togs fram gjordes en översiktlig kartering av eventuella markföroreningar. I utredningen bedömdes det förekomma föroreningar i grundvattnet och i marken. Föroreningarna förväntas dock vara omrörda och sporadiskt förekommande. Den samlade riskbedömningen för hela området är riskklass 2-3 (måttlig-stor risk) men av utredningen framgår 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 och saneringar under åren. 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 sanering inte är möjlig, men av de utredningar som är framtagna finns inga indikationer på att markanvändning 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. Bedömning av kulturmiljön i relation till planförslagets utformning beskrivs under rubriken "Bedömning kulturmiljö" under rubriken "Planförslaget" på sidan 24-39.

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 utföras 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 en sjöfartsled finns det en risk för ljusstörningar för sjöfarten. Av den anledningen har en bestämmelse införts på plankartan med syfte att reglera så att belysningspunkter inte ska verka bländande för sjöfarten eller påverka funktionen för de ljuspunkter som är avsedda för att säkra sjöfartens 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" på sidan 19-23.

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” på sidan 16-18.

Av utredningen framgår det 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 AstraZeneca vill modernisera tillståndet för framtiden.

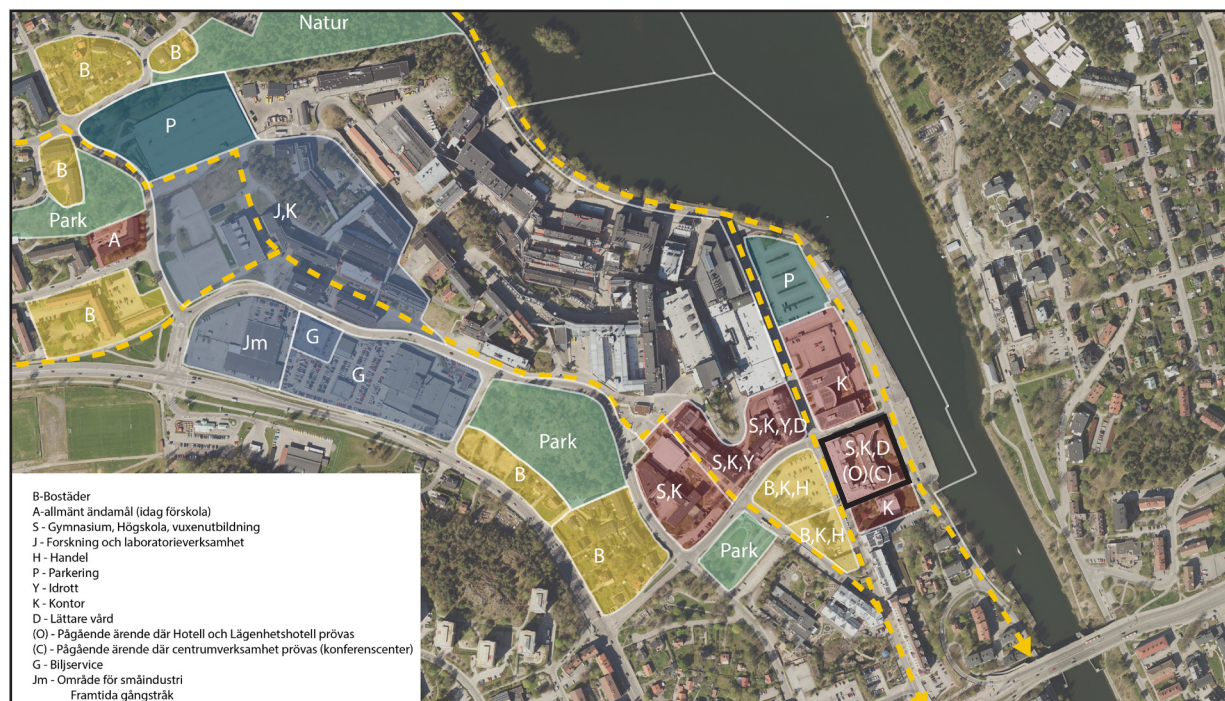


Bild: Översiktlig karta över den gällande detaljplanens markanvändning samt placeringen av aktuellt planområde (svart linje).

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Södertälje och 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 och behovet för framtiden anses vara tillfredsställt inom hela stadsdelen.

Trafik och kommunikationer

Parkering, biltrafik och kollektivtrafik

Vid upprättandet av gällande detaljplan togs en parkeringsutredning fram för att tydliggöra parkeringsbehovet i hela Norra delen av stadskärnan. Utredningen visar 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.

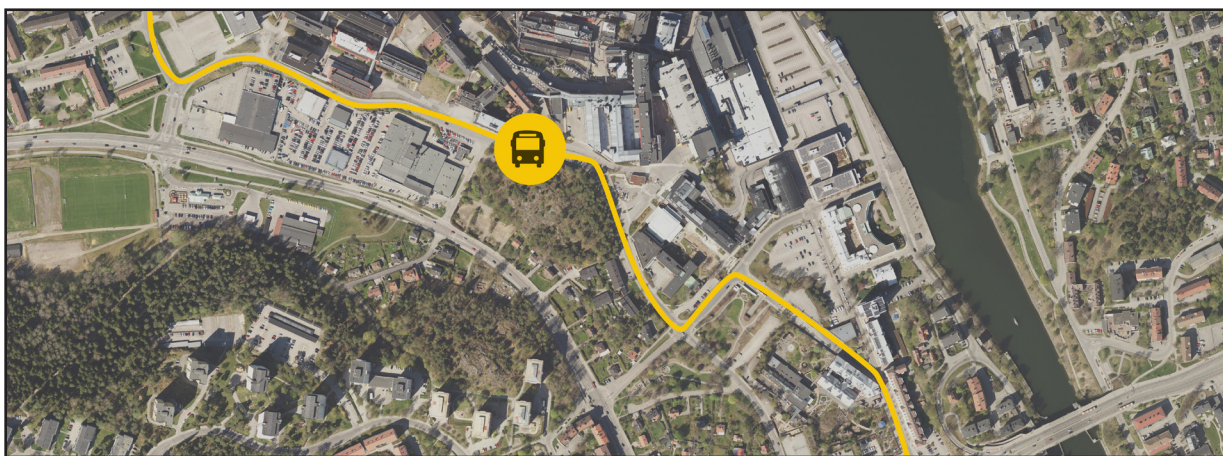


Bild: Förenklad bild över kollektivtrafiken i norra delen av stadskärnan

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 de offentliga platserna i Norra delen av stadskärnan med syfte att ytterligare förstärka stråket längs hela Storgatan. Det gäller framförallt för gångtrafikanter.



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

Teknisk försörjning

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 det påverkar inte befintliga. Ett servitut för nedfart till garage under byggnaden ligger i anslutning till planområdet.

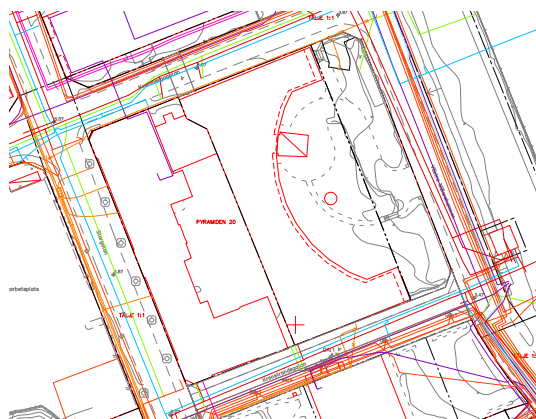
Dagvatten

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

Fjärrvärme, elförsörjning, stadsnät, dricksvatten och spillvatten

Planområdet är redan anslutet till spill- och vattenledningar, fjärrvärme-, el- och stadsnät. Sekundära nät försörjer byggnaden med fjärrvärme och el men fastigheten kan kopplas till primärnätet. Innan fastigheten ansluts till det primära nätet för fjärrvärme så behöver det utföras en kapacitetsbedömning. Stor försiktighet krävs vid ombyggnation eftersom läget för ledningar är osäkra.

- Spillvattenledning i mark
- Vattenledning i mark
- Dagvattenledning i mark
- Elledning mark/luft
- Fjärrvärmeledning i mark
- Fjärrkyla i mark
- Stadsnät
- Teleledning



Planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökad markanvändning. Föreslagen markanvändning specificeras till att omfatta centrum, hotell och lägenhetshotell, gymnasium, högskola, vuxenutbildning, kontor och konferensverksamhet. 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 större till- eller utbyggnad kommer att göras.

Ett konferens och lägenhetshotell är ett lämpligt sätt att både kunna bevara den kulturhistoriska miljön, som bebyggelsen inom fastigheten utgör, samtidigt som fler människor ges möjlighet 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.

Här är några exempel på hur byggnaden skulle kunna omvandlas:

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. Lägenhetshotell 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. Det är dock inte lämpligt med skola för yngre barn. Fastigheten lämpar sig även väl för kontorsändamål då de fungerar som sådana redan idag.

Hotell och lägenhetshotell

I Södertälje finns 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 delen av stadskärnan med ett aktivt stråk som skapar ökad rörelse av människor i staden under dagen och kvällen. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Det ingår till exempel butiker, restauranger, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Planbestämmelsen möjliggör lättare vårdverksamhet som till exempel rehabilitering och annan behandling där patienter inte är sängliggande. Svårutrymd vårdverksamhet är inte lämplig med avseende till närliggande riskkällor.

Bedömning risker

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

Identifierade riskkällor i närområdet:

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



Bild: Placering av riskkällor

I 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

Jämfört med riskanalysen som togs fram för tidigare detaljplan (0181K-P1637C) 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. Alltså de scenarion som får effekter utanför verksamhetens område.

Riskkälla	Avstånd mellan byggnad inom planområdet 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. Det finns också ett stort antal byggnader mellan riskkällan

och planområdet som är skyddande för området utanför AstraZenecas verksamhetsområde. Påverkan mot planområdet bedöms vara försumbar från en olycka med vätgas.

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 byggnaden inom Pyramiden 20 är minst 50 meter. Människor bedöms kunna exponeras av livshotande nivåer vid läckage av ammoniak vid transport på kanalen. Inom 225 meter från kanalen är dödligheten 5% för människor som vistas utomhus. För människor som vistas inomhus är dödligheten 5% inom 70 meter från kanalen. 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 och risknivån i området bedöms som låg. Viss risk för påverkan på studerat planområde föreligger dock 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. Förändringen av risknivån anses vara försumbar men eftersom verksamheten ändras jämfört med nuvarande verksamhet bedöms dock säkerhetshöjande åtgärder vara nödvändiga. De säkerhetshöjande åtgärderna motsvarar planbestämmelserna m1 och m2 nedan och omfattar 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 16-18 i planbeskrivningen.
- m2 – Inom 75 meter från identifierade riskkällor ska byggnaders ventilationssystem utformas så att inläckage av giftig gas försvåras. Se sida 16-18 i planbeskrivningen.

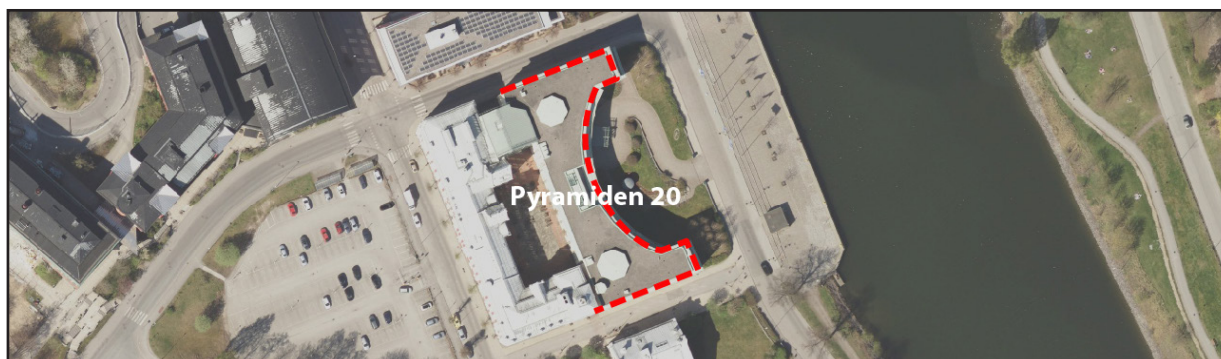


Bild: Fasad mot riskkällan (kanalen) och byggnadsdelar aktuella att förses med åtgärder avseende ventilation och utrymning.

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 tabell 1 anges de riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av ny bostadsbebyggelse i områden som påverkas av verksamhetsbuller. AstraZenecas buller kommer från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer och då gäller ljudnivåerna i tabell 2. Ljudnivåerna i tabellen 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, vilket är en högre ljudnivå än ljudnivåerna för zon A, i tabell 2. För industribuller från AstraZeneca har beräkningar utförts för nuläget. Sammantaget så har endast de driftsfall med de högsta ljudnivåerna utvärderats.

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

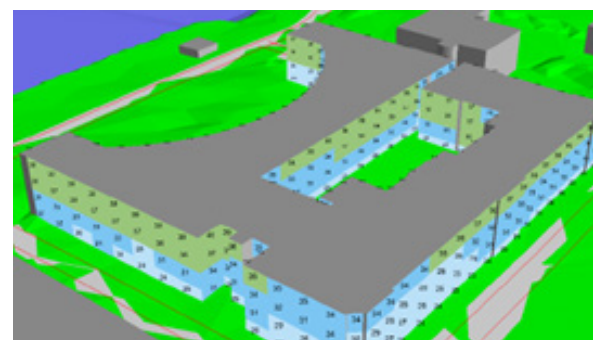
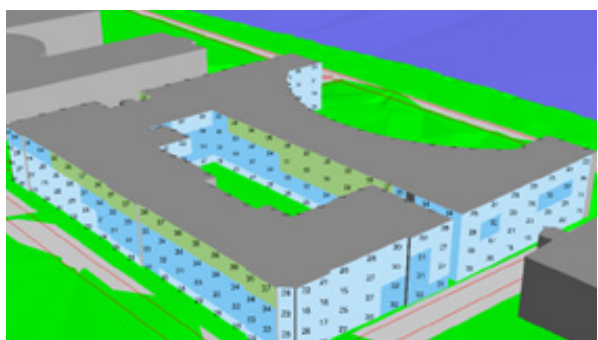
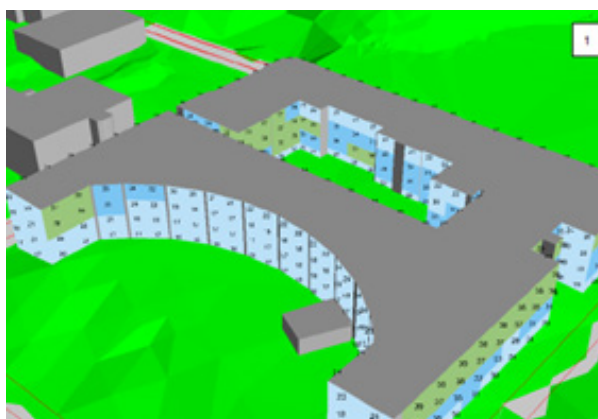
Tabell 1: Ljudnivåer för industriverksamhet utomhus vid ny bostadsbebyggelse. Från Boverkets vägledning.

Högsta ljudnivå från verksamhet med buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer

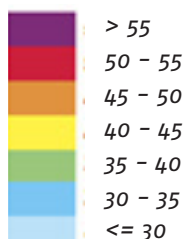
	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	40 dBA

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

Bullret från AstraZenecas verksamhet ligger inom ljudnivån för vilket planläggning av bostäder, skolor och vårdlokaler accepteras. Lägenhetshotell, skola och vårdlokaler kan därför planläggas i förhållande till industribullret.



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 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.

Beräkningar har utförts för vägtrafik för prognosåret 2030 då trafikflöden antas högre än i dagsläget.

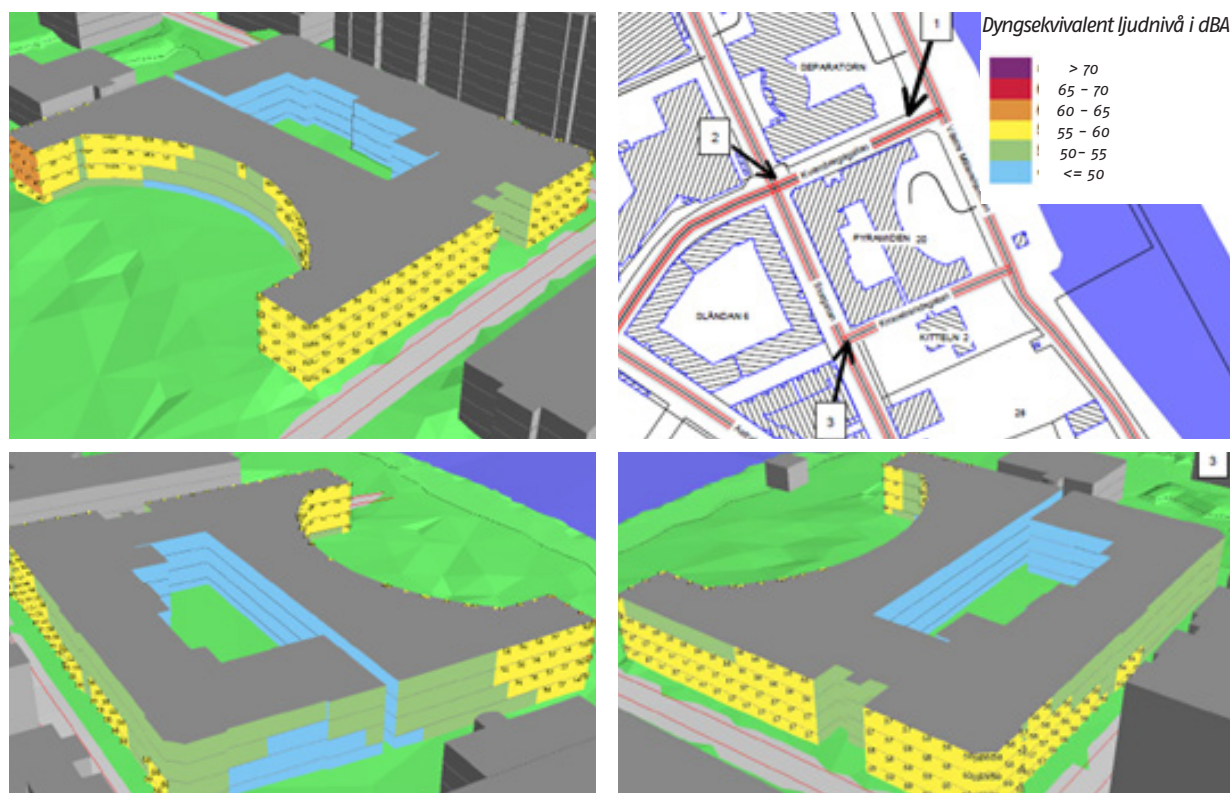


Bild: Dygnsekvivalent ljudnivå i dBA för vägtrafik

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.

För fartygstrafik har prognosåret valts till 2075 i enlighet med Sjöfartsverkets rapport. Antalet fartygspassager antas vara högre än i dagsläget.

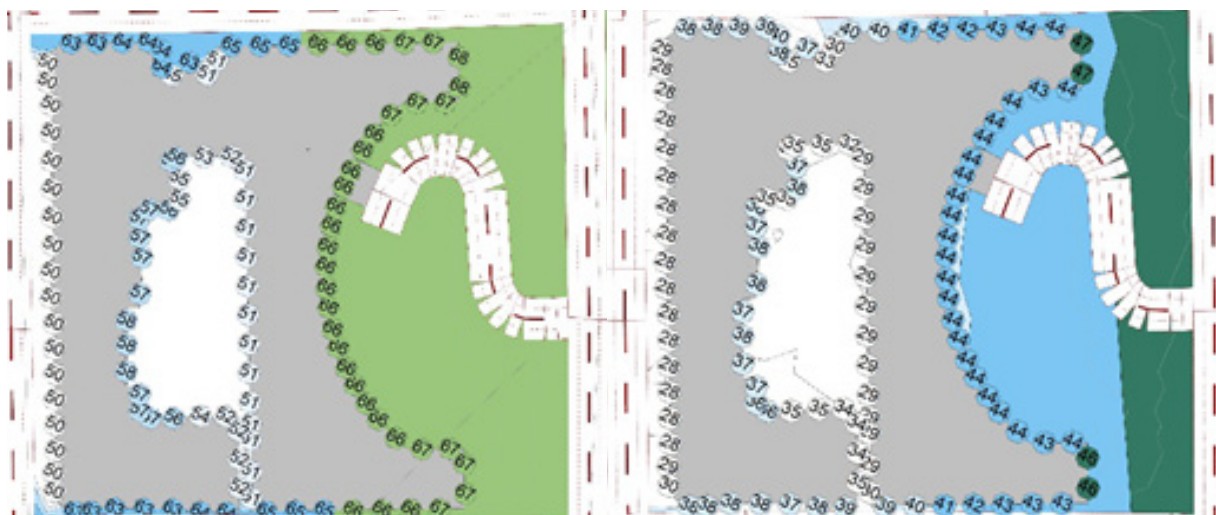


Bild: Högsta beräknade ljudnivå i dBA år 2075 från fartygstrafik. Ekvivalent ljudnivå (dygn) till vänster och maximal ljudnivå till höger.

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.

Bullret från AstraZenecas verksamhet ligger inom ljudnivån för vilket planläggning av bostäder, skolor och vårdlokaler accepteras. Lägenhetshotell, skola och vårdlokaler kan därför planläggas i förhållande till industribullret.

Bedömning Kulturmiljö

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 Kronstrandsгатan. 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.

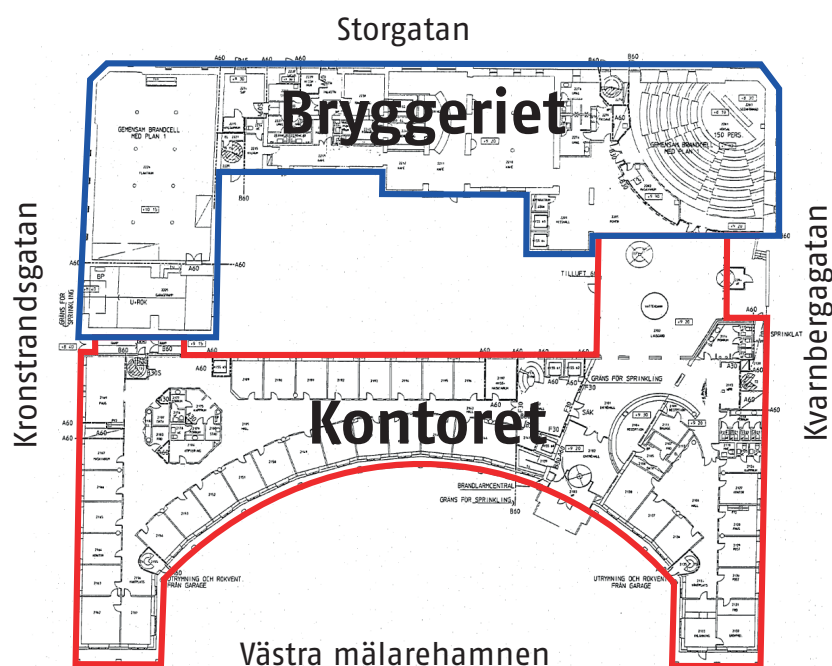


Bild: Bryggeriet är blåmarkerat och tillbyggnaden kontoret är markerat med rött i ritningen.

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 OMBYGGNINGAR AV BRYGGERIET

1898 Bryggeri
1982 Lagerbyggnad
1906 Inredning läskfabrik
1921 Tillbyggnad skölbod
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.



Bild: Bryggeriets fasad mot innergården, mot kanalen

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, fasadmateriäl 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 skivindelad 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 blindfönster. 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 28-29 i planbeskrivningen.



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

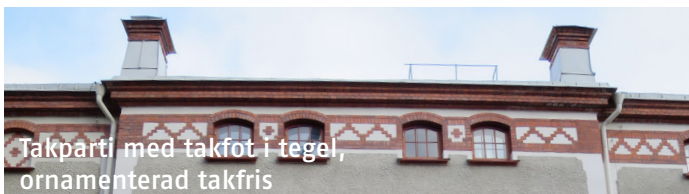


Bild: Värdebärande egenskaper för Bryggeriets exteriör

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. Huvudentrén 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 oktagonala taklanterniner
- Indragen takvåning
- 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 31-32 i planbeskrivningen



Bild: Värdebärande egenskaper för kontoret exteriör

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

Ombyggnationen kommer att innebära förändringar. När det är möjligt ska invändiga kvaliteter bevasas.

- *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 Bygglov krävs för invändiga ändringar som omfattar Bryggeriet. Se "Bryggeriet - Kvaliteter interiört" sida 34-36 i planbeskrivningen.



Stora matsalen, plan 5



Hörsalen med stolar klädda i ljust 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

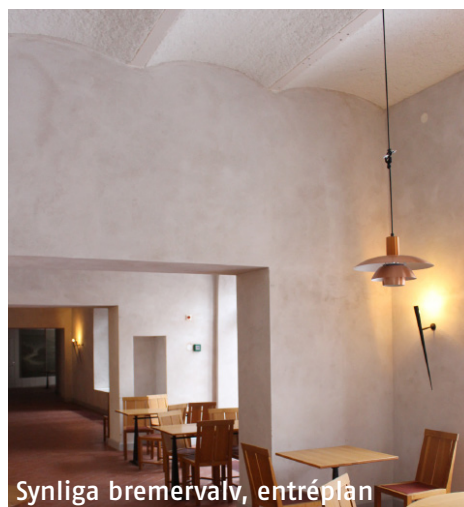


Hörsalen med dekorerad glasfris längs den svängda väggens övre del.

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



Synliga bremervälv och gjutjärnsplåtar



Synliga bremervälv, entréplan



Spiraltrappa



Synlig ursprunglig träkonstruktion

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

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 glaspazier 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.

Ljuskården

Ett glasparti skiljer den yttre entréhallen från en inre. Via den inre hallen nås en hisshall med trapphus samt den öppna ljuskården som länkar samman den nya byggnaden med den äldre. Den inglasade ljuskården 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. Upphångningsanordningen utgörs av en lyftkransklo.

Ljuskårdens 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 ljuskården 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 ljuskårdens ytterväggar och takkonstruktion är målade i samma gröna kulör som utvändiga metallpartier.

Plan 5

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

Kontoret - Kvaliteter interiört

Ombyggnationen kommer att innebära förändringar. När det är möjligt ska invändiga kvaliteter integreras vid utveckling av fastigheten.

- Ljuskården 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

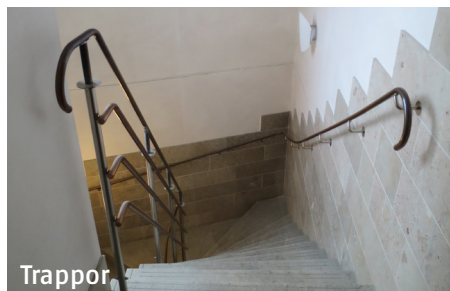
a₂ Bygglov krävs för invändiga ändringar som omfattar kontoret. Se "Kontoret - Kvaliteter interiört" sida 37-38 i planbeskrivningen.



Karuselldörr i entré
lackad koppar/
kopparlegering



Glaspartier i lackad koppar/
kopparlegering vid receptionen



Trappor



Karuselldörr i entré
lackad koppar/
kopparlegering



Ljussgården och konstverk



Hiss



Styrelserum



Kalkstensgolv, plan 5



Rum för VD

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 ljussgården, nedre delen av spiraltrappans spindel, Sven Lundqvist*
- *Gobelänger utanför hörsalen, Elisabet Hasselberg Olsson*
- *Glaskub i ljussgården, 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 Cyren



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

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.

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. TelgeNät har också ledningar inom området. Eventuell flytt av ledningar görs i överenskommelse mellan respektive ledningsägare och fastighetsägaren. Sekundära nät försörjer byggnaden idag med fjärrvärme och el. Både el och fjärrvärme kan kopplas till primärnätet men det behöver göras en kapacitetsbedömning för fjärrvärme innan det går att ansluta sig. Stor försiktighet krävs vid ombyggnation eftersom läget för sekundära ledningar är osäkra.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden (befintliga)

Detaljplanen omfattar endast en del av fastigheten Pyramiden 20, som ägs av en privat fastighetsägare

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. Ett servitut för nedfart till garage under byggnaden ligger i anslutning till planområdet men påverkas inte av planförslaget.

Gemensamhetsanläggningar (befintliga)

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

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. Skälet för att upphäva strandskyddet är att den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark. I planområdet ingår inte vägområdet och kajen närmast kanalen som har markanvändningen torg, ett område på ungefär 35 meter för fri passage för allmänheten. Marken saknar betydelse för strandskyddets syften, att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet samt allemansrättslig tillgänglighet, (7 kap 18c § punkt 1). En administrativ planbestämmelse har införts för 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. Byggnaderna inom planområdet skyddas i detaljplanen genom ett rivningsförbud. Rivningsförbud kan utlösa rätt till ersättning. I planen har det gjorts en bedömning att byggnaden är i gott skick. Rivningsförbud finns också i gällande detaljplan och bör därför inte medföra rätt till ersättning. Detaljplanen möjliggör en mer flexibel användning av fastigheten än vad gällande detaljplan tillåter då en skyddsbestämmelse har ersatts med en varsamhetsbestämmelse. Fastighetsägaren har rätt att komma in med eventuella ersättningsanspråk innan detaljplanen antas. Kommunen ska sedan bedöma skäligheten i anspråken. Utifrån det kommer kommunen välja att fullfölja planarbetet, ändra planen eller avbryta planarbetet.

Tekniska frågor

Fjärrvärme, el, stadsnät, dagvatten, dricksvatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till allmänna vatten- och spillvattennätet men för att möjliggöra restaurangverksamhet krävs en fettavskiljare. Fastigheteten är ansluten till sekundära fjärrvärme- och elnät men fastigheten kan kopplas till primärnätet. Innan fastigheten ansluts till det primära nätet för fjärrvärme så behöver det utföras en kapacitetsbedömning. Särskild försiktighet bör vidtas vid ombyggnation eftersom läget av ledningarna inom planområdet är osäkra. Stadsnät går att ansluta sig till. Fastigheten är ansluten till det befintligt dagvattennät men 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

Emma Tibblin Stadsantikvarie i Södertälje kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Planenheten

Planarkitekt

Elanor Holm

Planchef

Andreas Klingström



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr: SBN-2015-01738 Upprättad: 2018-03-01

Detaljplan för del av Pyramiden 20

Inom Norra delen av stadskärnan 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
Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av samrådsredogörelse och beslut om granskning	2018-01-23

Hur granskningen bedrivits

Detaljplanen har under tiden 2018-02-02 till 2018-02-26 varit utställd för granskning. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré och på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om granskningstillfället via post. Vi har i denna redogörelse enbart tagit upp de delar av yttrandena som innehåller synpunkter som berör planens utformning, utförande och konsekvenser. Inkomna yttranden i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.

Samråd: 8 maj till 4 juni 2017

Granskning: 2 februari till 26 februari 2018

Inkomna yttranden med kommentarer

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

Ändringar efter granskning

Planbeskrivningen kompletteras med information om ledningar inom och i anslutning till området. En ändring har gjorts på plankartan. Det är en justering av byggrätten för att räkna in det skärmtak som finns över entrén mot kanalen. Byggrätten ändras från 3430 kvadratmeter till 3520 kvadratmeter.

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Trafikverket

Yttrande inkom: 2018-02-26

Trafikverket står fast vid synpunkterna som framfördes vid samrådet och vill i samband med granskningen poängtera att den tillåtna användningen i planen inte får medföra restriktioner för sjöfarten på riksintresset Södertälje kanal.

Kommentar: Trafikverket kom in med synpunkter i samrådet om att de 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 uppfylls och att boende i lägenhetshotell betraktas som varaktigt boende. Den användning som prövas är tillfällig vistelse och inte användningen bostäder. Eftersom det inte finns några riktvärden för ljudnivå vid fasad för hotell så kommer inte några planbestämmelser för buller att införas på plankartan. Detaljplanen bedöms inte innebära några restriktioner för trafikverket.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

AstraZeneca AB

Yttrande inkom: 2018-02-26

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

- Seveso riskerna med AstraZenecas verksamhet kan ge hälsopåverkan på kringliggande områden vid händelse av ett stort kemikalieutsläpp. Detta gör det olämpligt med varaktigt boende och/eller annan svårutrymd verksamhet inom Pyramiden 20.
- Utifrån bullersynpunkt anser vi det inte heller lämpligt med bostäder inom Pyramiden 20.

AstraZenecas verksamhet i Snäckviken är en verksamhet med storskalig kemikaliehantering, en Seveso-verksamhet. Vid samhällsplanering i anslutning till denna typ av verksamhet ska riskhanteringsavstånd bedömas. Dessa har två syften:

1. Skydda människors hälsa vid en eventuell olycka.
2. Säkerställa att verksamheten kan fortsätta att bedrivas och även ha möjlighet att utvecklas.

AstraZeneca vill framhäva vikten av att dessa aspekter tas i beaktande när planläggning görs i omgivning runt verksamheten i Snäckviken.

Kommentar: AstraZenecas synpunkter noteras. Markanvändningen hotell bedöms inte innebära några begränsningar av AstraZenecas verksamhet och bostäder är inte aktuellt inom planområdet.

Telge Nät

Yttrande inkom: 2018-02-27

Telge Nät har kommit in med yttrande om vatten och avlopp, el, fjärrvärme och markjuridik.

I yttrandet framkommer att planbeskrivningen bör förtydligas med information om att eventuell restaurangverksamhet i byggnaden innebär att det behövs en fettavskiljare. Telge Nät nämner också att fastigheten inte har någon primär fjärrvärme och elanslutning. Planområdet är kopplat till sekundära nät för fjärrvärme och el. Särskild försiktighet krävs vid ombyggnation eftersom ledningarnas läge är osäkra. I området finns primära fjärrvärme- och elnät och det finns möjlighet att ansluta till dessa. Innan det går att ansluta till fjärrvärmenätet behöver det utföras en kapacitetsbedömning. Inom fastigheten finns ett rör som ska skyddas vid ombyggnation eller schaktarbete. Telge Nät nämner också att det kan behövas en mindre korrigering av befintligt U-område.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om fjärrvärme och el som är anslutet via sekundära nät och även om att fettavskiljare behövs för restaurangverksamhet. Det u-område som omnämns behöver inte korrigeras då det är ett u-område för Skanovas ledningar.

Ställningstagande/Sammanfattning

Planförslaget innebär ett möjliggörande av hotell- och konferensverksamhet inom en del av Pyramiden 20. Nu gällande detaljplan (018K-P1637C) föreskriver en markanvändning för kontor, skola och lättare vård. Förslaget är att ändra användningen till att även innefatta hotell(O) och centrum(C). Detaljplanen har också inneburit ett tydliggörande av de kulturhistoriska värdena inom planområdet som definieras på ett tydligt och transparent sätt. Nuvarande förslag ersätter de tidigare skyddsbestämmelserna (q) med varsamhetsbestämmelser (k) för att möjliggöra en varsam ombyggnad. En utökad lovplikt för interiöra ombyggnationer har också införts. Rivningsförbudet kvarstår. De föreslagna bestämmelserna möjliggör att de kulturhistoriska kvaliteterna bevaras men att byggnaden kan utvecklas.

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa. En ändring som har gjorts på plankartan är en justering av byggrätten för att räkna in det skärmtak som finns över entrén mot kanalen. Detaljer i planbeskrivningen angående ledningar förtydligas. Planbeskrivningen kompletteras med information om ledningar inom och i anslutning till området.

Detaljplanen förs vidare för antagande.

Kvarvarande synpunkter

De synpunkter som inkom under samrådet och granskningen har till största del tillgodosetts. Trafikverket kom in med synpunkter i samrådet om att de anser att lägenhetshotell får betraktas som ett mer varaktigt boende. Trafikverket förutsätter att gällande krav på buller från vägtrafik, sjöfart och industri uppfylls och att boende i lägenhetshotell betraktas som varaktigt boende. Den användning som prövas är tillfällig vistelse och inte användningen bostäder. Eftersom det inte finns några riktvärden för ljudnivå vid fasad för hotell så kommer inte några planbestämmelser för buller att införas på plankartan. Detaljplanen bedöms inte innebära några restriktioner för trafikverket men deras synpunkt kvarstår.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten

Andreas Klingström
Planchef

Elanor Holm
Planarkitekt