



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

UPPRÄTTAD: 2026-04-09 • DNR: SBN 2017/000654

LAGA KRAFTDATUM 2026-07-10 • ARKIVNUMMER: 0181K-P1830C

Detaljplan för Slussholmen (del av Tälje 1:1 m.fl.)



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

1. Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

2. Granskning

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

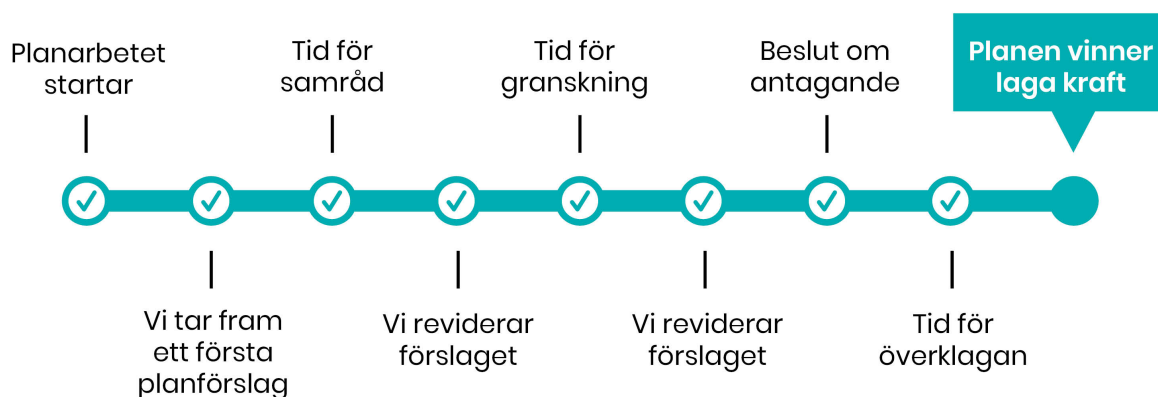
3. Antagande

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

4. Laga kraft

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

Planprocessens hållplatser



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

Medverkande

Projektgrupp och planförfattare

Maria Norén, Projektledare och planarkitekt, Planenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Lova Mattsson Kjellqvist, Landskapsarkitekt, Enheten för Park och Landskap, Samhällsbyggnadskontoret

Emma Tibblin, Stadsantikvarie, Kultur- och Fritidsförvaltningen, Samhällsbyggnadskontoret

Per Bråmås, Gatuingenjör, Enheten för Gata och Trafik, Samhällsbyggnadskontoret

Johan Gröndahl, Byggprojektledare, Enheten för Byggprojektledning, Samhällsbyggnadskontoret

Mari Nilsson, Kommunekolog, Enheten för Ekologi och Vattenskydd, Miljökontoret

Håkan Zetterlund, Bygglovsarkitekt, Bygglovsenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Tove Entin (till juni 2023), Planarkitekt, Planenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Dalia Rhawi (till oktober 2023), Exploateringsingenjör, Exploateringskontoret, Samhällsbyggnadskontoret

Konsulter

Karin Edeskog, Planarkitekt, Norconsult Sverige AB

Lisa Rooth, Planarkitekt, Norconsult Sverige AB

Malin Runberg, Exploateringsingenjör, Svefa

Planchef

Christina Svartsjö, Samhällsbyggnadskontoret

Alla foton och kartmaterial är framtagna av Norconsult Sverige AB om inget annat anges.



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör dessutom:

- Genomförandebeskrivning (tillhörande denna planbeskrivning)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande



UTREDNINGAR

- Risk och säkerhet i Mälarprojektet - Riskanalys för uppgradering av kanal, sluss och farled, SSPA 2014-01-31
- Antikvarisk förundersökning, Sweco 2018-02-20
- Lotsudden - Demontering, flytt och återuppbyggnad - volymstudie och antikvarisk konsekvensanalys, Sweco 2019-05-23
- Naturvärdesinventering av stadsnära åsbarrskogar i Södertälje, Ekologigruppen 2020-02-18
- Riskutredning, Säkerhetspartner 2021-10-13
- Medborgardialog Slussholmen, Systra 2022-06-02
- Historisk markmiljöundersökning, Breccia 2022-12-02
- Gestaltungsprogram Slussholmen - Södertäljes nya stadspark, Systra 2023-10-27
- Dagvattenutredning, Norconsult 2022-03-03
- Slussholmen Restaurangutredning (inkl bilagor), Nyréns 2023-03-11.
- Komplettering av Slussholmen Restaurangutredning, Nyréns 2025-05-28.
- PM Geoteknik + markteknisk undersökningsrapport, Bjerking 2023-05-26, rev 2024-04-24
- Antikvarisk inventering av Sjöfartsverkets verksamhetsområde, Emma Tibblin 2023-05-29
- Kompletterande dagvattenutredning, Norconsult 2023-09-08
- Maritim riskanalys, RISE 2024-12-13
- PM Förutsättningar för vattenverksamhet - Projekt vattendom, Maren, Norconsult 2025-01-16
- Sedimentundersökningar, Maren, Bjerking 2021-12-03
- Rapport översiktlig Miljöteknisk undersökning, Bjerking 2020-10-23
- Miljöteknisk undersökning mark i anslutning till Södertälje sluss, Hifab 2016-09-23
- Mälarprojektet: Sedimentundersökningar i Mälaren och runt Södertälje kanal, WSP, 2015-02-10

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.



Kartan visar en flygbild över Slussholmen med omnejd. Planområdet är markerat i vitt.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra Slussholmen tillgänglig för allmänheten genom att möjliggöra parkmark samt en mindre yta för centrumverksamhet inom Slussholmens södra del, Lotsudden. Planen syftar också till att ge förutsättningar för verksamhet för sluss och sjöfart, samt ändra markanvändningen på omgivande natur- och parkmark från verksamhetsområde till dagens faktiska markanvändning. Övergripande för hela planområdet syftar planen till att skydda och bevara den befintliga värdefulla kulturmiljön.

Ombyggnationen av slussanläggningen, som också kallas Mälarprojektet, påbörjades 2016 och väntas vara klar 2028. Den befintliga slussen kommer att förlängas såväl norr- som söderut och breddas så att större fartyg kan ta sig in till Mälaren genom Södertälje sluss. I och med ombyggnationen av slussen flyttas den befintliga slussbron och ersätts med en ny, öppningsbar bro som placeras söder om den gamla. Broflytten innebär att dragningen av den befintliga gatan på Slussholmen, Slussgatan, kommer att ändras för att ansluta till bron. Gatans nya dragning planläggs som allmän plats GATA i detaljplanen. Bron sträcker sig över farleden som utgör ett riksintresse för kommunikation.

Efter ombyggnationen ska marken runtom slussens verksamhetsområde på Slussholmen utvecklas till en stadsnära attraktiv parkmiljö med lekplats, vistelseytor och promenadstråk. Slussholmens södra del, också kallad Lotsudden, ska utvecklas med centrumverksamhet innehållande exempelvis restaurang/café med uteservering. Målet med parken på Slussholmen är att synliggöra slussmiljön, öka tillgängligheten till vattnet samt att skapa en plats med fokus på barn. Genom parken planeras också gång- och cykelvägar att slingra sig vilket ökar tillgängligheten till parken.

Slussens kulturmiljö är unik nationellt sett som en mycket välbevarad slussmiljö tillkommen 1924. Hela miljön, som en sammanhållen helhet har klassificerats med högsta kulturmiljövärde. Ett av målen med detaljplanen är att skydda och återställa den befintliga kulturmiljön och delvis

återställa den så att dess historiska betydelse blir tydligare avläsbar. Exempelvis genom att delvis återställa verkstadsbyggnaderna till sin ursprungliga karaktär från 1924. Målet är att tillgängliggöra verkstadsmiljön på Lotsudden för allmänheten genom att planlägga den för centrumverksamhet, vilket bland annat möjliggör restaurang och café.

Viktiga angränsande grönområden som Kusens backe, parkytan med skulpturer sydöst om befintlig slussbro och en del av kanalstråket söder om slussen, som idag är planlagda för slussverksamhet, planläggs som allmän plats för att säkerställa allmänhetens tillgång till dessa områden. Enligt genomförd naturvärdesinventering finns höga naturvärden av Naturvärdesklass 1 inom Kusens backe. Det centrumnära skogsområdet med sina stigar är också ett viktigt stadsnära rekreativt område och del av kanalstråket. För att säkerställa att de höga naturvärdena bevaras, planläggs Kusens backe som allmän plats NATUR.

Sydöst om slussen finns idag en skulpturpark, skatepark, parkourpark och dansbana som delvis ligger inom Sjöfartsverkets verksamhetsområde för slussen. Närmast vattnet går kanalstråket. Skulpturparken och skateparken planläggs som allmän plats PARK för att stärka dessa användningar och ge kommunen rådighet över marken. Kanalstråket ligger inom slussverksamhetens område och planläggs med markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Allmänhetens tillgång ska säkerställas med avtal mellan kommunen och Sjöfartsverket. En reservkaj närmast vattnet kommer fortsatt vara planlagd som kvartersmark för slussverksamhet.

Innehåll

1. Inledning	7
1.1. Bakgrund och syfte	7
1.2. Plandata	9
1.3. Tidigare ställningstaganden	11
1.4. Miljöpåverkan enligt miljöbalken	14
2. Förutsättningar	14
2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	14
2.2. Mark	16
2.3. Bebyggelse-, stads- och landskapsbild	18
2.4. Gator och trafik	27
2.5. Hälsa och säkerhet	28
3. Planförslaget	33
3.1. Grönstruktur och mötesplatser	33
3.2. Vattenområden	35
3.3. Bebyggelse	37
3.4. Gator och trafik	48
3.5. Teknisk försörjning	50
3.6. Hantering av risker och störningar	52
4. Konsekvenser	56
4.1. Miljökonsekvenser	56
4.2. Sociala konsekvenser	58
4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser	59
5. Genomförande	59
5.1. Organisatoriska frågor	59
5.2. Fastighetsrättsliga frågor	62
5.3. Ekonomiska frågor	67
5.4. Tekniska frågor	68

1. Inledning

1.1. Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att göra Slussholmen tillgänglig för allmänheten genom att möjliggöra parkmark samt en mindre yta för centrumverksamhet inom Slussholmens södra del, Lotsudden. Planen syftar också till att ge förutsättningar för verksamhet för sluss och sjöfart, samt ändra markanvändningen på omgivande natur- och parkmark från verksamhetsområde till dagens faktiska markanvändning. Övergripande för hela planområdet syftar planen till att skydda och bevara den befintliga värdefulla kulturmiljön.

Södertälje sluss är under ombyggnation, vilket bland annat innebär att kanalen breddas och förlängs för att ge utrymme för större handelsfartyg att ta sig till och från Mälaren. Ombyggnationen är miljötillståndspliktig och arbetet med miljötillståndet och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har hanterats i en separat process som har föregått ombyggnationen och detaljplaneprocessen. Under ombyggnationen kommer stora delar av Slussholmen att användas som etableringsyta och Slussholmen behöver återställas efter det att slussen färdigställts.

För att möjliggöra slussens förlängning flyttas Slussbron till en ny placering längre söderut. Den nya slussbron ska, liksom dagens slussbro vara öppningsbar och ingå i vägnätet. I samband med brons flytt behöver den befintliga Slussgatan anpassas till brons nya läge. Slussgatan planeras även dras om i ett mer östligt läge för att frigöra mer sammanhängande parkyta på Slussholmen.

Flytten av bron och vägen inverkar påtagligt på de kulturhistoriskt värdefulla verkstadsbyggnaderna på Lotsudden, vilka ingår i den bevarade slussmiljön från 1924. För bebyggelsen på Lotsudden ska särskild vikt läggas vid bevarande av tidstypiska gestaltningselement i enlighet med de gestaltungsprinciper som återges i planbeskrivningen. Varsamhetsbestämmelser införs för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom slussens verksamhetsområde. För delar av dessa byggnader införs även rivningsförbud. Befintliga granitpollare och smideskedjor på Slussholmen ska bevaras fördes därför med bestämmelse om skydd av kulturvärden.

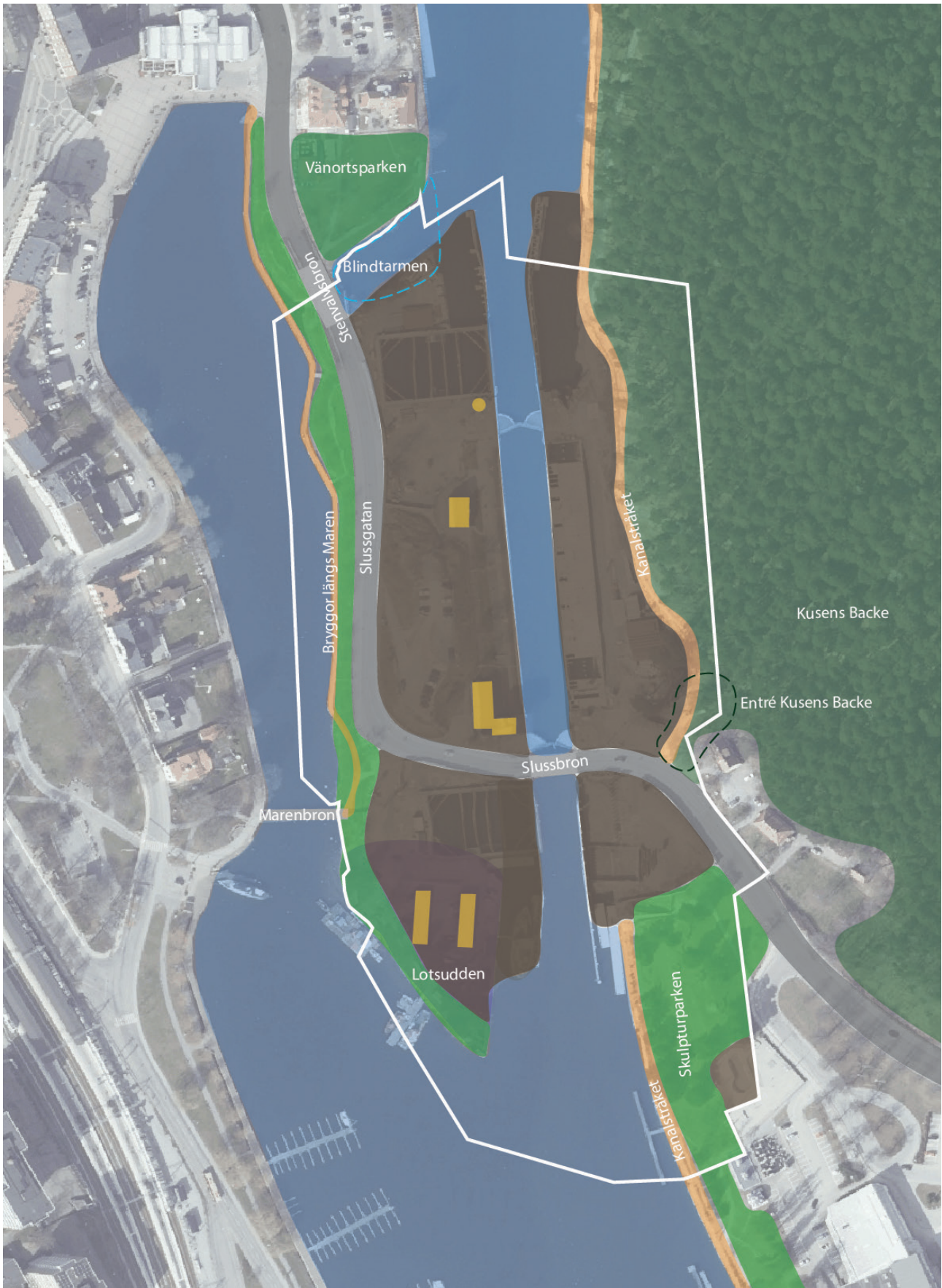
Slussholmen är en mycket central plats av stor betydelse för Södertäljes invånare. Efter slussens ombyggnation ska Slussholmen utvecklas till en attraktiv och central parkmiljö med lekplats, vistelsezoner, promenadstråk samt centrumverksamhet på Lotsudden. Vattenkontakten stärks genom bryggor mot inre Maren.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 18 april 2017 (§95, SBN-2017-000654), förvaltningen i uppdrag att starta och utarbeta ett förslag till detaljplan för Slussholmen samt beslut om samråd. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 9 september 2025 beslut om granskning.

Planförfarande

I detaljplanen tillämpas utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen - PBL 2010:900 i och med detaljplanens betydande intresse för allmänheten.



Kartan visar en aktuell situationsplan över planområdet, markerat med vit linje. Befintliga byggnader är markerade i gult. Blindtarmen är markerad i blåstreckad linje; entréen till Kusens backe är markerad i svartstreckad linje.

1.2. Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger inom Södertälje stadskärna. Området angränsar i öst mot Kusens backe, samt mot kanalstråket, skulpturparken och skateparken som ligger sydöst om slussen. Väster om Slussholmen ligger vattenområdet Inre Maren, ett flertal stora villor och flerbostadshus samt Marenplan. I norr avgränsas planområdet av den så kallade Blindtarmen som är en rest av 1819 års kanal samt av Vänortsparken.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Tälje 1:2 och Rosenlund 1:2 som är belägna väster respektive öster om slussen, längs med Södertälje kanal. Fastigheten Tälje 1:35 omfattar Slussholmens mittendel, mellan befintlig Slussgata i väst och syd, verksamhetsområdet för slussen i öst samt Blindtarmen i norr. Inre och Yttre Maren samt del av Slussholmen omfattas av fastigheten Tälje 1:1 och ingår delvis i detaljplanen. En mindre del av Slussgatan omfattas av fastigheten Rosenlund 1:1.

Detaljplaneområdet omfattar en yta på cirka 7,6 hektar.



Kartan visar fastigheterna som ingår i planområdet med fastighetsgränserna markerade i rött.

Gällande planer

Aktuellt planområde regleras av flera detaljplaner. Merparten av planområdet omfattas av stadsplanen 0181K-P74C från 1944 samt en komplettering av stadsplan 0181K-P190 från 1955. För planområdet anger gällande detaljplaner Tv – Med Tv betecknat område får användas endast för kanaltrafik och därmed samhörigt ändamål.

Vidare reglerar gällande plan 0181K-P1057C området i korsningen Slussbron- Marenbron som Mark för sjöfartsändamål som ska vara tillgänglig för allmän fordonstrafik.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom plan-

området, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Inom planområdet gäller nedanstående detaljplaner:

- Stadsplan för Östra området, del 2 (0181K- P74C), 1944
- Komplettering stadsplan för Östra området del 1 och 2 (0181K-P190), 1955
- Stadsplan för Södertelje (0181K-P8C), 1905
- Detaljplan för Marenbron (0181K-P1057C), 1993
- Detaljplan för Marenbron och kv Vattumannen (0181K-P424B), 1967
- Detaljplan för kv. Sabeln (0181K-P1435C), 2005



Kartan visar gällande planer som berörs av detaljplanen för Slusssholmen

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Tälje 1:1, del av Rosenlund 1:1 samt hela Tälje 1:35, vilka ägs av Södertälje kommun. I detaljplaneområdet ingår även del av fastigheten Tälje 1:2 samt del av Rosenlund 1:2, som ägs av staten genom Sjöfartsverket.

1.3. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Södertälje kommun "Framtid Södertälje – översiktsplan 2013 – 2030", som antogs av kommunfullmäktige 2013, formuleras en målbild för det framtida Södertälje. Bland annat ska levande stadsmiljöer skapas och stadens attraktivitet höjas. För att uppnå detta föreslås ett varierat utbud av restauranger, kultur, offentliga platser samt tillgång till ett bra gång- och cykelgatunät. Till stadskvalitéerna hör också att stadens grönstruktur i form av parker och naturområden stärks, samt att tillgängligheten till vattnet i Södertälje kanal förbättras. Stråk ska förstärkas för att koppla ihop stadens olika områden, särskilt längs bägge sidor om Södertälje kanal. Översiktsplanen omnämner utbyggnationen av Södertälje sluss som ett viktigt projekt för att säkerställa vattenutjämningen mellan Mälaren och Östersjön, tillsammans med ombyggnationen av Victoriaslussen i Stockholm. Översiktsplanen utgår från att den befintliga Slussbron rivs och ersätts med en ny i en annan placering längre söderut.

Aktuellt detaljplaneförslag är förenligt med översiktsplanen.

RUFS 2050

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms region är Södertälje en av åtta regionala stadskärnor. En viktig avvägning i utvecklingen av Södertälje stadskärna är hur denna ska profilera sig gentemot övriga stadskärnor samtidigt som den bör utvecklas i förhållande till de andra regionala kärnorna och regionen. Södertälje kommuns geografiska läge medför goda förutsättningar att stärka sin position som ett starkt centrum i regionen. En stads centrum har stor betydelse för invånarnas och besökarnas uppfattning om stadens karaktär, identitet och atmosfär. Därför är ett attraktivt centrum vik-

tigt för staden och kommunen som helhet. I den framtida utvecklingen och i framtagande av detaljplanen för Slussholmen, som är en del av Södertäljes stadskärna, är det därför av största vikt att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö.

Ur ett transportperspektiv har Södertälje ett strategiskt läge i Skandinavien med närhet till Stockholmsregionen. Södertälje ligger som en port i stråket på den nordiska triangeln både väster och söder ut, vilket ger tillgänglighet till de stora och växande marknaderna. Enligt den regionala utvecklingsplanen är det betydelsefullt att säkerheten och framkomligheten i farlederna genom Södertälje kanal och runt Mälaren kan ta emot längre och bredare fartyg. Breddning och muddring av kanalen, samt ombyggnationen av slussen är av vikt för att möjliggöra utveckling av ett långsiktigt hållbart transportsystem.

Mälarprojekt – ombyggnation av Södertäljeslussen

För att förbättra säkerheten och framkomligheten i farlederna genom Södertälje kanal och Mälaren genomförs en fördjupning och breddning av de allmänna farlederna till Västerås och Köping samt en uppdatering av Södertälje kanal och sluss. Genom att förbättra infrastrukturen för sjöfarten på Mälaren kan järnvägen och vägnätet, som är hårt belastade, avlastas.

För att genomföra projektet krävs omfattande arbeten för att anpassa Södertälje sluss och kanal till dagens större fartyg med högre last och att förbättra framkomligheten i Mälaren. Syftet med ombyggnationen är att möjliggöra för hamnarna att ta emot längre och bredare fartyg. Arbetena i Södertälje kanal påbörjades hösten 2016. Muddringsarbeten i Södertälje kanal påbörjades hösten 2021.

Förutom att förbättra framkomlighet och säkerhet i kanalen kommer Sjöfartsverket och Södertälje kommun att rusta upp promenadstråken utmed kanalen och göra dem mer attraktiva och tillgängliga. Ansvarsfördelning för åtgärderna regleras i ett avtal mellan parterna.

Eftersom ombyggnationen av kanalen och Södertälje sluss innebär ett ingrepp i vattenverksamhet krävs Mark- och miljödomstolens tillstånd. I domen från 16 juni 2015 lämnar

Mark- och miljödomstolen miljötillstånd till staten genom Sjöfartsverket. Miljötillståndet omfattar vattenverksamhet inom området Södertälje kanal och sluss, farleden Linasundet, Mälaren, samt tillfällig vattenverksamhet för provisoriska anläggningar inom Södertälje kanal med mera.

I samband med tillståndsprövningen har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram 2014 som beskriver projektets konsekvenser för människa och miljö samt hushållningen med naturresurser. MKB:n beskriver konsekvenser med avseende på bland annat sjöfart och hamnar, dricksvattenförsörjningen, vatten- och naturmiljö, yrkes- och fritidsfiske, kulturmiljö, luftmiljö, buller, vibrationer, risk och säkerhet, friluftsliv och rekreation samt grundvatten.

Konsekvensutredningarna visar att Sjöfartsverket, genom att bredda och fördjupa farlederna i särskilt trånga/grunda passager, minskar riskerna för olyckor och att fartyg går på grund, vilket är positivt för Mälaren som dricksvattentäkt, för djur- och växtliv samt för friluftslivet i och på Mälaren. För sjöfart och hamnar i regionen medför projektet stora positiva konsekvenser som ökad tillgänglighet till Mälarens hamnar samt en förbättrad sjösäkerhet.

Projektets negativa konsekvenser bedöms till största delen vara tillfälliga och relaterade till anläggningsskedet. Planerade arbeten medför bland annat störningar från arbetsmaskiner samt spridning av bottensediment vid muddring och dumpning av muddermassor i vatten.

Preliminära konsekvensutredningar visar att buller från arbetsmaskiner under begränsad tid medför bullerstörningar för boende i anslutning till vissa arbetsområden. Vissa negativa konsekvenser bedöms även kunna uppstå på kort sikt för växt- och djurlivet i Mälaren, bland annat för bottenlevande organismer och fisk.

Sammantaget bedöms dock inga bestående negativa konsekvenser uppstå på vattenförekomsnivå och planerade åtgärder bedöms inte påverka möjligheten att uppnå god kemisk och ekologisk status i de berörda vattenförekomsterna. Sannolikheten för negativ påverkan

på Mälaren som dricksvattentäkt bedöms vara mycket liten.

Grönstrategi

I Grönstrategi 2022–2030 för Södertälje beskrivs de övergripande målen avseende de gröna värden som ska uppnås genom stadsplaneringen. Stadsplaneringen ska bidra till att bevara och stärka den biologiska mångfalden, att alla invånare har tillgång till parker, naturområden och grönska av hög kvalitet. Grönstrukturen ska också vara mångfunktionell och naturbaserade lösningar ska prioriteras.

Dessa tre övergripande mål har tillhörande delmål, varav nedanstående mål bedöms beröra aktuell detaljplan:

- 1.2 Skydda och värna områden som är särskilt viktiga för att bevara och stärka biologisk mångfald
- 2.1 Bevara grönområden med betydelse för kommuninvånarnas hälsa och välbefinnande
- 2.2 Säkerställ tillgång till park och närnatur vid planering av bostäder, skolor och förskolor
- 2.4 Utveckla kvaliteten i befintliga allmänna grönområden
- 2.5 Stärk det rörliga friluftslivet
- 3.1 Öka grönstrukturens förmåga att reglera och infiltrera vatten
- 3.2 Öka grönstrukturens förmåga att reglera lokalklimat, föroreningar och kolinlagring.

Kommunens antagna kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen

I kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen, *Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun*, beskrivs stadens historiska framväxt. Både kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader är omnämnda samt klassificerade i inventeringen.

Området runt slussen och kanalen utgör, enligt kulturmiljöunderlaget, en sammanhängande industrihistorisk värdefull miljö av särskilt kulturhistoriskt värde. Varje enskild byggnad från 1920-talets kanalombyggnad intill slussen bidrar till den samlade miljön och har ett miljöskapande värde.

Enligt kommunens klassificering är bebyggelsen inom planområdet till största del rödmarkerade, vilket är högsta klassificeringen.

Kommunala beslut i övrigt

År 2010 antog kommunfullmäktige i Södertälje kommun planprogrammet "Södertälje stadskärna - Program för en hållbar stadsutveckling 2009-2029". Programmets syfte är att utgöra underlag för diskussioner om den förestående utvecklingen av Södertälje stadskärna samt vara ett formellt program för kommande de-

taljplaner. Programmet ska ge en helhetsbild av en möjlig utveckling och därmed skapa goda förutsättningar för en optimal markanvändning. Programmets centrala stadsbyggnadsstrategi är "bygg ihop - koppla samman", vilket ska åstadkommas genom ett antal aspekter så som bebyggelse, trafik, markanvändning. För detaljplanen är det aktuellt med att för-

Klassificering av bebyggelsen

Röd.

Byggnaden är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde eller ingår i en bebyggelsemiljö som är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde. Byggnaden klarar fordringar för byggnadsminnesförklaring enligt KML.

eller

Byggnaden har ett viktigt kulturhistoriskt värde ur lokalt perspektiv och är en omistlig del av Södertälje stadskärna. PBL 3:12 skall tillämpas.

Grön.

Byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. PBL 3:12 skall tillämpas.

Gul.

Byggnaden har karaktärsdrag som är viktiga från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt vilka ska beaktas. PBL 3:10 skall tillämpas.

Grå.

Byggnaden har ett litet kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering av byggnader med planområdet markerat i rött. Kartan är tagen från Kulturhistoriska kunskapsunderlaget.

stärka det centrala parkstråket i öst-västlig riktning och främja möjligheten att gå eller cykla. Vidare ska framkomligheten längs kanalen stärkas genom att kanalstråket anläggs. Detaljplanen skapar förutsättningar för det genom att säkra marken på östra sidan av kanalen.

1.4. Miljöpåverkan enligt miljöbalken

Förenligt med 3, 4, 5 och 6 kap i miljöbalken

Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser om hushållning av mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser om hushållning av mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Sjätte kapitlet reglerar miljöbedömningar.

För slussens ombyggnation har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram i samband med miljötillståndet och vatten domen. Miljökonsekvensbeskrivningen omfattar farleden, slussen samt kajområdena inom och i anslutning till slussen, och beskriver konsekvenserna av slussens ombyggnad på dessa.

Inför framtagande av detaljplanen har kommunen upprättat en undersökning om betydande miljöpåverkan som kompletterar miljökonsekvensbeskrivningen för slussens ombyggnation med avseende på det övriga planområdet och användningsområdena.

Kommunens sammanvägda bedömning utifrån undersökningen om betydande miljöpåverkan



Fotot visar de träden på Slussholmen som omfattas av generellt biotopskydd på grund av att dessa ingår i en enradig allé, längs med Inre Marens östra strandkant.

samt befintlig miljökonsekvensbeskrivning är att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Bedömning av miljöpåverkan utvecklas under rubriken *Miljökonsekvenser*.

2. Förutsättningar

2.1. Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Inom planområdet finns riksintresse för kommunikation samt andra områdesskydd som berörs av detaljplanen.

Riksintressen

Genom Södertälje kanal och sluss går farleden för sjöfartyg vilken är klassad som *riksintresse för kommunikation*. För sjöfarten och transporter till sjöss mellan Östersjön och Mälaren är slussanläggningen i Södertälje och dennes funktion avgörande för att sjöfartyg ska kunna ta sig in till Mälaren. Detaljplanen säkerställer en fungerande sluss och specificerar farleden. Riksintresset för kommunikation bedöms inte påverkas negativt till följd av detaljplanen.

Strax norr om slussanläggningen, i höjd med Blindtarmen, börjar *riksintresset för yrkesfiske*. Påverkan på detta riksintresse har utretts i samband med Mälarprojektet och ingår i tillståndet för utbyggnationen av Södertälje sluss där påverkan på riksintresset har utretts.

Skyddad natur

Längs Slussholmens västra strandkant finns en trädallé med äldre hägg i varierande skick. Bedömningen är att trädallén utgör ett biotopskyddsområde då träden står längs med en väg och huvuddelen utgörs av vuxna träd. Allén är en viktig födosöks- och livsmiljö för pollinerande insekter samt fåglar i stadsmiljön vilket innebär att träden bör bevaras, alternativt kom-penseras för att bibehålla denna funktion. Dis-

pens från biotopskyddsbestämmelser kan ges av länsstyrelsen.

Backsippa finns inom allmän plats och har tidigare även funnits inom verksamhetsområdet, men flyttats till annan plats. Arten är rödlistad som sårbar och fridlyst enligt 8§ artskyddsförordningen. Nya lokaler av backsippa som etablerar sig i och runt Slussholmen ska skyddas och stärkas.

Även strandskyddat område definieras som skyddad natur. Slussholmens västra och sydvästra strandområde, på båda sidor om Marenbron, utgörs av små fragment av naturlig strand som nästan inte finns att hitta inom stadskärnan. Det är därför extra viktigt att bevara och stärka både ur natur- och kulturmiljöhänsyn.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur och växtlighet på land och i vatten. Inom ett strandskyddat område får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. En förutsättning för prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område är att det finns så kallade "särskilda skäl" som anges i miljöbalken 7 kap § 18e.

Större delen av planområdet omfattas av äldre stadsplaner, framtagna före 1 juli 1975. Strand-skydd inträder när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har om-fattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Däremot råder strandskydd i de vattenområden som omfattas av äldre plan. Även de delar som omfattas av senare framtagna detaljplaner, Sabeln 3 och Marenbron, har tidigare omfattats av stadsplan. I dessa delar inträdde strandskyddet i samband med ny planläggning. Strandskyddet upphävdes i samband med att de nya detaljplanerna fick laga kraft.

Inför ombyggnationen av Södertälje sluss ansöktes om tillstånd avseende vattenverksamhet

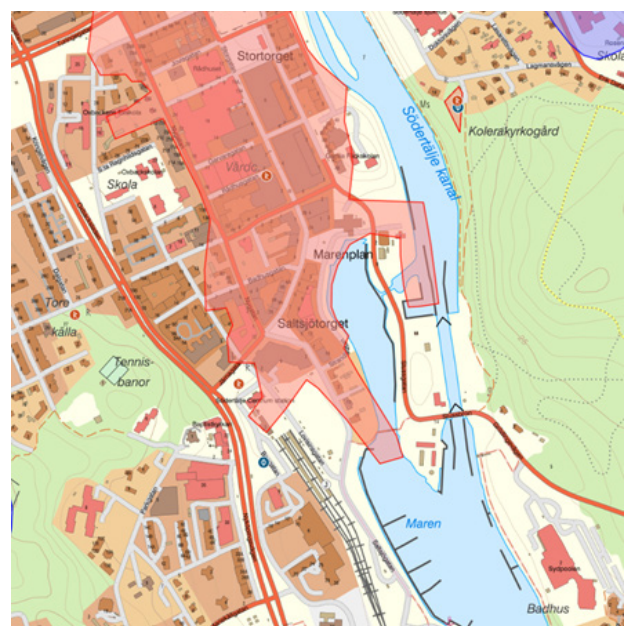
inom området Södertälje kanal och sluss. Vattendomen tillåter bland annat breddning och förlängning av sluss, arbeten under vatten, i slänter och på botten, uppförande av gångbro vid inloppet till Maren samt två gångbroar till Kanalholmen (Mål nr M1492-14 och M6754-13, 2015-06-16). De åtgärder som ingår i vattendomen omfattas inte av förbud som gäller inom strandskyddsområde enligt 7 kap 15§ Miljöbalken.

Fornlämningar

En stor del av Södertälje stadskärna ligger inom område för fasta fornlämningar som motsvarar Södertäljes utbredning från medeltid och 15-1600-tal (RAÄ-nummer: Södertälje 133:1). Detaljplanens norra del samt området runt gångbron över Inre Maren ingår i detta fornlämningsområde. Detta kulturlager är delvis undersökt.

Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen. Om ett ingrepp i fornlämningen ska göras krävs en ansökan om ingrepp i fornlämningen. Ansökan görs till länsstyrelsen som är tillståndsmyndighet rörande fornlämningar.

I övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Kartbilden visar utbredningen av den fornlämning som motsvarar Södertäljes utbredning från 15-1600-tal (RAÄ-nummer: Södertälje 133:1).

2.2. Mark

Naturmiljö, terräng och vegetation

Ombyggnationen av Södertälje sluss påbörjades 2016. Sedan dess har strandlinjen, kajen och vattenområdet inom och i anslutning till slussen förändrats i samband med gräv- och muddringsarbeten. Ombyggnationen innebär att stora delar av planområdet tagits i anspråk som byggarbetsplats och delar av marken på Slussholmen öster om Södertälje kanal används som upplagsplats.

Ombyggnationen av slussen innebär att det har skett förändringar av markens topografi både på land och i vatten. Den kulle som tidigare fanns mitt på Slussholmen är borttagen för att ge plats åt den nya vägdragningen och Slussholmen saknar nu större höjdskillnader. Vegetationen på Slussholmen utgörs av träd och gräsytor.

Kusens backe ligger delvis inom planområdet och utgörs av en tallbevuxen höjd på östra sidan av kanalen. Naturområdet utgör ett karaktäristiskt inslag i Södertäljes stadsbild. Inom Kusens backe finns ett flertal gångstigar som går i brant sluttning ner mot Södertälje kanal. Enligt genomförd naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2020-02-18) har Kusens backe högsta naturvärde (naturvärdesklass 1), med både rödlistade och fridlysta arter som bland annat backsippa och tallticka. Tallticka fungerar som en signalart för skogsområden med höga naturvärden och växer nästan uteslutande på tallar som är 150 år eller äldre.

Även sydöst om den nya slussbron finns ett grönområde med tallar som har högt naturvärde.



Fotot visar entrén till Kusens backe, utsiktsplattformen och skulpturparken i bakgrunden. I fonden syns infarten till Södertälje Sluss.



Fotot visar tallticka som sitter på en tall inom skulpturparken. Talltickan är rödlistad och fungerar även som en signalart för skogsområden med höga naturvärden. Talltickan växer nästan uteslutande på tallar som är 150 år eller äldre. Foto av Södertälje kommun.

Grönområdet idag är anlagt som skulpturpark med en utsiktsplatsform från vilken slussområdet och Lotsudden kan överblickas. Parken ligger på en kulle som sluttar brant ner mot kanalen. Nedanför kullen finns ett grusat gångstråk som går längs med kanalen.

Träd

Träd i stadsmiljö skapar förutsättningar för biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster som exempelvis rekreation, temperatur- och vattenreglering med mera. En översiktlig bedömning av kvarvarande trädmiljöer vid Lotsudden, Skulpturparken, Slussområdet samt vid Skulpturparken har genomförts.

Alla tallar som finns i stadskärnan är en del av de



Fotot visar tre av de särskilt skyddsvärda träden i Skulpturparken. Foto av Södertälje kommun.

äldre tallmiljöer som utgörs av stadstallskogar. De fåtal kvarvarande tallar som finns mellan stadstallskogarna är extra viktiga som lokala spridningssamband. Alla arbeten som riskerar att skada eller på annat sätt påverka värdefulla eller skyddsvärda träd negativt ska följa länsstyrelsens skrivelse *Skydda träden vid arbete*. Skyddsvärda och värdefulla träd som behöver tas ned ska ersättas med nya av likvärdig sort och kvalitet. Åtgärder som riskerar att skada särskilt skyddsvärda träd ska samrådats med länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § Miljöbalken (1998:808).

Slussholmen

I området mellan Maren och Slussen finns tre björkar (1), en trädrad med hägg, samt ett fåtal träd i områdets norra delar (2). Alla träden bedöms vara skyddsvärda eller värdefulla då de utgör de enda kvarvarande träden inom det annars hårdgjorda området.

Invid Slussbron finns en äldre poppel (3). Trädet bedöms som skyddsvärt då det utgör ett av fåtal träd som finns kvar inom det i övrigt hårdgjorda området. En björk (4) invid Marens inlopp norr om gångbron har väl utvecklad hållighet och bedöms som skyddsvärt.

Lotsudden

Lotsudden har i stora delar hårdgjorts och flera träd har tagits ned. Tall, björk, ek samt ett antal andra arter som inte artbestämts, finns främst i strandområdet (5) där de fyller en viktig funktion för det lilla som finns kvar av områdets ekosystemtjänster.

Skulpturparken

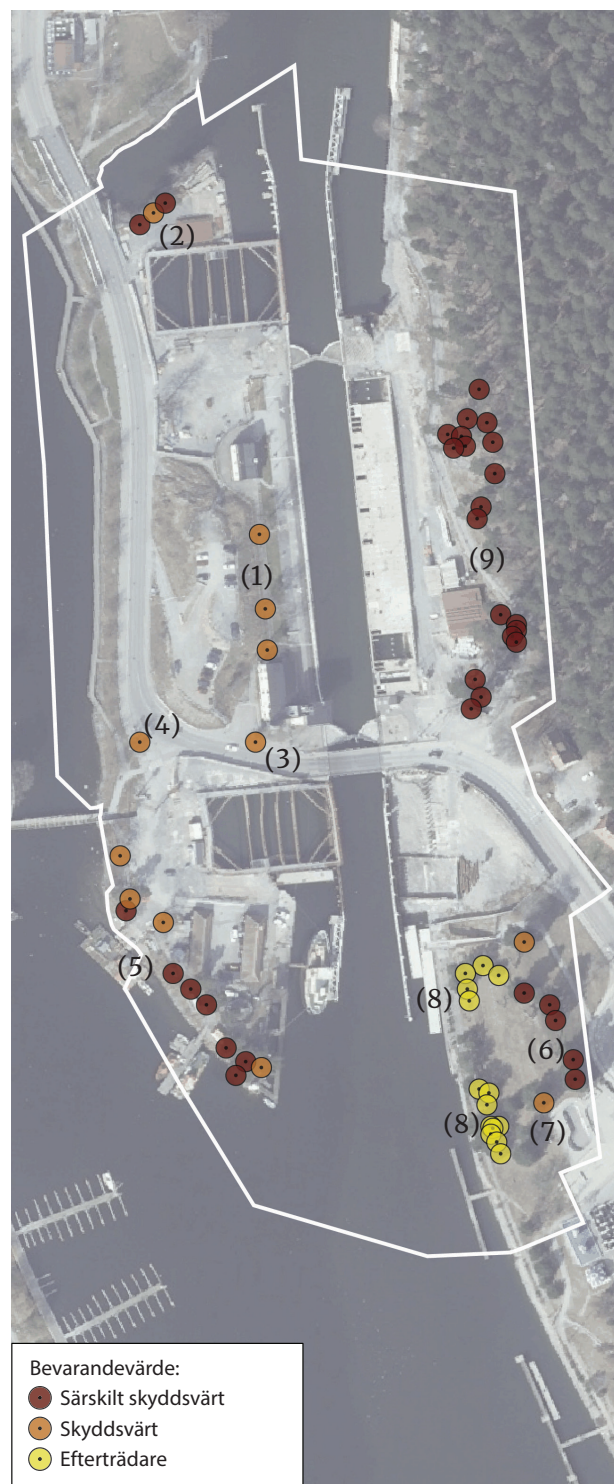
Sex tallar finns på höjden intill konstverket Solspann i Skulpturparken (6). Fem av dessa utgörs av särskilt skyddsvärda träd och en bedöms vara skyddsvärd. En solitär flerstammat tall (7) bedöms vara skyddsvärd.

Yngre tallar (8) som utgör en bård ner mot vatten och mot Slussenområdet bedöms inte ha samma skyddsvärde men kan delvis fungera som efterträdare till äldre tallar. Dessa utgör även viktiga strukturer för ekologiska samband samt bidrar till platsens upplevelsevärden.

Kusens backe och slussområdet

Kusens backe utgör en del av Södertäljes utpekade stadstallskogar och ska, på grund av dess

höga naturvärde, skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Tallarna vid Kusens backe (9) och inom slussområdet har pekats ut som skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda.



Kartan visar skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Längs östra sidan av kanalen, i planområdets sydöstra del, finns ett antal yngre tallar som i framtiden kan utgöra efterträdare till de träd som är skyddsvärda och särskilt skyddsvärda idag.

Yt-, grundvatten och vattenområden

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Igelstaviken och grundvattenförekomsten Södertäljeåsen-Östertälje.

Ytligt avrinner dagvatten till Södertälje kanal och Maren som utgör en del av detaljplaneområdet. Ett antal mindre lågpunkter finns idag inom planområdet, där djupet kan bli upp till 0,3 m vid skyfall. Resterande områden rinner direkt ut till recipienten. Öster om planområdet finns ett naturområde med avrinning mot planområdet.

Igelstavikens ekologiska status är klassad som måttlig och den kemiska statusen klassas som god om man bortser från kvicksilver och polybromerade difenyleterar, som överskrider gränsvärdena i alla Sveriges vattenförekomster (Källa: VISS).

Planområdet ligger i utkanten av grundvattenmagasinet Södertäljeåsen. Åsen har en area på cirka tre kvadratkilometer och det finns goda uttagsmöjligheter från åsen på ca 400–2 000 m³/d (ca 5–25 l/s). Grundvattenförekomsten klassas med god kemisk status och god kvantitativ status.

Hanteringen av dagvatten och skyfall finns beskriven i delen 3.4 Teknisk försörjning, under rubriken Dagvattenhantering (s. 50).

2.3. Bebyggelse-, stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget i centrala Södertälje, strax öster om Södertälje station med angränsande stadspark och Inre Maren. Planområdet utgörs av både parkmark, vattenområden och slussverksamhet. Inom planområdet utgörs bebyggelsen av verksamhetsbebyggelse från 1920-talet inom slussområdet. På Lotsudden finns slussmiljöns verkstadsbyggnader från 1920-talet. I övrigt är Slussholmen obebyggd. Planområdet präglas av en öppenhet som förstärks av de omgivande vattenområdena.

På Inre Marens västra sida, längs Saltsjögatan och Riddarhusgränden, finns småskaliga flerbostadshus från sent 1800- och tidigt 1900-tal, främst i trä. Längs med Strandgatan bort mot Marenplan skiftar bebyggelsen till större fler-

bostadshus med stenstadsbebyggelse från tidigt 1900-tal. En befintlig parkeringsgarageinfart samt restauranger vid Marenplan har rivits för att ge plats åt en ny hotellbyggnad. Vid Vänortsparken, på Marens östra sida, finns bland annat Hebbevillan som idag hyser restaurang.

På östra sidan om planområdet finns två 1920-talsbyggnader i trä (slussvaktarbostad samt en slussmästarbostad) som hör till kanalområdets verksamhet. Byggnaderna ligger inom kvarteret Geväret och är idag uthyrda till olika verksamheter. Byggnaderna är av särskilt kulturhistoriskt värde och utgör en del av 1920-talets samlade slussmiljö som regleras i äldre detaljplan. Sydöst om detaljplaneområdet ligger Sydpoolen med en simhall, gym och även-tyrsbad.

Planområdets västra delar ligger lågt i terrängen medan planområdet öster om slussverksamheten är kraftigt kuperad med lutning uppåt i terrängen.

Kulturmiljö

Slussens kulturmiljövärden har undersökts inför rivning av byggnad C (Sweco 2018). Kulturmiljön kopplat till slussen är unik nationellt sett och utgör en mycket välbevarad slussmiljö, tillkommen 1924. Hela miljön har klassificerats med högt kulturhistoriskt värde. Värdet består i att det är en sammanhållen helhet av olika typer av byggnader från samma tid med kanalkontor, tre runda byggnader för slussnedgångar, verkstadsbyggnader på Lotsudden, tjänstebostäder på östra sidan kanalen, samt delar av manövertor-net. Verkstadsområdet på Lotsudden är en viktig del av slussmiljöns helhet och har ett högt kontinuitetsvärde då de har använts för verkstäder för slussen i 100 år. Det är ovanligt att den typen av byggnader har bevarats.

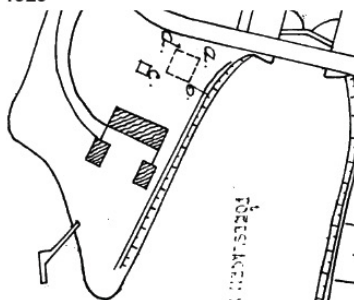
Både manövertor-net, slussnedgångarna och kanalmästarbostaden har 1920-talsklassicistiska stildrag med arkitektoniska värden. Trots att verkstadsmiljön på Lotsudden har byggts om och till så har 1920-talsutformningen av byggnaderna, med sina väl tilltagna tak, täckta med tegel, i huvudsak bevarats i sin ursprungliga karaktär. Tilläggen och förändringarna tar i stort hänsyn till 1920-talets ursprungliga utformning.

Utöver bebyggelsemiljön utgör också parkmiljön

på Slussholmen, Lotsudden och längs kanalen en ur kulturmiljösynpunkt viktig tillgång i Södertäljes stadsmiljö.

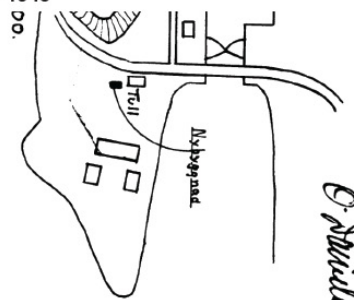
Den gamla kanalen från 1819 hade inte samma sträckning som i dag, utan var smalare och slingrade sig genom staden. Blindtarmen och kanalsträckningen innanför Kanalholmen är de enda resterna av den gamla kanalfårans dragning och är av stort kulturhistoriskt värde. I slussmiljön finns det lilla vattenrummet som är en rest av den gamla kanalsträckningen. Slussholmen som öppen plats med gräsmatta och björkar är viktigt för helhetsintrycket. Blindtarmen med stenkonstruktioner, i förbindelsen mellan Maren och Blindtarmen, utgör viktiga inslag i miljön som berättar om platsens historia.

1929



Situationsplan. Bygglövsarkivet Södertälje kommun.

1943



Situationsplan. Bygglövsarkivet Södertälje kommun.

1951



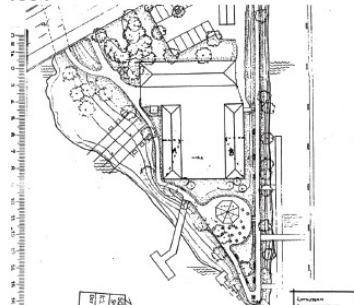
Ekonomiska kartan. Historiska kartor, Lantmäteriet.

1975



Historiska ortofoton, Lantmäteriet.

1994



Situationsplan. Bygglövsarkivet Södertälje kommun.

2016



Flygfoto.

Kartbilder som visar hur bebyggelsen har utvecklats över tid på Lotsudden. Bilder från Lotsudden, Demontering, flytt och återuppbyggnad - volymstudie och antikvarisk konsekvensbedömning, framtagen av Sweco.

Bebyggelse på Lotsudden

Bebyggelsen på Lotssudden utgörs av tre verkstadsbyggnader, nedan omnämnda som byggnad A, B och C.

Byggnad A – Verkstadsbyggnad

Byggnaden A är utformad med karaktärsdrag från 1920-talets verkstadsbyggnader med stående brunmålad fasadpanel, valmat sadeltak med lertegel och mednocktegel samt i brädklädd takfot.

Byggnad B – Verkstadsbyggnad

Den norra delen av byggnad B är en del av en ursprunglig kvadratisk byggnad som under 1990-talet har förlängts. I den norra gaveln finns ett ursprungligt småspröjsat treluftsfönster från 1920-talet bevarat. Övriga fönster är dels kopplade tvåluftsfönster samt två fönster som är utformade med 1920-talsfönstret som förlaga. Byggnaden är utformad med stående brunmålad fasadpanel, valmat sadeltak med lertegel och mednocktegel samt i brädklädd takfot.



Bilden visar byggnad A. Befintlig fasad mot verkstadsgården i öster. Bilder från Restaurangutredningen, framtagen av Nyréns.



Bilden visar byggnad B. Befintlig fasad mot verkstadsgården i väster. Bilder från Restaurangutredningen, framtagen av Nyréns.

Byggnad C

Byggnad C uppfördes år 1924. Under åren har byggnaden byggts till i takt med att behoven för verksamheten ändrats. Dessa ombyggnationer har skett i samma utformning som den befintliga delen men viss förvanskning av vissa detaljer har skett. I övrigt är byggnaden välbevarad i sin karaktär, med tydligt avläsbar

1920-talsutformning och bibehållen verkstads-karaktär.

Byggnad C är för närvarande nedmonterad i och med slussombyggnaden och förvaras i väntan på återuppbyggnad i nytt läge på Lotsudden.



Bilden visar byggnad C. Befintlig fasad, innan rivningen. Vy mot norr. Bild av Södertälje kommun.



Bilden visar byggnad C. Befintlig fasad, innan rivningen. Vy mot nordöst. Bild av Södertälje kommun.

Bebyggelse inom slussområdet

Kanalmästarbostaden

Norr om slussen ligger den gamla kanalmästarbostaden som uppfördes i samband med anläggandet av slussen 1924. Parkmiljön med slussrester och det gamla kanalkontoret har en ålderdomlig karaktär och berättar om ett viktigt skede i Södertälje kanals historia utgör ett värdefullt inslag i stadsmiljön.

Byggnaden, som är i en och en halv våning med hög granitklädd sockel, sticker ut i sin lite mer påkostade utformning. Fasader är uppförda i tegel med en tunn slamputs genom vilket tegelstrukturen syns igenom. De spröjsade tvåbågsfönstren är ursprungliga. Taket är ett brutet mansardtak med plåttäckning. Centrerat på varje långsida finns en rund, plåtinklädd takkupa

krönt av en spira och med ett korsspröjsat ursprungligt träfönster.

Den ursprungliga entréporten i träspeglar och med en glasad del är något indragen och centrerad i fasad mot kanalen. Entréporten har en omfattning av röd sandsten med ett sirligt utformat dekorativt krön. En fritrappa i granit med ett ursprungligt 1920-talskaraktäristiskt smidesräcke leder upp till entrén.

Kanalmästarbostaden är exteriört mycket välbevarad, i stort sett inte förändrad sedan uppförandet, undantaget taktäckningsmaterialet. Den har därför ett särskilt högt kulturhistoriskt värde även i sig, och omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap 13 § i PBL.



Bilden visar Kanalmästarbostaden. Bilden är tagen i västlig riktning. Foto av Södertälje kommun, september 2023.

Manövertornet

Norr om den befintliga Slussbron och slussportarna ligger manövertornet. Byggnaden bildar tillsammans med övriga byggnader bevarade från 1920-talets kanalombyggnad en sammanhängande industrihistoriskt värdefull miljö, där varje byggnad har ett miljöskapande värde.

Byggnaden har, utöver dess tydligt avläsbara senare tillägg (kontorsbyggnad 1982, påbyggnader 1998, 2008, skyddsbur mot söder 2016), i sin ursprungliga byggnadskropp 1920-talsklassistiska stildrag och ett visst arkitektoniskt värde.

Fasader är uppförda i tunt slammat tegel med synlig tegelstruktur. De ursprungliga fönstren är spröjsade lunettfönster i trä med solbänk. Takfoten är rundad och kraftigt utkragande, uppförd i sten eller i betong. Ovanför denna finns ett ursprungligt smidesräcke på taket, utanför den indragna påbyggnaden.

I fasaden mot kanalen i öster finns en stentavla i röd kalk- eller sandsten som uppfördes till minne av kanalens invigning 1924.



Bilden visar Manövertornet. I bakgrunden syns kanalmästarbostaden.

Slussnedgångsbyggnaderna

De tre bevarade slussnedgångsbyggnaderna är i sig av särskilt högt kulturhistoriskt värde då de är mycket välbevarade in i minsta detalj. De utgör dessutom en mycket ovanlig typ av byggnad som berättar om slussens teknikhistoriska funktion. Byggnadernas utformning berättar även om den stora betydelse som slussmiljön hade där även funktionsbyggnader av denna kategori gavs en hög arkitektonisk kvalitet och detaljutformning. Byggnaderna omfattas av förvanskningförbudet i 8 kap 13 § i PBL.

Byggnaderna har en rund form med en öppen del under taket. Fasaderna är av slät panel med utanpåliggande ramverk som bildar en spegelindelning. Det öppna utrymmet under tak bärs upp av två träpelare med enkla rundade kapitäl.

Byggnaderna har ett svagt lutande toppigt tak med utskjutande brädklädd takfot som också bildar ett pärlspontsklätt skärmtak närmast byggnaderna. Taken kröns av ett klot och en spira.

Offentlig service

Idag finns ingen offentlig service inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Kommersiell service

Idag finns ingen kommersiell service inom planområdet. I anslutning till planområdet finns restaurangverksamheter som ligger längs med Strandgatan, på Marenplan och vid Vänortsparken samt i centrumkärnan nordväst om planområdet.



Bild på Slussnedgångsbyggnad med skydd på tak och spira. Foto av Södertälje kommun, september 2023.

Rekreation

Kanalstråket som går längs bägge sidor av Södertälje kanal är ett regionalt strandstråk och en viktig tillgång för rekreation. Öster om Södertälje sluss löper kanalstråket mellan Slussens verksamhetsområde och Kusens backe samt längs kanalen söder- och norrut.

På grund av slussens ombyggnation är kanalstråket inte lika tydligt eller tillgänglig för allmänheten idag, men det ska tillgängliggöras efter ombyggnationen.

Sydöst om planområdet finns äventyrsbadet Sydpoolen, som även hyser ett gym.



Fotot visar befintligt kanalstråk (grusvägen till höger i bild) söder om den befintliga slussbron.



Fotot visar befintligt kanalstråk vid foten av Kusens backe. Vy mot syd.

Mötesplatser och parker

Parken på Slussholmen utgör en central mötesplats i Södertälje stadskärna. Under ombyggnation av slussen används stora delar av Slussholmen som byggarbetsplats och är inte tillgänglig för allmänheten.

I närheten av planområdet finns det ett flertal mötesplatser och vistelsezoner, exempelvis Marenplan och Inre Maren, Vänortsparken och

Stadsparken vid stationen samt aktivitetsytorna längs Södertälje kanal med bland annat skatepark och dansbana.

Det som kännetecknar dessa mötesplatser är närhet till vatten och/eller grönska. Detta är kvaliteter som är karaktärsskapande för Södertälje och som är särskilt framträdande för området inom och kring slussen och Slussholmen.



Fotot visar promenadstråket längs med Inre Maren, vy mot söder och Marens inlopp.



Fotot visar Marenplans västra sida med Marentrappan i ryggen. Vy mot Slussholmen och Marens inlopp

2.4. Gator och trafik

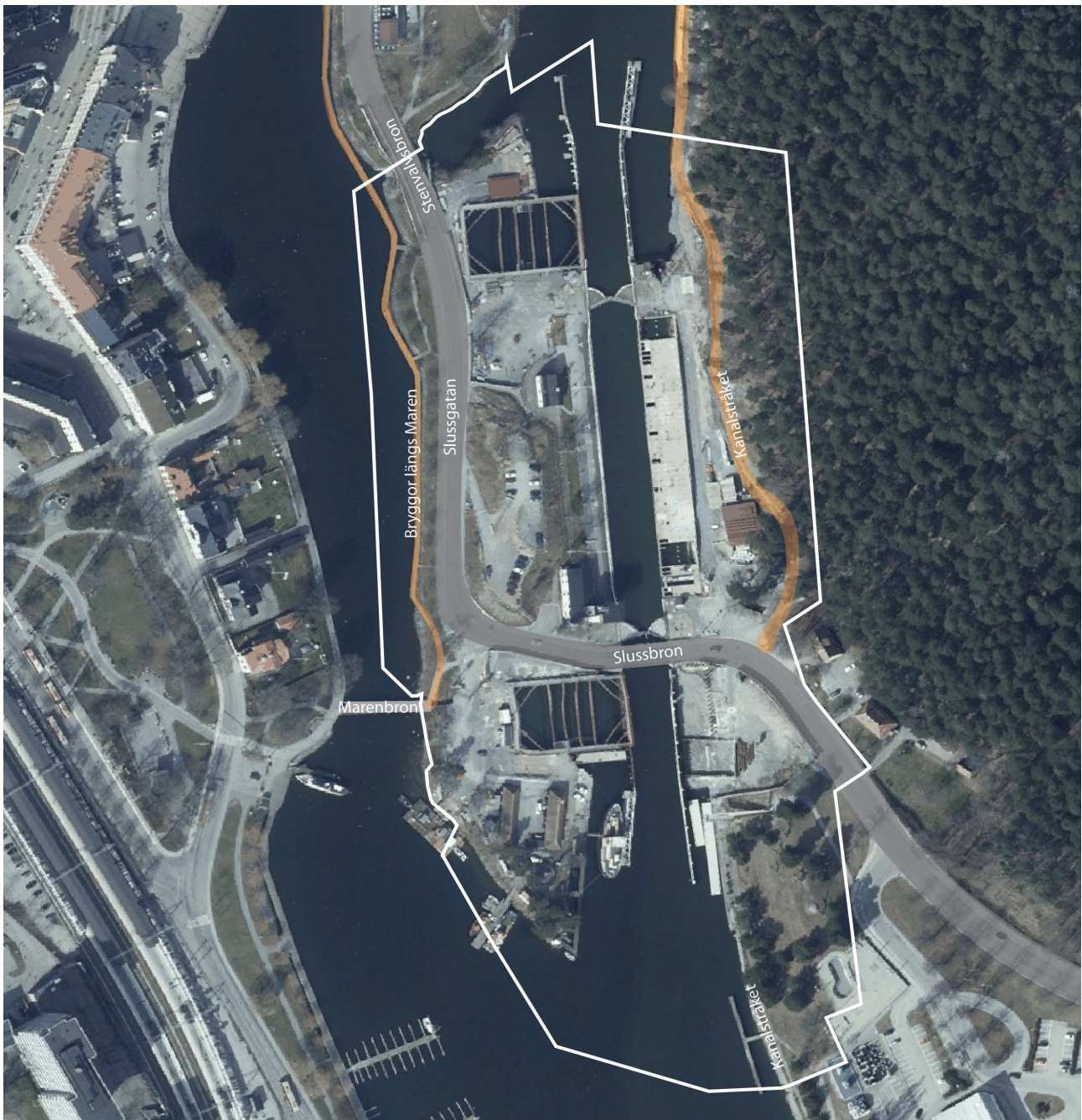
Gatunät

Genom planområdet på Slussholmen går idag Slussgatan som ansluter till Ekdalsgatan i norr via Stenvalvsbron. Via Slussbron går Slussgatan vidare österut och ansluter till Grödingevägen öster om kanalen.

Slussgatan är idag en allmän gata med kommunalt huvudmannaskap. Slussbron ligger inom kvartersmark för Slussverksamhet med

Sjöfartsverket som fastighetsägare. Slussbron är öppningsbar för att möjliggöra slussverksamhet.

Enligt Trafikverkets karttjänst är hastighetsbegränsningen inom hela planområdet 30 km/h. En trafikmätning från juni 2023 konstaterar att årsdygnstrafiken är ca 2300 fordon. Gaturummet är 13 meter brett med en gång- och cykelväg på gatans västra sida och en gångväg på gatan östra sida. Körbanan är dubbelfilig, med en total bredd på cirka 7 meter.



Kartan avisar gatunätet och kopplingar inom planområdet med grå och orange markering.



Fotot visar Slussholmen med Slussgatan i södergående riktning inkl. gång- och cykelstråk och bryggor längs Maren. Kullen till vänster har tagits bort och är i samma nivå som omkringliggande mark.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns asfalterade gångvägar längs Slussgatan och över Slussbron, vilka löper parallellt med körbanan. Gångvägen fortsätter även längs Grödingevägen. I parken på Slussholmen finns en gångväg samt bryggor längs med Inre Marens strandlinje. Idag är framkomligheten för gående delvis begränsad och området är inte särskilt välkommande eller tillgängligt för gående på grund av ombyggnationen och tillhörande avspärningar.

Marenbron är en gångbro över Inre Maren som förbinder Slussholmen och Stadsparken och knyter ihop kanalstråket och Kusens backe öster om kanalen med Södertäljes mer centrala delar och stationen.

Utmed del av Slussgatan finns ett utpekad cykelstråk. Cykling förekommer även på det grusade kanalstråket mellan slussområdet och Kusens backe samt över Marenbron.

Kollektivtrafik

Inom detaljplaneområdet finns inga hållplatser för kollektivtrafik. Närmsta busshållplatserna är Köpmannagatan, Sydpoolen och Södertälje centrum. Pendeltågstationen Södertälje Centrum med bussplanen ligger 200 meter från planområdet.

Bil- och cykelparkering

Innan slussombyggnationen påbörjades fanns bilparkering i anslutning till Slussens verksamhetsområde, på kullen på Slussholmen. Ingen cykelparkering finns idag inom detaljplaneområdet.

Sjötrafik

Södertälje sluss säkerställer en fungerade sjötrafik mellan Östersjön och Mälaren och är av riksintresse. Slussen trafikeras av sjöfartyg av olika storlekar, både stora containerskepp och mindre privatbåtar. Mellan 1 juni och 31 augusti sker slussning dagligen en gång i timmen. Under perioden 1 september till 31 maj sker slussning lördag, söndag samt helgdag 30 minuter efter heltimme. På vardagar sker slussning varannan timme mellan kl.09.30 och 21.30.

2.5. Hälsa och säkerhet

Risk, säkerhet och störningar

Risker avseende säkerhet och störningar bedöms i första hand kunna uppstå i samband med slussverksamheten och transport av farligt gods som sker med fartyg på Södertälje kanal. I samband med Mälarprojektet har en riskanalys (SSPA, 2014) genomförts för att utreda risker med den utbyggda Södertälje sluss under såväl anläggningsfas som den långsiktiga driftsfasen.

Inför arbetet med detaljplanen har en riskutredning (Säkerhetspartner, 2021) tagits fram som undersöker risker på Slussholmen. Efter samrådet togs en kompletterande maritim riskanalys fram (RISE, 2024) i syfte att bland annat utreda att människors hälsa och säkerhet kan säkerställas. (Planförslagets påverkan avseende risk, säkerhet och störningar redovisas i delen 3.6 Hantering av risker och störningar, under rubriken Transport av farligt gods (s. 55)).

Buller

Närmast Slussgatan är bullernivåerna för vägtrafikbuller 65 dBA, enligt länsstyrelsens bullerkartering. Från Slussgatans mitt till cirka 30 meter om båda sidor från gatan ligger bullernivåerna för vägtrafikbuller mellan 55 och 65 dBA. Inom resterande planområde uppmäts vägtrafikbuller till mellan 45 och 55 dBA. Hanteringen av buller finns beskriven i delen 3.5 Hantering av risker och störningar, under rubriken Buller (s. 54).

Föroreningar i vatten och på land

I samband med slussens ombyggnation, det så kallade Mälarpjektet, och inför kommande detaljplanearbeten kring Maren har ett antal undersökningar gjorts avseende förorenings-situationen. Dessa har omfattat både markundersökningar och provtagning av sediment i vattenområden. En historisk inventering av föroreningar inom har genomförts inom detaljplaneområdet (Breccia, 2022-12-02).

Enligt Länsstyrelsernas karttjänst över förorenade områden (EBH) finns det på Slussholmen inga identifierade objekt i EBH registret och närmaste objekt är en sedimentprovtagning i form av en förstudie på området väster om Slussholmen.

Nedan beskrivs slutsatserna från tidigare utredningar som berör aktuellt detaljplaneområde.

Södertälje kanal

Under 1900-talet har ett flertal verksamheter bedrivits vid Snäckviken, bland annat läkemedelsindustri och bekämpningsmedelstillverkning, vilka troligen har orsakat föroreningar i sedimenten. Sjötrafik genom kanalen och muddring för att bibehålla farledsdjupet har orsakat spridning av kvicksilverförorenat sediment.

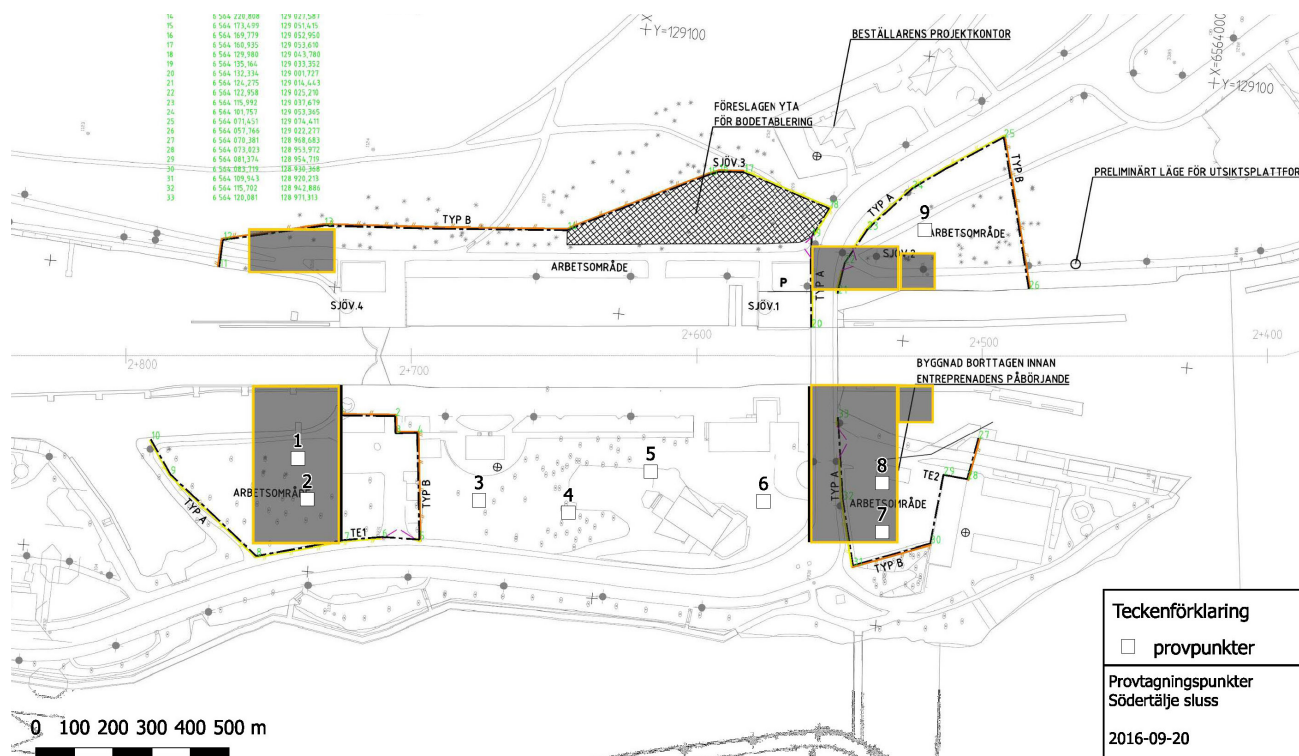
Under arbetet med att bygga om Södertälje sluss kommer massor att provtas kontinuerligt och värden samt hanteringen av massorna regleras av miljödomen för Mälarpjektet.

Slussholmen

Inför Mälarpjektet undersökte Hifab (2016-09-23) förekomsten av på Slussholmen. Nio provgropar, varav åtta på Slussholmen, grävdes ner till mellan 0,8–1,5 meter under markytan. Generellt bestod marken av ett tunt lager mull, följt av naturligt isälvs-material bestående av sand, grus och sten. I flera punkter påträffades även fyllnadsmaterial med rester av tegel, betong och järn. Uttagna jordprov jämfördes med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, enligt känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Resultat från laboratorieanalyserna visar att fyllnadsmassor funna i provpunkt 5 (se karta på nästa sida) påvisar förhöjda halter av PAH-H som överskrider riktvärdet för KM, men underskrider riktvärdet för MKM. Provpunkt 5 är belägen på kullen på Slussholmen. Inga andra prover påvisar förhöjda ämneshalter överskridande riktvärdena.

Vid rivning av kullen på Slussholmen, i samband med slussombyggnaden, påträffades föroreningar i några mindre områden. Dessa föroreningar avgränsades och transporterades till mottagningsanläggning. I övrigt har det inom Trafikverkets arbete visat att marken i princip inte har några föroreningar som överstiger känslig markanvändning (enligt uppgifter från Trafikverket), vilket överensstämmer med Hifabs undersökning. Under arbetet med att bygga om Södertälje sluss kommer massor att provtas kontinuerligt och värden samt hanteringen av massorna regleras av miljödomen för Mälarpjektet.

En översiktlig miljöteknisk utredning av jord, grundvatten och sediment har tagits fram för området kring viken Maren (Björking, 2020-10-23). Undersökningsområdet omfattar dels Slussholmen och Maren som ingår i aktuellt detaljplaneområde och dels resterande del av Maren samt Marenplan, som ligger utanför planområdet. Provtagning av jord gjordes i 16 punkter, provtagning av sediment i 17 punkter, asfaltprover i 2 punkter och fem grundvattentrör installerades. Uppmätta halter av föroreningar



Karta över provtagningspunkter inom planområdet (från Miljöteknisk undersökning mark i anslutning till Södertälje sluss, Hifab 2016-09-23).

de ämnen i jord jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, enligt känslig markanvändning, KM, och mindre känslig markanvändning, MKM.

På Slussholmen uppges i rapporten att marken består av cirka två meter fyllning, vilket överlagrar naturligt isälvssediment. I en punkt nära strandkanten noterades kohesionsmaterial på 1,6 meters djup. I Inre Maren påträffades en lukt av bensin i fyllningsmaterial på djupet 1,1–1,6 meter under markytan i en av punkterna. Gytjtig torv och svag lukt av sulfid påträffades också.

På Slussholmen påvisades halter över KM, men under MKM, med avseende på bly i ytlig fyllning i en av punkterna. PAH och aromater <C10–C16, i nivå mellan KM och MKM, påvisades i en punkt. PAH-H påvisades överstigande MKM i samma punkt (se kartan på nästa sida). Sammantaget visar resultaten att området är relativt oförorenat sett till övriga delområden och områden inom stadsmiljö generellt. Resultaten visar dock att fyllnadsmaterial nära Slussholmens södra strandkant förefaller vara mer förorenat än de mer centrala delarna.

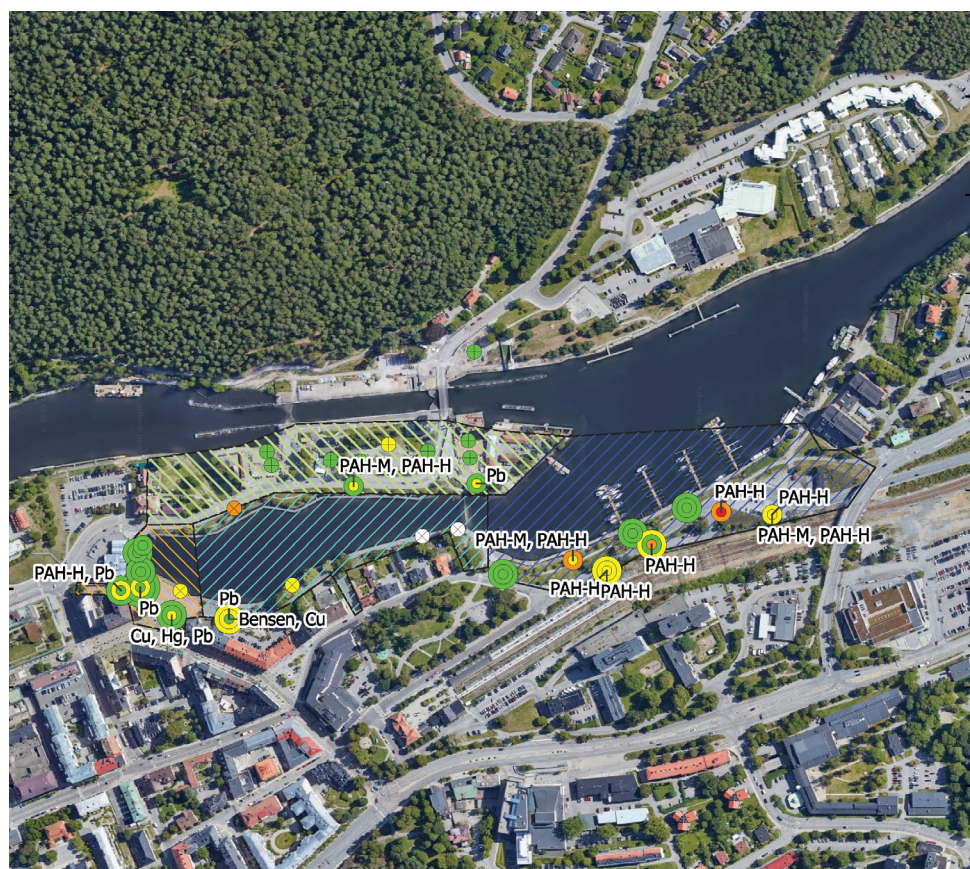
I Bjerking's utredning (2020-10-23) konstateras att undersökningar av jord inom dessa under-

sökningsområdet är tillfyllest avseende att bedöma hälso- och miljörisker, givet att planerad markanvändning motsvarar MKM. Däremot kan mer ingående provtagning av jord vara nödvändig i masshanteringssyfte. Punkterna inom Slussholmen är dock glest placerade och det är möjligt att punktföreningar missats.

Kommunen bedömer att föreslagen markanvändning inom planområdet motsvarar MKM, med undantag för föreslagen lekplats som bedöms motsvara KM. I provtagningspunkterna i läget för föreslagen lekplats har inga föroreningshalter över vare sig KM eller MKM identifierats.

Marken för kommande lekplats utgörs av arbetsområde för slussombyggnaden, vilket innebär att stora delar av ytan under anläggningskedet har ersatts med öppet vattenområde, som sedan kommer att återfyllas.

I Breccias historiska inventering och sammanställning av tidigare inventeringar görs slutsatsen att risker med föroreningar på land främst förekommer i samband med fyllnadsmaterial och i området med Södertälje sluss. I detaljplaneskedet bedöms inga fördjupande undersökningar behöva utföras.



Översiktlig Miljöteknisk undersökning
Marenområdet, Södertälje
Projektnummer: 20U1562

Ritad av: David Barkels

TECKENFÖRKLARING

Klassning jord N1 (0-1 m)

- <KM
- KM-MKM
- MKM-FA
- >FA

Klassning jord N2 (1-2 m)

- <KM
- KM-MKM
- MKM-FA

Klassning jord N3 (2-3 m)

- <KM
- KM-MKM

Klassning jord N4 (3-4 m)

- <KM

Hifab (2016)

- <KM
- KM-MKM

Tyréns (2020)

- Ej analyserad
- KM-MKM
- MKM-FA

Områden

- ▨ Slussholmen
- ▨ Inre Maren
- ▨ Maren
- ▨ Yttre Maren

Karta som visar föroreningshalter i jordprover inom undersökningsområdet. Inom aktuellt planområde finns halter av bly över KM i punkten Pb på Lotsudden. Förhöjda halter av PAH-M och PAH-H finns i en punkt längre norrut. Den gula punkten centralt på Slussholmen visar punkten med förhöjda halter av PHA-H som identifierades i Hifabs undersökning (2016-09-24). (Karta från Rapport Översiktlig Miljöteknisk undersökning, Bjerking, 2020-10-23).

Sediment i Maren och Södertälje kanal

Bjerking utförde under 2021 en kompletterande, miljöteknisk undersökning av sediment inom Maren i Södertälje (Bjerking, 2021-12-03). Syftet med rapporten var att utreda föroreningssituationen i sedimenten inom Maren inför utbyggnaden av kaj och de vattenarbeten som det medför. Resultaten av provtagningarna visar att sedimenten är kraftigt förorenade av framför allt kvicksilver men även av koppar, zink, PAH och TBT ned till ett djup av ungefär 80 cm under sedimentens överyta varefter halterna sjunker. Uppmätta halter av kvicksilver förefaller vara högst sydväst om utloppen av det ytvatten som leds från Södertälje kanal till Maren via kulvertledningen i norr samt nedströms kanalen centralt i viken. Jämförelse av uppmätta halter med riktvärden visar att bottenfaunan och bottenfloran med största sannolikhet redan påverkats negativt vilket är samstämmigt med de slutsatser från tidigare undersökningar av sediment i Södertälje kanal och Maren. De förorenade sedimenten kommer att behöva hanteras i och med kommande utbyggnad av kajen längs Slusshol-

men. Uppförandet av bryggor, ska inte förhindra möjligheten att genomföra åtgärder för omhändertagande av förorenade sediment.

Inför Mälarprojektet, med breddning av farlederna i Mälaren och ombyggnad av bland annat Södertälje sluss har det gjorts sedimentundersökningar (WSP, 2015-02-10). I områdena kring Södertälje kanal har sediment provtagits i 67 provpunkter, främst i muddringsområden. På flera platser i Södertälje kanal uppträder främst PAH och kvicksilver i höga till mycket höga halter. I kanalen är dock halterna relativt låga på djup under ca 50-70 cm. Föroreningarna uppträder i både gyttjelera och i blandade friktions-sediment (grus, sand, silt och ler). Äldre mer kompakta leror uppvisar genomgående mycket låga föroreningsnivåer. WSPs undersökning utgjorde underlag till miljökonsekvensbedömningen för Mälarprojektet och masshantering för muddring inom Mälarfarlederna. Hantering av föroreningar inom Sjöfartsverkets fastigheter som ingår i utbyggnationen av Södertälje sluss regleras genom miljödomen för Mälarprojektet.

Luftkvalitet

Enligt luftföroreningskartan framtagen av Stockholms luft- och bulleranalys (SLB- Analys) är dygnsmedelvärde för partiklar (PM10 dygnsmedelvärde) inom och i anslutning till planområdet mellan 20–25. PM10 ligger lägre än den lägre utvärderingströskeln, vilket innebär att miljökvalitetsmålen uppnås. Årsmedelvärde för partiklar (PM10 årsmedelvärde) inom och i anslutning till planområdet är 10–15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket innebär att miljömålet uppfylls.

Avseende kvävedioxid ligger årsmedelvärde mellan 5 – 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket innebär att miljömålet uppnås. Dygnsmedelvärde avseende kvävedioxid ligger mellan 18 – 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket innebär att den nedre utvärderingströskeln understigs.

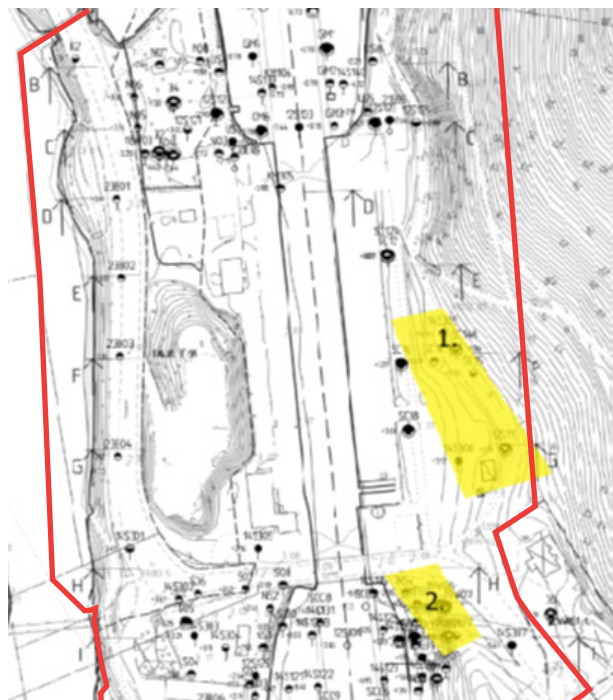
Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredning (Bjering, 2023-05-26 rev 2024-04-24) som genomfördes inför detaljplanarbetet, består marken inom planområdet av en formation av isälvsediment som sträcker sig längs med Södertälje kanal.

Isälvsediment består av jord som är avsatt i strömmande vatten av isälvar under den senaste istiden och därför främst består av grövre jordkorn, till skillnad från lera som är avsatt i lugnt vatten. Provtagning visar förekomst av sand, grus och till viss del silt. Inbäddat i friktionsjorden finns även så kallade lerlinser, varav två påträffats på östra sidan av slussen. Lerlinser är små förekomster av lera som har en begränsad utbredning i plan. Grundvattennivån i planområdet styrs av den öppna vattennivån.

Jordmaktigheten i området är djup med sonderingar utförda ned till ca 60 m under markytan. Då det är mycket tidskrävande och i många fall inte av intresse för undersökningen har majoriteten av sonderingarna avbrutits innan berg har registrerats. Djupet till berg ska därför förutsättas kunna vara mycket stort även där sonderingar avslutats utan att berg påträffats ett fåtal meter under mark.

För Kusens backe, som utgörs av en delvis brant slänt mot Södertälje kanal, har stabilitetsförhållanden undersökt vid två kritiska beräkningssektioner. Sektion A utgörs av en brant slänt med endast friktionsjord och sektion B av en flackare friktionsjordsslänt som underlagras av en lerlins



Kartan visar de två identifierade lerlinserna med ungefärligt läge och utsträckning. Planområdet ungefärligt markerat med röd linje. (Bjering 2023-05-29)

(benämnd Lins 1) under släntfoten. Sonderingar saknas för att bedöma hur långt in under slänten leran sträcker sig varför det har antagits att den fortsätter långt.

Slänten i Kusens Backe mot kanalen, har särskilt utretts med avseende på risken för erosion med hänsyn till sin branta lutning och höga naturvärde. Vid inventering kunde det konstateras att slänten inte uppvisar tecken på erosion då det yttäckande vegetationsskiktet armerar den underliggande jorden vilket förhindrar materialtransport. Marken föreslås planläggas som naturmark vilket bedöms gynnsamt då det säkerställer att befintlig vegetation kan fortsätta ha sin erosionsskyddande effekt.

Radon

Mätningar av markradon eller gammastrålning har i samband med den geotekniska utredningen (Bjering, 2023-05-26 rev 2024-04-24) inte utförts inom området Slussholmen. Marken består till stora delar av isälvsediment som, delvis på grund av sin genomsläpplighet, ofta betraktas som material med förhöjd radonrisk. Kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning visar på uranhalter på ca 3,3 – 3,4 ppm och toriumhalter på ca 10 ppm. Dessa kartor kan inte enkom ligga till grund för en markradonklassning men

ger en indikation på att radon rimligtvis förekommer i förhöjda halter i marken.

Ljusanordningar

Ljusanordningar får ej utföras så att de riskerar att skapa olägenheter för sjöfarten. Bebyggelse får inte utföras med fasadmateriäl som kan ge upphov till sol- och ljusreflexer som kan vara störande för sjötrafiken.

3. Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en allmän park på Slussholmen och Lotsudden, som idag ingår i Sjöfartsverkets verksamhetsområde för slussen. I detaljplanen säkerställs det nya verksamhetsområdet för slussanläggningen och den nya strandlinjen som förändras i och med slussombyggnationen. Vidare är syftet med detaljplanen att möjliggöra en framtida utveckling av Sjöfartsverkets verksamhet samt att bevara och skydda den värdefulla kulturmiljö som slussmiljön utgör. Viktiga angränsande grönområden och grönytor, som idag är planlagda som Slussverksamhet, planläggs som allmän plats för att säkerställa allmänhetens tillgång till dessa områden. Detaljplanen möjliggör även en ny allmän gata över Slussholmen samt en ny bro över Södertälje kanal och slussen.

Den nya Slussgatan planläggs som GATA och slussbron planläggs som V_1 - Slussverksamhet och W_5 - Farled som får byggas över med öppningsbar bro. Båda kombineras med markreservat för allmännyttig körtrafik och allmännyttig gång- och cykeltrafik samt öppningsbar bro för allmännyttig körtrafik.

Rekreatiomsområdet Kusens backe planläggs som NATUR för att säkerställa de höga naturvärdena och allmänhetens tillgång till området. Sydöst om den nya slussen planläggs befintlig grönyta med skulpturer som PARK. Den del av kanalpromenaden som går sydöst om nya slussbron planläggs som verksamhetsområde för att säkerställa slussens funktion, samtidigt säkerställs allmänhetens möjlighet till passage. Södertälje kanal planläggs som W_1 - Farled och W_2 - Sluss för att säkerställa riksintressets funktion,

samt som W_3 - Förtöjningsplats och W_4 - Bryggor, ledverk och dykdalber, där bryggor med mera kan uppföras utan inverkan på farleden och slussverksamheten.

3.1. Grönstruktur och mötesplatser

Park

Detaljplanen möjliggör för anläggandet av en stadsnära park på Slussholmen. Platsen ska vara tillgänglig för allmänheten och utgöra en grön tillgång för innerstaden. Parken ska vara en plats där Södertäljes placering - mellan Mälaren och Östersjön, längs vattnet och mellan backarna - är tydlig och synlig. Gestaltningssprogrammet för den nya parken, som togs fram av Systra (2022-12-08), tar avstamp i tre fokusområden; kulturmiljö, vattenkontakt och fokus på barn.

Hela slussområdet är klassat som en viktig kulturmiljö och värdefulla kulturhistoriska objekt kan ge inblick i hur det var när slussen blev byggd under 1920-talet. Enligt gestaltningssprogrammet ska den nya parken på Slussholmen vara en plats som respekterar kulturmiljön och värnar både 1900-talets och 2000-talets "roaring twenties" vilka är tider med stora motsatser och utmaningar. Båda dessa tider bygger även på nya relationer mellan kulturer i samhället som väcker äventyrlust och förundran. Parkens gestaltningssprinciper är inspirerade av Swedish Grace, med inslag av granit och trä som material som användes under denna tid.

Den nya parken på Slussholmen planläggs som PARK. Parken planeras att anläggas med mycket grönska i form träd, buskar och planteringar, men även grusade ytor som knyter an till områdets kulturhistoriska värden. I Slussholmens norra del planeras för en utomhusscen och pulkabacke, och mot Slussen planeras en större lekplats. På Lotsuddens spets finns utrymme för viss lekutrustning samt bryggor med vistelse- och se- ytor.

Vattenkontakten är ett viktigt inslag i parkmiljön och kan utvecklas med nya bryggor och inslag av vatten även inom parken, exempelvis med vattenränna. Genom flytten av Slussgatan möjliggörs för en större öppen yta som direkt gränsar till Maren.

Längs med Slussgatans nuvarande sträckning på Slussholmen finns pollare i granit och smide med en smideskedja emellan pollarna. Dessa ska bevaras inom PARK, vilket har reglerats med bestämmelsen:

q1 – Befintliga pollare i granit och smide med smideskedja emellan ska bevaras inom användningsområdet PARK.

Utöver parken på Slussholmen ingår delar av kanalstråket och skulpturparken i planområdet. Skulpturparken, med skatepark och utsiktsplattform, ligger idag inom Sjöfartsverkets fastighet, men används av allmänheten. För att bekräfta dagens användning och säkerställa allmänhetens tillgång till dessa områden i framtiden, planläggs dessa delar av Sjöfartsverkets verksamhetsområde sydöst om slussbron som allmän plats PARK. Tillgång till utsiktsplattformen säkerställs med markreservat för allmän gångtrafik. Området väster om parken utgörs av en slänt som ligger inom slussverksamhetens område eftersom det under mark finns jordförankrade stag.

Kajen väster om parken kommer fungera som reservkaj och är viktig för slussens verksamhet. Kajen består av en konstruktion som delvis är under vattenytan samt sträcker sig en bit in i bergkullen. För att säkerställa kajens funktion och drift som del av Sjöfartsverkets verksamhet har denna därför planlagts som V_1 – *Slussverksamhet*. Intendionen är dock att reservkajen ska utformas som kanalpromenad och vara tillgänglig för allmänheten.



Bilden visar pollare i granit med en smideskedja emellan.

Rekreation och lek

Slussholmen ska vara en plats för alla åldrar och med vissa riktade platser för barn. Under en tidigare medborgardialog om den nya parkens gestaltning och programmering lyftes behov och önskemål om att ha en större lekplats och aktiviteter för barn i Södertäljes centrum. Det ska finnas lekfulla sätt att uppleva parken på men också traditionella parkfunktioner som sittplatser, blomplanteringar och promenadstråk. Medborgardialogen har utgjort ett underlag till Gestaltningssprogrammet för Slussholmen, där ett av fokusområdena är *Program med lek i spetsen*.

Den lekplats som planeras i den norra delen av parken på Slussholmen föreslås utformas med inslag av vatten, i form av t.ex. vattenlek, samt vara utrustade med dricksvattenfontäner med direkt tillgång till rent vatten.

Även den befintliga skateparken, sydöst om Slussbron, utgör ett inslag som riktar sig till barn och unga. Skateparken ska finnas kvar även i fortsättningen eftersom de utgör viktiga platser för äldre barn och ungdomar.

Möjlighet till rekreation och motion kommer erbjudas inom de stråk som ska anläggas på Slussholmen. Genom planerade bryggor mot Inre Maren och på Lotsudden kommer gående kunna röra sig utmed vattnet.

Detaljplanen skapar också förutsättningar för bevarande av rekreationsområdet Kusens backe som med sina stigar och promenadstråk fortsatt kommer vara tillgänglig för allmänheten.

Det tidigare kanalstråket längs med kanalens östra sida planeras att rustas upp och gestaltas som ett promenadstråk med vistelseytor och platsbildningar.

Mötesplatser

Den nya parken på Slussholmen ska utformas och gestaltas med miljöer att trivas i och med platser som uppmuntrar till vistelse och möten mellan människor. Exempel på mötesplatser kan vara utomhusscen, bryggor, platsbildningar och sittytter. En eventuell caféverksamhet med uteservering kan också bidra till att stärka Slussholmen som lokal mötesplats.



Illustrationsplan som visar förslag på gestaltning av den nya stadsparken på Slusholmen. Framtagen med underlag från Tengbom och Nyréns.

Mötesplatser inriktade mot barn och ungdomar är bland annat lekplats, lekutrustning och skatepark. Lekplatserna är mötesplatser för barn, men även för medföljande vuxna.

Naturområden

De delar av Sjöfartsverkets verksamhetsområde öster om slusskanalen, som omfattar del av Kusens backe, planläggs som **NATUR**. Regleringen syftar till att tydliggöra dagens användning som stadsnära rekreationsområde, samt för att säkerställa allmänhetens tillgång till området och bevara platsens höga naturvärden.

3.2. Vattenområden

I och med ombyggnationen av slussen förändras strandlinjen och avgränsningen av vattenområden. Detaljplanen reglerar mark och vattenområden inklusive utifrån ett framtidsscenario, dvs. hur strandlinjen kommer att vara efter slussens ombyggnation.

Vattenområdena inom detaljplanen används på olika sätt och delar har särskilda funktioner. För att tydliggöra dessa olika funktioner samt riksintresset för kommunikation, planläggs vattenområdena på olika sätt motsvarande respektive vattenområdets planerade användning och funktion.

Öppna vattenområden som är allmänt tillgängliga och som inte omfattas av någon närmare funktion regleras som **W – Vattenområde**. De vattenområdena inom Södertälje kanal som utgörs av fartled för sjötrafik och omfattas av riksintresse för kommunikation har planlagts som **W₁ – Fartled**. Motivet är att tydliggöra riksintresset och fartledens betydelse för en fungerande sjötrafik mellan Östersjön och Mälaren.

Södertälje sluss utgör en del av fartleden och möjliggör för sjötrafik mellan Östersjön och Mälaren. För att tydliga slussens funktion har vattenområdet som tillhör den nya slussverksamheten planlagts som **W₂ – Sluss**.

För verksamhetens funktion behöver Sjöfartsverket kunna uppföra bryggor i anslutning till den nya slussen. Bryggorna ska inte vara allmänna och förtöjning ska kunna möjliggöras. Intill fartleden, i planområdets norra och södra del, planläggs **W₃ – Förtöjningsplats** samt **W₄ – Bryggor, ledverk och dykdalber**.

Ett mål med detaljplanen och den nya parkens gestaltning är att öka vattenkontakten för Södertäljes invånare och besökare. Inom detaljplanområdet tillåts därför nya allmänna bryggor inom vissa utpekade områden kring Maren och runt Lotsuddens spets. Detta har reglerats med bestämmelsen W_7 - Bryggor.

Även om nya bryggor tillåts enligt detaljplan behöver en ansökan om strandskyddsdispens göras hos kommunen. För åtgärder i vatten krävs anmälan eller ansökan om vattenverksamhet, vilket görs hos länsstyrelsen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd då området är detaljplanlagt, men strandskyddet återinträder eller inträder automatiskt när en detaljplan tas fram. Detta under förutsättning att strandskyddet inte upphävs med planbestämmelser i den nya detaljplanen. För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver strandskyddet därför upphävas inom vissa delar av planområdet. Planförslaget innebär att strandskyddet på Slussholmen upphävs inom användningsområdena PARK, GATA samt centrumverksamhet (C). Öster om kanalen upphävs strandskyddet inom användningsområdena GATA, GCVÄG, samt för skateparken som ligger inom användningsområde PARK.

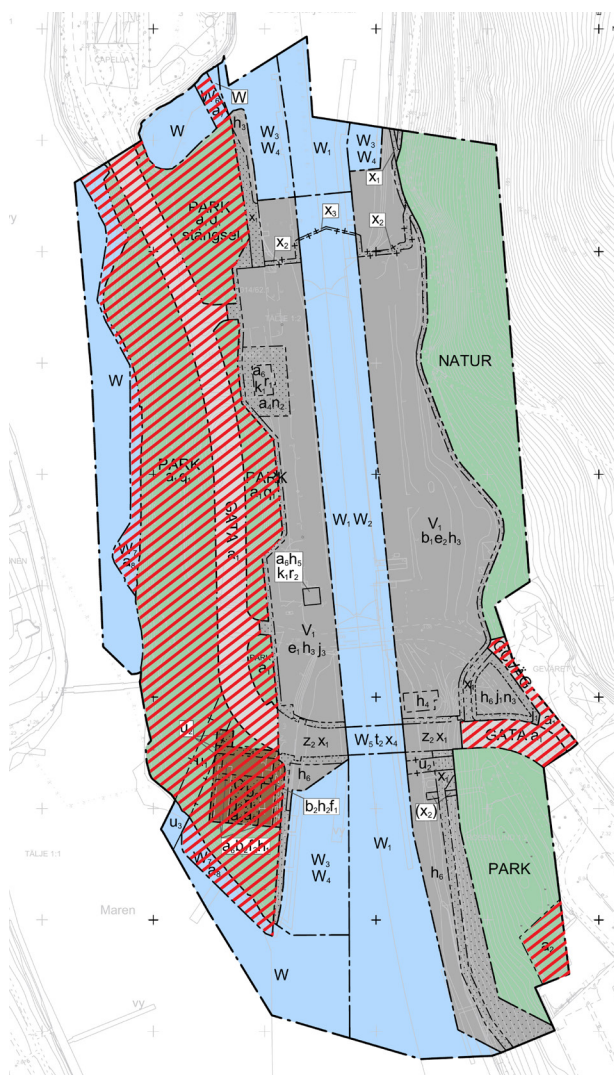
Förbuden i strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 15 § miljöbalken gäller inte för verksamheter som tillståndsprövats enligt miljöbalken. Därför finns det inte skäl att upphäva strandskyddet för de delar av detaljplanen som omfattas av dom. Om kommande åtgärder kräver tillstånd ska inte kommunen heller pröva strandskyddet för dessa i den aktuella planen.

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18e §, dessa redovisas nedan.

För användningsområdet på Lotsudden betecknat med C - Centrum föreslås strandskyddet upphävas. Användningsområdet omfattar planerad centrumverksamhet inom kvartersmark, med de befintliga verkstadsbyggnaderna samt byggnad C som är demonterad och ska återplaceras på Lotsudden. Skälet till upphävande av strandskyddet är att Lotsudden är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för

strandskyddets syften. Användningsområdet möjliggör för olika typer av verksamheter men då en del av syftet med detaljplanen är att tillgängliggöra Slussholmen och Lotsudden för allmänheten avses bebyggelsen på Lotsudden ges en användning som riktar sig till besökare. Centrumverksamheten kan därmed bidra till att ytterligare tillgängliggöra Lotsudden. Natur- och djurlivet är redan idag mycket begränsat och detaljplanen bedöms inte långsiktigt förhindra goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Syftet med detaljplanen är att göra Slussholmen tillgänglig för allmänheten genom att möjliggöra parkmark samt en mindre yta för centrumverksamhet inom Slussholmens södra del, Lotsudden.



Områden inom planområdet där strandskyddet upphävs, markerade i röd skrafferad. Strandskyddet gäller för övriga delar av planområdet.

För användningsområdena betecknade som *PARK* föreslås strandskyddet upphävas helt för Sluss-holmen, samt för skateparken i Skulpturparken. Skälet till detta är att områdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Områdena närmast vattnet är i stor utsträckning ianspråktagna av gator och andra hårdgjorda ytor. Genom att området planläggs som allmän platsmark *PARK* säkerställs allmänhetens tillgänglighet till områdena.

För användningsområden betecknade som *GATA* föreslås att strandskyddet upphävs. Skälet till detta är att gatan behöver kunna användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddet, samt att delar av marken redan idag har varit ianspråktagen med samma markanvändning. Gatan är en viktig länk i gatunätet och behöver gå över Sluss-holmen för att skapa en koppling mellan centrum och områdena öster om Sluss-holmen.

För användningsområde W_7 - *Bryggor* utmed Sluss-holmens västra och sydvästra strandkant föreslås strandskyddet upphävas för befintliga bryggor. För nya bryggor krävs dispens för strandskydd samt anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet.

De områden där strandskyddet ska upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft är reglerade med a_1, a_2, a_3, a_7, a_8 - *Strandskyddet är upphävt*. För skatepark, bro och bryggor är bestämmelsen specificerad för ändamålet.

3.3. Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består huvudsakligen av byggnader med höga kulturhistoriska värden som ska bevaras, återskapas och/eller utvecklas med anpassning till den kulturmiljö som Södertälje sluss utgör. Ett fåtal nya byggnader planeras inom slussverksamhetens område. Detaljplanen möjliggör även för en framtida utveckling med ytterligare bebyggelse. Inom allmän plats finns möjlighet att uppföra viss bebyggelse som utgör komplement till den huvudsakliga användningen. Ny bebyggelse ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet och utföras med hänsyn till områdets höga kulturhistoriska värden. Tillkommande bebyggelse kan

gestaltas med utgångspunkt i den ursprungliga 1920-talsbebyggelsen eller som ett tillägg med en egen tydligt avläsbar nutida karaktär.

Allmän plats

Allmänna platser är endast avsedda för den användning som bestämmelserna anger. I användningarna ingår dock komplement som behövs för den allmänna platsens funktion. Det kan vara byggnader som krävs för platsens skötsel eller som kan ses som ett naturligt inslag i parkmiljön. Inom användningen *PARK* är det exempelvis möjligt att uppföra lekplats eller kiosk. Under planarbetet har det inte specificerats vilken/vilka typer av byggnader som kan komma att uppföras i parken.

Kulturmiljövärden

Bebyggelsen på Lotsudden samt flera byggnader inom slussområdet har kulturhistoriska värden och omfattas av förvanskingsförbudet enligt PBL 8 kap. 13§. För att bibehålla de höga kulturmiljövärdena och undvika negativ påverkan på dessa har värdefulla byggnader inom slussverksamhetens område reglerats med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Bestämmelserna är generellt formulerade och syftar till att ta fasta på de mest relevanta kulturmiljöaspekterna.

För två av de mest värdefulla byggnaderna, kanalmästarbostaden och manövertornet, gäller varsamhetsbestämmelsen:

k_1 - Byggnaden utgör en kulturhistorisk värdefull byggnad enligt PBL 8 kap.13§. Ändring och underhåll ska utföras varsamt så att byggnadens egenskaper och karaktärsdrag inte förvanskas. Se sidorna 47-48 i planbeskrivningen för beskrivning av byggnadens värdebärande egenskaper. Vid ändring och underhåll ska materialval och utformning ske i enlighet med byggnadens ursprungskaraktär. Takkupor, fönster, dörrar, skorstenar, ventilationshuvar etc. ska ges ett utseende som underordnas och anpassas till ursprungsbyggnad. Bestämmelsen omfattar endast byggnadens exteriöra delar.

Kanalmästarbostaden och manövertornet har även reglerats med bestämmelser om ökad löpplikt och rivningsförbud:

a_6 - Bygglov krävs även för byte av fönster, dörrar, fasadmateriäl, takmateriäl, skorstenar.

Vid bygglovsärenden för byggnader som omfattas av bestämmelse a_6 ska kommunens bebygg-

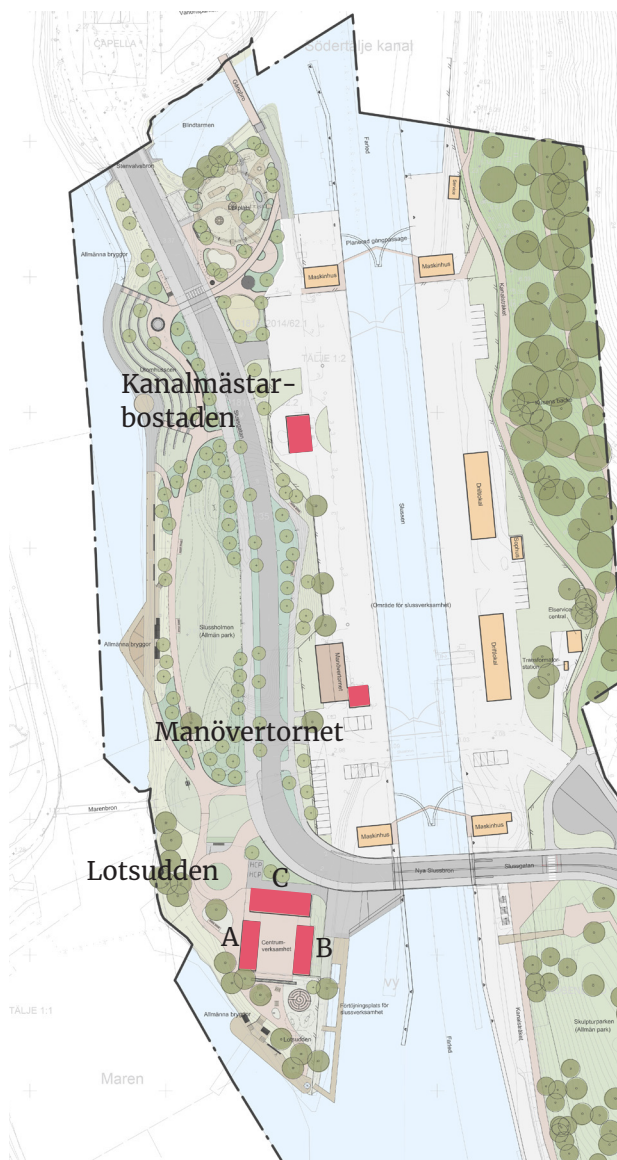
gelseantikvarie involveras.

r_1 – Byggnad får inte rivas

r_2 – Manövertornets nedre del från 1924 får inte rivas

Motivet till rivningsförbudet är att byggnaderna eller byggnadsdelarna är centrala för avläsbarheten av kulturmiljön inom den samlade slussmiljön från 1920-talet.

För att underlätta en tolkning av varsamhetsbestämmelserna i samband med bygglov beskrivs bestämmelserna och deras motiv mer detaljerat i detta kapitel, under respektive användningsområde. De värdebärande egenskaperna som beskrivs där ska beaktas i en framtida utveckling och utformning av området.



Kulturarhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet, markerade med rosa.

Även bebyggelsen på Lotsudden har särskilt höga kulturhistoriska värden som behöver tas tillvara vid en framtida utveckling och anpassning av bebyggelsen. De tre verkstadsbyggnaderna (byggnad A, B och C) har inte försetts med specifika varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud men för all kvartersmark inom planområdet finns en generell planbestämmelse: *Planområdet utgör en kulturhistorisk värdefull miljö enligt PBL 8 kap. 13§. Utformning av bebyggelse och mark ska visa hänsyn till och anpassas till områdets kulturhistoriska värden. Nya byggnader ska anpassas till kulturmiljön på platsen och befintliga byggnader som omfattas av PBL 8 kap. 13§, Nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och genom form, proportioner och färgsättning samspela med dess omgivning för att uppnå en god helhetsverkan.*

Kvartersmark för centrum (C) på Lotsudden

1920-talsmiljön på Lotsudden har under åren delvis förvanskats då marken i delar tagits i anspråk som etableringsytor för slussverksamhetens ombyggnad. Visionen för utvecklingen av Lotsudden är bland annat att återskapa den karaktäristiska utemiljön med grusade ytor och tallar som tidigare fanns på udden. Lotsudden ska tillgängliggöras för allmänheten och bli en del av den nya parken på Slussholmen. Befintliga verkstadsbyggnader ska omvandlas till centrumverksamhet med möjlighet att anordna exempelvis café eller restaurangverksamhet.

För att möjliggöra för centrumverksamheten har området på Lotsudden planlagts som C – Centrum. Även om användningen omfattar många olika typer av verksamheter så är en del av syftet med detaljplanen att möjliggöra för en utveckling där Slussholmen och Lotsudden tillgängliggörs för allmänheten. Bebyggelsen på Lotsudden ska därför ges ett innehåll som riktar sig mot besökare.

I samband med omvandlingen av bebyggelsen behöver viss anpassning av byggnaderna genomföras. Vid ombyggnation är det särskilt viktigt att beakta de kulturhistoriska värden som platsen en gång haft och i delar fortsatt har kvar.

De tre befintliga byggnaderna är uppförda och ombyggda i omgångar mellan 1924 och 1994 och har delvis höga kulturhistoriska värden som knyter an till den 1920-talsklassistiska helhetsmiljön.

Byggnad C, uppförd 1924, är tillfälligt nedmonterad då det inte var möjligt att bevara den i sitt ursprungliga läge, på grund av att Slussgatan och Slussbron flyttats söderut. Byggnaden ska därför återuppföras något söder om ursprungsplaceringen och rekonstrueras enligt sin ursprungliga utformning från 1920-talet.

Den ursprungliga bebyggelse på Lotsudden ska utformas utgångspunkt i ett antal gestaltungsprinciper som återges på sida 41–42. Gestaltungsprinciperna ska präga bebyggelsens utformning vid återuppförande och ombyggnationer. I plankartan finns en utformningsbestämmelse som reglerar de viktigaste övergripande principerna för utformning av bebyggelsen:

f₂ – Utformningen ska vara i enlighet med 1920-talets ursprungliga formspråk. Tak ska vara valmade sadeltak belagt med rött lerlegel ochnocktegel. Takkupor ska vara segmentformade och plåtinklädda. Skorstenar ska placeras symmetriskt till varandra vid mötet nock och valmning. Fasaderna ska vara av stående träpanel med locklist och med hörnfoder samt foder kring fönster och dörrar. Fasaderna ska ha en brun färgsättning. Kulörer på fasad och snickerier ska följa ursprunglig färgsättning och färgtyp. Fönster ska vara i trä, indelade i småspröjsade bågar. Dörrar och portar ska utformas med fiskbenspanel. Hänsyn ska tas till gestaltungsprinciper som redogörs på sida 41–42 i planbeskrivningen.

Placering av byggnader

På äldre kartor och situationsplaner kan man utläsa de tre byggnadernas symmetriska placering i förhållande till varandra. Den norra byggnaden, byggnad C, är en större volym och dess gavlar är placerade i linje med mitten av gavlarna på byggnad A och B som då var kortare än idag. I samband med ombyggnationer har samtliga byggnader förlängts. Byggnaderna är placerade kring en gemensam gårdsyta som öppnas upp mot kanalen och vattnet söder om Lotsudden.

Då den nya Slussbrons läge kraftigt inkräktar på ytan för den norra byggnadens tidigare placering behöver den norra byggnaden inte bara flyttas söder ut, utan även justeras så att den hamnar längre väster ut. Byggnaden har ursprungligen haft en symmetrisk fasadutformning men har på 1990-talet blivit tillbyggd. Vid

återuppförandet avses endast den äldsta delen av byggnaden att bevaras. Placeringen ska stärka rumsbildningen och därför är det av vikt att byggnad C placeras så att den delvis går omlott med gavlarna på byggnad A och B.

För att skapa tillräckligt utrymme för byggnad C kommer de norra delarna av byggnad A och B att behöva monteras ned. Justeringen av byggnadernas placering och omfattning innebär att avståndet mellan gavlarna på hus A och B och fasaden på byggnad C minskas från tidigare sex meter till tre meter. Avståndet mellan byggnaderna möjliggör för räddningstjänstens angöring.

Detaljplanen säkerställer byggnadernas symmetriska placering genom en begränsning av byggrätten, vilket gör att de delar av byggnad A och B som ska bevaras kan stå kvar på nuvarande plats. Byggnad C ges en byggrätt i justerat läge för att ge plats åt den nya dragningen av Slussgatan.

För att underlätta för den framtida centrumverksamhetens funktion medger detaljplanen även en byggrätt för en länkbyggnad mellan byggnad B och C. För att säkerställa att den visuella kopplingen mellan byggnad C och B bibehålls ska fasad mot gård och mot kanalen i öst utföras i glas, vilket regleras genom bestämmelsen:

f₁ – Byggnaden ska utföras med fasader i genomskiktligt glas på minst 50% av fasadernas totala yta.



Situationsplan som visar en möjlig framtida utformning och gestaltning av Lotsudden. Karta framtagen av Nyréns 2025.

Byggrätterna möjliggör också för ett bevarande av gårdsbildningen och det rumsliga sammanhang som är karaktäristisk för platsen. Det är av vikt att säkerställa ett sömlöst möte, utan varken höjdskillnader i marknivåer eller andra hinder, mellan kvartersmark för centrumverksamhet och allmän plats park. Detta utgör en viktig del av den karaktär som ska återskapas på platsen. För att säkerställa en öppenhet mellan kvartersmark och allmän plats regleras att inga staket får uppföras mot allmän plats:

j₂ – Staket får ej uppföras mot allmän plats PARK.

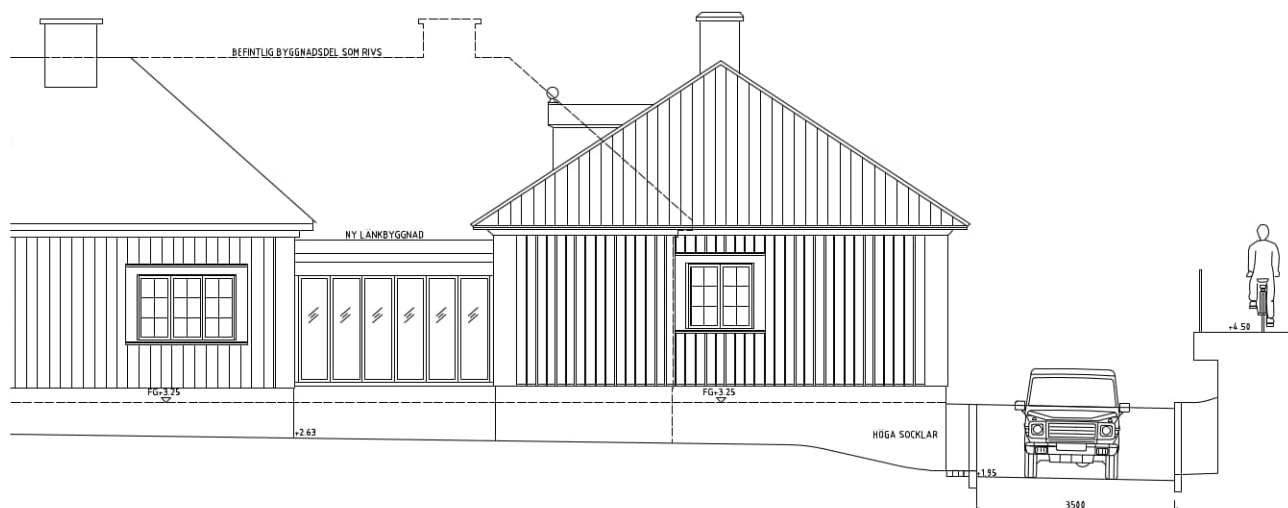
För att lösa angöring till Sjöfartsverkets mark behövs utrymme för en angöringsväg på kvartersmark norr om byggnad C. Angöringsvägen är

3,5 meter bred och behöver utföras med en ramp för att klara nivåskillnaderna mellan centrumverksamhetens område och slussverksamheten. Bredden möjliggör för passage med personbil och utrymme finns för att säkerställa vändmöjlighet på slussverksamhetens mark.

Höjd på byggnader

Som en del i att bevara och återskapa karaktären på Lotsudden ska byggnadernas nuvarande höjd bibehållas. För samtliga tre byggnader regleras: h_1 – Högsta nockhöjd är 9,75 meter över angivet nollplan.

Länkbyggnaden ska ges en mer underordnad karaktär i förhållande till övriga byggnader och



Elevation som visar del av byggnad B, östra gaveln på byggnad C, samt länkbyggnaden mellan dessa. Till höger syns angöringsvägen till slussverksamheten samt gång- och cykelbanan längs nya Slussgatan. Bild framtagen av Nyréns 2025.



Visionsbild som visar tänkt gestaltning av länkbyggnaden mellan byggnad B och C. Bild framtagen av Nyréns 2025.



Illustrationsbild som visar hur restaurangmiljön och uteplatserna kan komma att se ut i framtiden efter att verkstadsbyggnaderna har renoverats och återskapats. Framtagen av Nyréns 2023.

behöver utföras med ett flackare tak för att rymmas under takfoten på hus B och C. I plankartan regleras länkbyggnaden med en lägre nockhöjd än övriga byggnader genom bestämmelsen:
 h_2 – Högsta nockhöjd är 6,0 meter över angivet nollplan.

Markbeläggning

Även val av markbeläggning utgör en viktig del i arbetet med att återskapa den miljö som en gång fanns på Lotsudden. Den ursprungliga markbeläggningen bestod av grus och smågatsten i granitkross vilket regleras i plankartan genom bestämmelsen:

n_1 – Marken ska ha beläggning i stenmaterial. Trädäck får ej finnas.

För att säkerställa att markbeläggningen tillgänglighetsanpassas regleras marklov för ändring av markbeläggning:

a_5 – Marklov krävs även för ändring av markbeläggning

Gestaltungsprinciper för bebyggelse på Lotsudden

Vid ändring av byggnadernas exteriör ska den ursprungliga utformningen från 1924 vara vägledande. Förutom specifika gestaltungsprinciper för respektive byggnad är merparten av dessa gemensamma för de tre verkstadsladorna, och ska tillämpas för att återställa och återskapa kulturhistoriska detaljer från 1924. En äldre ritning på Byggnad C har använts som underlag för planerad renovering av byggnad A och B exteriört.

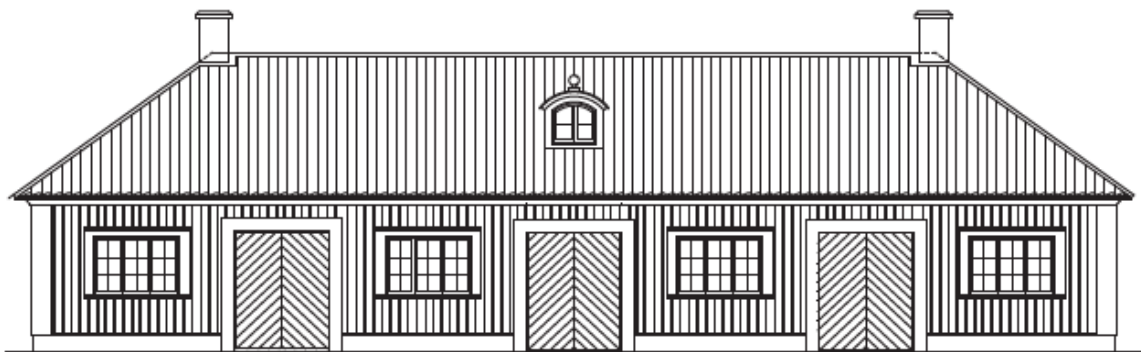
De material och byggnadsdelar som går i linje med gestaltungsprinciperna men demonterats under upprustningen återmonteras och återanvänds i största möjliga mån.

På kommande sidor följer en beskrivning av gestaltungsprinciper för bebyggelsen på Lotsudden. Beskrivningen utgör ett stöd vid tolkningen av utformningsbestämmelsen f_2 (se sida 39).

Gestaltungsprinciper byggnad A, B och C

Symmetri

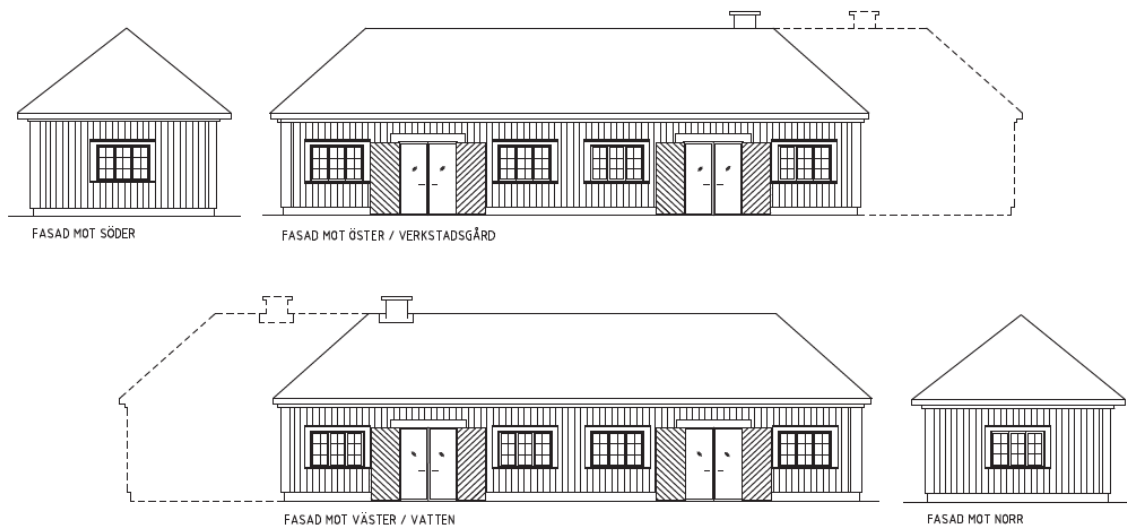
- Byggnad Cs hörn går omlott byggnad A och Bs hörn, och bildar på så sätt ett gårdsrum mellan dessa. Vid återuppbyggnaden och en ny placering av byggnad C är det viktigt att säkerställa att det inte blir ett "rumsligt glapp" i gårdsmiljön och bebyggelsestrukturen
- Symmetrin i placeringen av fönster och dörrar, ska upprätthållas i största möjliga mån.



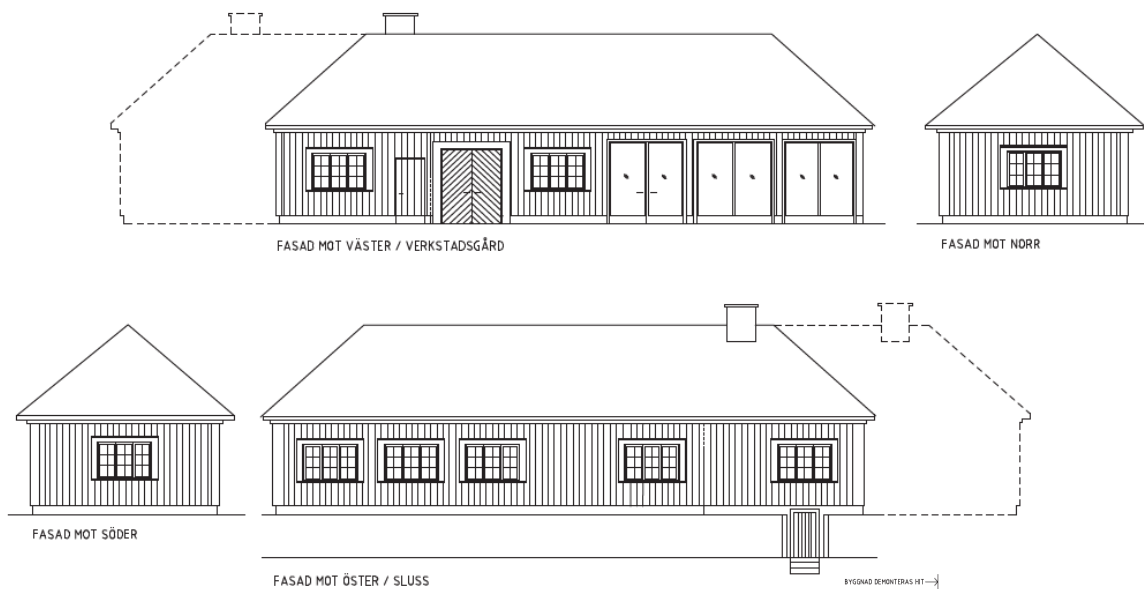
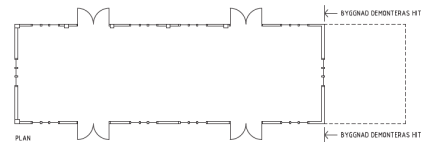
Ritning av byggnad C som ska användas som förlaga för återskapande av byggnad A och B. Bilden visar en principfasadritning av de tre byggnadernas fasadutformning. Framtagen av Nyréns.

Dörrar	Byggnad A och B : - Vid byte av dörrar ska de utföras som pardörr med fiskbenspanel i trä alternativt som glasdörrar. - Omfattningar uppförs enligt den ursprungliga utformningen från 1924. - Invändiga glaspartier tillåts monteras innanför dörrar. (Se bild på nästa sida) Byggnad C: - Dörrar som vetter mot söder ska utföras som pardörr med fiskbenspanel i trä. - Omfattningar enligt den ursprungliga utformningen från 1924. - Invändiga glaspartier tillåts monteras innanför dörrar. - Dörrar som vetter åt norr ska ha en utformning som smälter in i fasaden. (Se bild på sida 44).
Fönster	- Nya fönster ska till form, material, indelning och proportioner utformas med ursprungliga fönster från 1924 som förlaga. - Ursprungliga fönster från 1924 ska bevaras på byggnad B. De ursprungliga fönstren består av treluftsfönster med fast träspröjs, med sex rutor per luft. (Se bilder på sida 43-44.) Byggnad A och B: - Fönster i norr ska ges EI30-klassning. Att bevara de gamla fönstren eller vid behov ersätta de ursprungliga fönstren går att förena med brandklassning av gavelfasaden, genom t.ex. invändiga extra fönster eller jalousier (se Restaurangutredning, Nyréns s. 12).
Takkupa	Byggnad C: - En välvd plåtinklädd takkupa ska uppföras och placeras centrerat på byggnadens tak som vetter mot söder. - Fönstret ska utföras enligt den ursprungliga utformningen med två bågar och spröjs. (Se bild på sida 44).

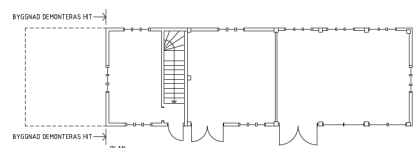
Fasader	Verkstadsbyggnadernas fasader har under åren förändrats och anpassats efter slussverksamhetens behov och bör återskapas för att bevara den värdefulla kulturmiljön inom planområdet. - Vid ändring av fasader ska det göras med utgångspunkt från originalutförande från 1924. - Fasader i stående locklistpanel och med inklädd takfot ska bibehållas.
Tak	- Taken och skorstenars ursprungliga utformning från 1924 ska bevaras. - Nya tak ska till form, lutning, material, och proportioner uppföras enligt ursprunglig utformning. - Valmat sadeltak med lertegel samtnocktegel - Takfotundersidan ska vara inklädd i samma material som fasaden. - Fotbräda och markerade hörn
Skorstenar	- Nya skorstenar, skorstenshuvor samt ventilationshuvor ska uppföras i tegel eller plåt samt placeras därnock och valmning möts. Byggnad C: - Symmetriskt placerade skorstenar
Färgsättning	- Till den ursprungliga utformningen från 1924 räknas också byggnadernas kulör. - Därför ska en färgundersökning göras innan ändringar av byggnadens utseende för att ta reda på byggnadens ursprungliga kulörsättning avseende dörrar, omfattningar och knutar.



Byggnad A. Principskiss som visar fasadgestaltningen och -indelningen, dörrtyper, fönster och panel samt takutformning. Invändiga glasparter tillåts monteras innanför dörrar som klimatskydd. Framtagen av Nyréns.

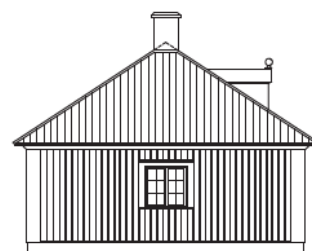


Byggnad B. Principskiss som visar fasadgestaltningen och -indelningen, dörrtyper, fönster och panel samt takutformning. Invändiga glasparter tillåts monteras innanför dörrar som klimatskydd. Framtagen av Nyréns.

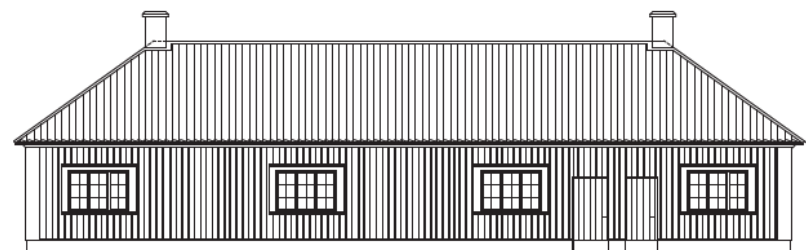




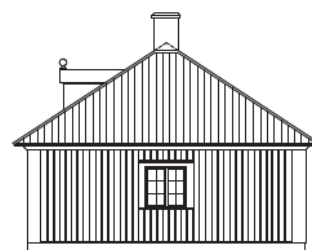
FASAD MOT SÖDER / VERKSTADSGÅRD



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR

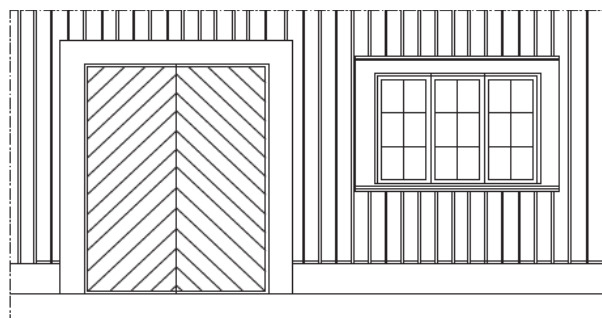


FASAD MOT VÄSTER

Byggnad C. Principskiss som visar fasadgestaltningen och -indelningen, dörrtyper, fönster och panel samt takutformning. Invändiga glaspartier tillåts monteras innanför dörrar som klimatskydd. Framtagen av Nyréns.



Bild på byggnad B. Befintligt träfönster (treluftsfönster) som restaureras och återanvänds. Fönstret används som förlaga för nya treluftsträffönster. Foto av Södertälje kommun.



Princip, dörrtyper, fönster och panel. Invändiga glaspartier monteras innanför dörrar som klimatskydd. Framtagen av Nyréns.

Kvartersmark för Slussverksamhet (V_1)

Verksamhetsområdet sträcker sig längs med den östra och västra sidan av Södertälje kanal och planläggs med användningen

V_1 – Slussverksamhet.

Ny bebyggelse

Utöver befintliga byggnader inom slussverkens område tillåts även uppförandet av ny bebyggelse. Ett fåtal nya byggnader planeras, främst på den östra sidan om kanalen. För slussverksamheten medges dock en högre exploateringsgrad för att möjliggöra för eventuell framtida utveckling och expansion av verksamheten. Väster om kanalen regleras omfattning av tillkommande bebyggelse genom bestämmelsen:

e_1 – Största sammanlagda byggnadsarea är 1000 kvadratmeter inom användningsområdet. Den maximala byggnadsarean per tillkommande byggnad är 500 kvadratmeter inom användningsområdet.

Öster om kanalen regleras omfattningen av tillkommande bebyggelse genom bestämmelsen:

e_2 – Största sammanlagda byggnadsarea är 1500 kvadratmeter inom användningsområdet. Den maximala byggnadsarean per tillkommande byggnad är 500 kvadratmeter inom användningsområdet

Inom verksamhetsområdet planeras även för en transformatorstation för verksamhetens behov. Den tekniska anläggningen ingår i användningen V_1 – Slussverksamhet eftersom den utgör del av verksamheten.

Höjd på byggnader

Inom större delen av verksamhetsområdet norr om Slussbron regleras en högsta nockhöjd på 7,0 meter över angivet nollplan genom bestämmelsen:

h_3 – Högsta nockhöjd är 7,0 meter över angivet nollplan.

Höjden på tillkommande bebyggelse inom verksamhetsområdet söder om Slussbron samt för en mindre del i slussområdets östra del, norr om Slussgatan, regleras med en nockhöjd på 4,0 meter genom bestämmelsen:

h_6 – Högsta nockhöjd är 4,0 meter

För en tillkommande byggnad öster om kanalen regleras:

h_4 – Högsta nockhöjd är 8,0 meter över angivet nollplan.

Manövertornet regleras med en egen höjdstämmelse och inkluderar marginal för en eventuell framtida påbyggnad:

h_5 – Högsta nockhöjd är 18,0 meter

Ytorna inom verksamhetsområdet utgörs av serviceytor och reservkajer, som är viktiga för slussens verksamhet och funktion. Sydöst om den nya slussbron anläggs kanalstråk och reservkaj, här finns även en undervattenskonstruktion som Sjöfartsverket ansvarar för.

Vid gräns mot allmän plats **PARK** och **NATUR** planläggs inom stora delar av verksamhetsområdet ett två meter brett område med **prickmark**. Inom dessa områden får byggnad inte uppföras. Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse inom slussområdet ska kunna uppföras och förvaltas utan risk för att skada angränsande natur och parkmark.

För att minska andelen hårdgjord yta och öka markens genomsläpplighet har en del av infarten till Sjöfartsverkets verksamhetsområde reglerats med andel genomsläpplig markbelägg-



Bilden visar exempel på utformning av pallisadstängsel, som ska uppföras mellan park och slussverksamhet.

ning, vilket har reglerats genom bestämmelsen:
 n_3 – Minst 60% av marken ska vara genomsläpplig

I mötet mellan kvartersmark för slussverksamheten och allmän plats för parken på Slussholmen ska pallisadstängsel uppföras i syfte att tydligt avgränsa slussverksamheten från parken. Utformningen ska anpassas till parkområdet och slussverksamheten, vilket regleras genom bestämmelsen:

j_3 – Mellan allmän plats PARK och kvartersmark för Slussverksamhet ska palissadstängsel i varierad utformning uppföras som anpassas till parkområdet och slussverksamheten.

Befintlig bebyggelse

Slussnedgångsbyggnaderna

Inom verksamhetsområdet för Södertälje sluss fanns tidigare tre stycken slussnedgångsbyggnader. På varsin sida om kanalen, i slussens norra ände, fanns två av dessa. Den tredje stod placerad på den östra sidan om kanalen, i slussens södra ände. Idag finns endast den nordvästra byggnaden kvar i området och övriga två är tillfälligt flyttade till förvaringsplats.

Slussnedgångsbyggnaderna är i sig av särskilt högt kulturhistoriskt värde då de är mycket välbevarade. Byggnadstypen är också mycket ovanlig och berättar om slussens teknikhistoriska funktion. Slussmiljöns stora betydelse återspeglas i byggnadernas höga arkitektoniska kvalitet och detaljeringsgrad. Byggnaderna omfattas av förvanskningförbudet i 8 kap 13 § PBL.

Slussnedgångsbyggnaderna ska återplaceras inom den samlade slussmiljön. Val av placering är viktig för att säkerställa att kulturmiljövärdena för slussmiljön bevaras. Placeringen av byggnaderna regleras inte i detaljplanen och ska ske i samråd med kommunen. Även byggnaderna i sig och dess värdebärande egenskaper ska bevaras.

Manövertornet

I sin ursprungliga byggnadskropp från 1924, förutom de senare delarna (kontorsbyggnad 1982, påbyggnader 1998, 2008, skyddsbur mot söder 2016), har manövertornet 1920-talsklassicistiska stildrag och ett visst arkitektoniskt värde.

Utifrån sitt kulturhistoriska och arkitektoniska värde får manövertornets ursprungliga delar

inte rivas, vilket regleras genom bestämmelsen:
 r_2 – Manövertornets nedre del från 1924 får inte rivas

Kanalmästarbostaden

Kanalmästarbostaden är mycket välbevarad i sin 1920-talsklassicistiska arkitektur som i stort sett inte har förändrats sedan uppförandet, med undantag för taktäckningsmaterialet. Byggnaden har därför ett särskilt högt kulturhistoriskt värde.

Utifrån sitt kulturhistoriska värde får kanalmästarbostaden inte rivas, vilket regleras genom bestämmelsen:

r_1 – Byggnad får inte rivas

Även den anlagda närmiljön kring byggnaden tillgör del av den ursprungliga kulturmiljön med uppfarten i smågatsten i granit, grusgångar, samt gräsytor och planteringar. Dessa delar omfattas därmed också av verksamhetsbestämmelser.

Markbeläggningen närmast byggnaden bidrar till en ökad läsbarhet av kulturmiljön och det historiska värdet av kanalmästarbostaden, inklusive den anlagda miljön runtom, har markbeläggningens utformning och material reglerats i detaljplanen:

n_2 – Markbeläggning ska utgöras av grus, stenläggning och gräs. Hänsyn ska tas till värdeskapande egenskaper som redogörs på sida 47–48 i planbeskrivningen

För att säkerställa att markbeläggningen utförs med hänsyn till kulturmiljön har bestämmelser om marklov utökats:

a_4 – Marklov krävs även för ändring av markbeläggning

Värdebärande egenskaper för bebyggelse inom slussområdet

Nedan följer en beskrivning av värdebärande egenskaper för Kanalmästarbostaden och Manövertornets ursprungliga byggnadsdel. Beskrivningen utgör ett stöd vid tolkningen av varsamhetsbestämmelsen k_1 (se sida 37).

Värdebärande egenskaper manövertornet

Fasader	- Fasaden med tunt slamputs med synlig tegelstruktur - Granitsockel runt fasaden - Slätputsade lisener med fot och kapitäl - Stentavlan på den östra fasaden
Fönster	- Ursprungligt spröjsat lunettfönster i trä med solbänk - Manövertornets fönsteromfattningar i slät puts
Tak	- Takfoten, kraftigt utkragande och rundad, i sten eller i betong. - Ursprungligt takräcke i målat smide



Bilden visar Manövertornet med den ursprungliga byggnadsdelen i mitten. På bilden syns sandstenstavlan som uppfördes vid manövertornets och slussens invigning.

Värdebärande egenskaper kanalmästarbostaden

Byggnadsform	Byggnadens form, inga tillbyggnader får ske
Fasader	- Fasaderna i tegel med en tunn slamputs - Fasadernas utsmyckning med slätputsade lisener - Hög granitklädd sockel
Fönster	- Ursprungliga fönster i trä med två utåtgående spröjsade bågar, med 3 rutor i varje båge på bottenvåningen och 2 rutor i varje båge på gavlarnas ovanvåning - Ursprungliga runda fönster i trä med korsspröjs, i gavelröstena och takkupor - Fönsteromfattningar utförda i slät puts - Ursprungliga källarfönster med två rektangulära bågar per fönster
Entré och port	- Ursprunglig entréport i trä med profilerad spegel och med en glasad del. Dörren är något indragen, centrerad i fasad mot kanalen. - Entréportens omfattning av röd sandsten med ett sirligt utformat dekorativt krön - Fritrappa i granit med ett ursprungligt smidesräcke



Bilden visar Kanalmästarbostadens framsida, vy mot syd. Framför kanalkontoret finns ytor av gräs och grus samt planteringar. Foto av Södertälje kommun.

Tak	- Taket som är brutet med ett lätt utsvängt nedre takfall och är i liv med gavlarna - Profilerad och stiliserad takfot med omvikta hörn med plåttäckning - Ursprungligen hade taket taktäckning av tegel mednocktegel i nock. Numera är taket plåttäckt. - Byggnaden tillåts ha antingen den ursprungliga takbeläggningen i tvåkupigt lertegel eller den nuvarande i plåt. Även taknocken ska ha tegeltäckning eller plåt.
Takkupa	Runda, plåtinklädda takkupor krönt av en spira och med kors-spröjsat ursprungligt träfönster, centrerat på varje långsida
Skorstenar	Plåttäckt skorsten
Stuprör	Stuprör med skarpa falsade vinklar
Mark	- Gatsten i granit - Grusgångar samt ytor av gräs



Bilden visar Kanalmästarbostadens baksida, vy mot nordost. . Foto av Södertälje kommun.

3.4. Gator och trafik

Gatunät

Detaljplanen möjliggör för en justering av Slussgatan som ska flyttas längre österut, vilket ger en större samlad parkyta väster om gatan. Gatan regleras som GATA med *kommunalt huvudmannaskap*. En viktig länk i gatunätet är den nya slussbron som binder samman Slussgatan med Grödingevägen. Jämfört med tidigare placering hamnar bron i ett nytt läge längre söder ut.

Angöringen till fastigheten Geväret 1 och entrén till Kusens backe samt kanalstråket sydöst om den nya slussbron sker delvis över Sjöfartsverkets fastighet, som är planlagd som kvarter-smark med användningen V_1 - *Slussverksamhet*. Området närmast Geväret 1 planläggs som GC-VÄG - *Gång- och cykelväg* vilket möjliggör passage för gång- och cykeltrafik mellan Grödingevägen och Kusens backe. Angöring till Geväret 1 är tänkt att lösas genom att trafiken korsar över gång- och cykelvägen för vidare passage över slussverksamhetens område och anslutning till Grödingevägen.

Broar

Slussholmen planeras att nås via fyra broar samt en gångpassage över de norra slussportarna.

Nya Slussbron

Slussgatan förses med en ny bro över slussen som kommer vara tillgänglig för bil-, cykel- och gångtrafikanter. En förutsättning för att säkerställa slussens funktion är att bron utförs öppningsbar. Det är Sjöfartsverket som ansvarar för brokonstruktionen vilket inkluderar att säkerställa att öppningsfunktionen fungerar. Ansvarsfördelningen regleras genom avtal mellan Sjöfartsverket och kommunen. De delar av Slussgatan som ansluter till bron hamnar inom verksamhetsområdet och planläggs med användningen V_1 - *Slussverksamhet*, i kombination med z_2 - *markeservat för allmännyttig körtrafik*, samt x_1 - *markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik*. Slussbron hamnar inom användningsområdet W_5 - *Farled som får överbyggas med öppningsbar bro* som kombineras med bestämmelse t_1 - *markreservat för öppningsbar bro för allmännyttig trafik*, samt x_4 - *markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik*. Markreservaten ska säkerställas genom servitutsavtal mellan

Sjöfartsverket och kommunen.

Stenvalvsbron

Stenvalvsbron är tillgänglig för bil-, cykel- och gångtrafikanter och förbinder Slussholmen med Marenplan och ligger i höjd med Vänortsparken. Bron har en avbördningsfunktion där vatten från Södertälje kanal, via "Blindtarmen", leds till Inre Maren. Vattenregleringsfunktionen är mycket viktig för slussverksamheten samt för att jämna ut vattenståndet och förebygga översvämningar.

Stenvalvsbron har planlagts som GATA med *kommunalt huvudmannaskap*.

Marenbron

Över Maren finns idag en befintlig gång- och cykelbro som förbinder Slussholmen med Centralplan och stationsområdet som ligger i anslutning. Marenbron är en tillfällig, flytande gångbro som eventuellt kan komma att ersättas med en öppningsbar bro för båtar i framtiden. Bron ingår inte i detaljplanen, men brons fäste, fundament och koppling till Slussgatan är tänkt att anläggas inom användningen PARK.

Bron över Blindtarmen

Befintlig bro över "Blindtarmen", i planområdets norra del och regleras med användningen W_6 - Vattenområde som får byggas över med bro.

Gångpassage över norra slussporten

Över den norra slussporten planeras för en gångpassage som skapar en koppling till Kusens backe. Passagen hamnar inom vattenområde för W_1 - Farled och W_2 - Sluss och planläggs för x_3 - markreservat för allmännyttig gångtrafik. Inom verksamhetsområdet, på respektive sida om kanalen, planläggs för x_2 - markreservat för allmännyttig gångtrafik för att möjliggöra allmän gångpassage över verksamhetens område. Markreservaten ska säkerställas genom servitutsavtal mellan Sjöfartsverket och kommunen.

Gång- och cykeltrafik

På Slussholmen kommer det finnas promenadstråk utmed vattnet samt en gång- och cykelväg som slingrar sig över Slussholmen och ansluter via Marenbron till området runt Södertälje station, samt via den nya Slussbron till områden öster om Slussen. Utmed den nya Slussgatans västra sida planeras för en gång- och cykelbana.

Gångvägar tillåts anläggas inom allmän plats PARK, NATUR, GATA samt GCVÄG.

Marenbron, Slussbron, bron över "Blindtarmen", Stenvalvsbron samt passagen över de norra slussportarna säkerställer kopplingar till planområdets omnejd.

På den östra sidan om kanalen anläggs ett kanalstråk. En del av reservkajen kommer utformas med sittmöjligheter närmast vattnet. En bit upp i den sluttande backen, anläggs en gång- och cykelväg parallellt med kanalen. Närmast Slussgatan mynnar kanalstråket ut i ett litet torg/en liten plats, vid det sydöstra brofästet.

En del av det nya stråket som ska anläggas runtom Slussholmen och verksamhetsområdet förutsätter fri passage för gång- och cykeltrafik inom delar av Sjöfartsverkets fastighet. Detta krävs bl.a. för att få till det sammanhängande kanalstråket öster om kanalen. För att säkerställa fri passage och allmänhetens tillgång har markreservat reglerats i plankartan genom bestämmelsen:

x_1 - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Servitut ska upprättas för x-områdena i syfte att säkerställa markreservatens genomförande i enlighet med detaljplanens bestämmelser. En ytterligare förutsättning för att fri passage ska kunna säkerställas över kvartersmark in mot Kusens backe är att x-området inte kan spärras av eller byggas för. Detta säkerställs i detaljplanen genom prickmark samt bestämmelsen: j_1 - Stängsel får inte uppföras

Kollektivtrafik

Inom planområdet planeras inga hållplatser för kollektivtrafik. Närmsta busshållplatserna är Köpmannagatan, Sydpoolen och Södertälje centrum med bussplanen. Via gångbron över Maren kan pendeltågstationen Södertälje Centrum nås inom ett gångavstånd på 200 meter.

Bil- och cykelparkering

Cykelparkering planeras i Slussholmens norra del, vid ingången till parken i höjd med utomhusscenen. Ytterligare cykelparkering anläggs vid parkens södra entré, mitt emot Sjöfartsverkets infart, samt nära verkstadsbyggnaderna.

Bilparkering för slussens verksamhet ombesörjs av Sjöfartsverket inom kvartersmark.

Utifrån Slussholmens centrala läge med mycket bra kopplingar till Södertälje C samt busshållplatser och parkens centrala läge i kommunen planeras ingen bilparkering inom planområdet.

I anslutning till centrumverksamheten finns utrymme att anlägga två parkeringsplatser för rörelsehindrade samt cykelparkering på kvartersmark.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Tillgängligheten i parken för renhållningsfordon är god och förutsätts ske på parkens gångvägar. Angöring av Lotsudden för renhållnings- och driftfordon har säkerställts. För att säkerställa tillgängligheten till kvartersmark V1 – Slussverksamhet sydväst om den nya slussbron, som behöver kunna angöras med bil för sjöräddning och slussverksamhetens drift, har en passage över kvartersmark planlagts som z_1 – markreservat för behörig biltrafik. Markreservatet behöver säkerställas genom servitutsavtal mellan fastighetsägaren och Sjöfartsverket.

3.5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem, som Telge Nät är huvudman för. Idag finns en avloppsledning dragen i nord-sydlig riktning på Slussholmen. Ledningen går från Vänortsparken, genom "Blindtarmen" och Sjöfartsverkets fastighet, för att sedan fortsätta i Slussgatan. Servitut finns för spillvattenledning (0181K-2014/62.1) och vattenledning (0181K-2014/62.2) öster om Slussgatan (0181K-2014/62.1).

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.



Illustrationskarta som visar rörelsemöjligheter för gående och cyklister inom planområdet och till angränsande områden och mål. Framtagen av Systra.

Dagvattenhantering

En utredning avseende dagvatten och skyfall har utförts i samband med detaljplanen (Norconsult, 2023-09-08). Omvandlingen av området medför att andelen hårdgjorda ytor minskar eftersom mark som i dagsläget är hårdgjord, och ligger inom Sjöfartsverkets område, överförs till kommunal mark och planläggs som park.

Det totala dagvattenflöden från planområdet ökar med cirka 20 %, från cirka 700 l/s till 870 l/s för ett 20-årsregn. Eftersom den reducerade ytan totalt sett minskar så beror denna ökning enbart på klimatfaktorn. Det går inte att jämföra kvartersmark och kommunal mark separat före och efter exploateringen då områdenas storleksförhållanden ändras.

Planområdet ligger i anslutning till recipienten och det finns därför ingen risk för kapacitetsproblem eller översvämning nedströms.

Föroreningsinnehållet i dagvattnet från området beräknas minska efter planerad exploatering. Reningsåtgärder föreslås ändå för de ytor där mark hårdgörs eller förväntas bidra till en viss föroreningsbelastning. Dessa ytor är gata, gång- och cykelväg samt kvartersmark för centrumverksamhet inom kommunens mark samt parkering, eventuella körytor och nya takytor inom Sjöfartsverkets mark på den östra sidan om Södertälje kanal.

Dagvatten föreslås renas i växtbäddar längs gata och gång- och cykelväg samt på centrumverksamhetens innergård alternativt nedströms denna inom parkområdet. För planerad exploatering inom Sjöfartsverkets mark föreslås parkeringsytorna anläggas med permeabel beläggning alternativt att dagvatten hanteras i växtbäddar eller svackdiken. Oljeavskiljare kan vara aktuellt för större parkeringar.

Infiltrationshastigheten i området bedöms som god och grundvattennivån antas ligga lågt, för att bekräfta detta krävs dock mätningar av grundvattennivån och en geoteknisk utredning. Därför föreslås i detta skede att växtbäddarna anläggs med dräneringsledning.

Föroreningspåverkan på recipienten Igelstaviken bedöms minska jämfört med idag efter planerad exploatering. Möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i recipienten

Område	Kommentar	Volym m ³	Anläggning	Ungefärlig ytbehov m ²
Kommunal mark				
Gata inklusive gc-väg	Ny gata och gc-väg föreslås fördröjas och renas då vägdagvatten innehåller relativt höga föroreningshalter.	34	Växtbäddar	113
Park väst och park öst	Området ligger i anslutning till recipienten och fördröjning bedöms inte som nödvändig. Planerad markanvändning utgörs främst av gräs- och ängsytor samt gångar av stenmjöl. Inom dessa ytor sker naturlig rening av dagvatten	-	-	-
Café-område	Dagvatten från centrum-/caféområdet föreslås fördröjas och renas i samband med exploateringen då mestadels hårdgjorda ytor förekommer och föroreningsinnehållet i dagvattnet kan förväntas vara relativt högt.	7	Växtbäddar	23
Sjöfartsverkets kvartersmark				
Väst	Ingen större förändring av markanvändning sker. Ingen förorenande verksamhet bedrivs och området ligger i anslutning till recipienten. Området har dessutom ett kulturvärde i form av historiska byggnader. Anläggande av fördröjningsanläggningar bedöms inte nödvändig.	-	-	-
Öst	Viss förändring av markanvändningen planeras i form av exempelvis nya byggnader samt en parkeringsyta. I samband med detta rekommenderas rening av de ytor som kan ge upphov till föroreningsspridning. Dessa ytor är främst parkering och körytor samt eventuellt takytor	49	Permeabel beläggning, svackdiken eller växtbäddar	163

Tabellen visar en sammanställning av markbeläggning, fördröjningsvolym och ytbehov för anläggande av åtgärder avseende dagvatten.

försvåras därmed inte, utan exploatering kan snarare ha en positiv effekt på vattenkvaliteten i recipienten.

Risken för stående vatten vid skyfall som orsakar skada på bebyggelsen eller påverkar framkomligheten för utryckningsfordon bedöms som mycket låg.

Fördröjning och rening av dagvatten inom Sjöfartsverkets kvartersmark föreslås ske i växtbäddar. Inom området regleras:
b₁ – Inom användningsområdet ska minst 50 kubikmeter dagvatten kunna fördröjas.

En dagvattenledning som går över Sjöfartsverkets mark i den sydöstra delen av planområdet planläggs som *u₂ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Fördröjning och rening av dagvatten inom Sjöfartsverkets kvartersmark föreslås ske i växtbäddar. Inom området regleras:
b₅ – Inom användningsområdet ska minst 7 kubikmeter dagvatten kunna fördröjas.

Fjärrvärme och -kyla

En fjärrkylaledning som ägs av Telge nät planeras att förläggas under mark inom planområdet. Ledningen kommer delvis ligga i Slussgatan och vika av genom parken över Lotsudden och vidare ut i vattenområdet. Ledningens läge möjliggörs genom bestämmelserna *u₁, u₂ och u₃ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Idag finns inga ledningar för fjärrvärme dragna inom planområdet. Möjlighet att förlägga fjärrvärmeledningar i Slussgatan finns.

EI

Inom planområdet finns elledningar som bland annat försörjer befintliga verksamheter. En högspänningskabel korsar Grödingevägen öster om Slussholmen.

Avfall/Återvinning

I anslutning till planerad centrumverksamhet på Lotsudden kommer det finnas möjlighet till hantering av avfall. Sophämningsfordonets framkomlighet har säkerställts i detaljplanen.

Telefon och fibernät

Skanova har idag fiberledningar inom planområdet. Dessa är förlagda i Slussgatan och längs

med gångstråket vid foten av Kusens backe. Därifrån fortsätter dessa även söderut på kanalens östra sida, där de följer Slussgatan igen. Servisledningar finns dragna till kvartersmarken inom planområdet.

3.6. Hantering av risker och störningar

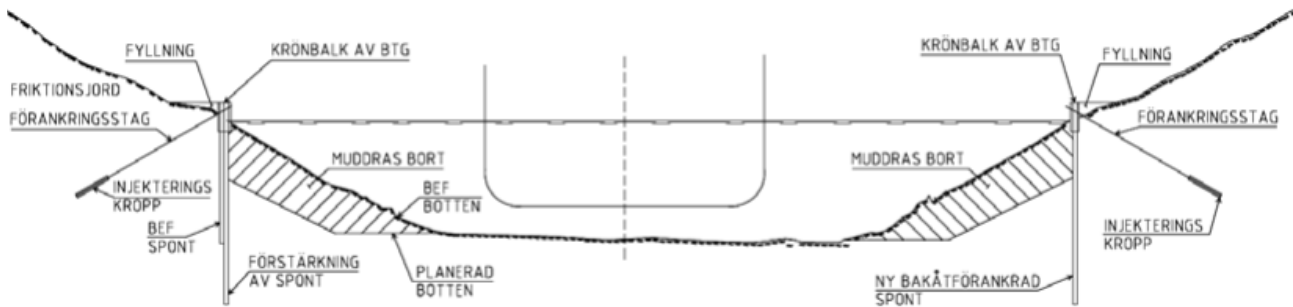
Geotekniska frågor

Stabilitetsberäkningar för de slänter på land som finns i området visar att de uppfyller erforderlig säkerhet mot skred. Friktionsjorden är inte särskilt sättningsskänslig och det planeras inga större uppfyllnader, större byggnader eller särskilt känslig infrastruktur inom detaljplanområdet varför sättningar inte bedöms kunna utgöra något problem. Strandlinjer och branta slänter saknar spår av och bedöms inte heller vara känsliga för erosion.

Den muddring som sker i Södertälje kanal sker främst i kanalslänterna och syftar till att erhålla en bredare kanal med mer rektangulär profil. De tidigare slänterna var till största delen utformade som naturliga slänter med erosionsskydd av bergkross i skvalpzonen. Några sträckor var försedda med spont som förankrats bakåt med jordförankrade stag. De flesta av sponterna utfördes eller byggdes om under 1970- och 1990-talen. Vid muddring uppkommer nya vertikala slänter som i stort sett redan är färdigställda. För att förhindra att de nya slänterna erroderar ut i farleden har kanalsidorna försetts med spont som installerats i strandlinjen. Flerparten av de tidigare sponterna var inte utformade för att klara en breddning av farleden och har därför förstärkts eller ersatts med nya sponter, se principsektion på nästa sida. Till övervägande del sker detta arbete i sandiga och grusiga material med låg föroreningsgrad. Slänterna hanteras i miljödomen för verksamheten.

Vid fem områden kommer ledningsgravar att anläggas tvärs över kanalen, vilket kräver muddring på botten. Erosionsskydd kommer anläggas vid den nya slussen, vid vissa ledningar samt på andra platser i kanalen där skydd mot propellerströmmar krävs.

Risk för erosion på grund av båttrafik i kanalen ska bevakas och hanteras av Sjöfartsverket i egenskap av verksamhetsutövare. Detaljplanen



Principsektion genom kanal som bland annat visar placering av spont. Figur från Mälarprojektet, Teknisk beskrivning, bilaga 2 (sida 39).

bedöms inte öka risken för erosion längs med Slussholmens västra strand.

Markföroreningar

Hantering av föroreningar inom Sjöfartsverkets fastigheter som ingår i utbyggnationen av Södertälje sluss regleras genom miljödomen för Mälarprojektet.

Arbete i vatten under detaljplanens genomförande kommer främst att bestå av anläggande av ny/förbättrad bryggpromenad utmed västra sidan om Slussholmen. Bryggan i anslutning till Slussen är befintlig. Inom de områden i plankartan som regleras med användningen W_7 – Bryggor, på Slussholmens västra sida, ska sanering inte omöjliggöras.

Eventuella muddringsmassor kan enligt Bjerking's sedimentundersökning (2021-12-03) komma att betraktas som farligt avfall som behöver hanteras i genomförandeskedet. Planering, provtagning och miljökontroll av eventuella muddringsarbeten bör utföras av oberoende miljökonsult som upprättar ett kontrollprogram avseende miljöaspekterna relaterat till muddringsarbetet. Kontrollprogrammet bör hantera hur miljökontroll skall utföras så att omgivningspåverkan minimeras. Utförda arbeten bör redovisas till Södertälje miljökontor i en slutrapport.

Vid genomförande av planen kan mer ingående provtagning av jord inom Slussholmen vara nödvändig i masshanteringssyfte. Punkterna inom Slussholmen är glest placerade och det är möjligt att punktföroreningar missats. Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljöförvaltningen i Södertälje kommun, i enlighet med upplysningsskyldigheten i Miljöbalken kap 10 § 11.

Senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas ska en anmälan om efterbehandling av förorenat område göras till miljöförvaltningen i enlighet med § 28 förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Detta ger miljöförvaltningen möjlighet att återkomma med beslut om försiktighetsåtgärder och gällande åtgärds mål. Markarbeten får inte påbörjas innan beslut mottagits alternativt att sex veckor passerat utan återkoppling från miljöförvaltningen.

Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks vid framtida markarbeten ska miljöförvaltningen informeras omgående.

Radon

En utredning av markradonförhållanden vid de lägen där byggnader ska uppföras rekommenderas. Detta för att ge möjlighet att planera byggnader på ett sådant sätt att radonhalten i inomhusluften inte överstiger Boverkets hygieniska gränsvärde på 200 Bq/m₃.

Översvämning och skyfall

Vid ett 100-årsregn kan stående vatten förekomma med upp till cirka 30 mm vid en lågpunkt i Slussgatan. Denna nivå är försumbar och det förekommer ingen risk att utryckningsfordon inte kan passera eller för skador på byggnader. Generellt klarar bilar upp till 0,2 meter stående vatten på vägen.

Planerad exploatering innebär att vägen flyttas och höjdsättningen kommer att förändras. Den nya vägen har en lågpunkt på +2,76 meter över nollplanet, som ligger vid infarten för kranbil norr om bron. Lågpunkten riskerar inte att medföra stående vatten till ett djup som utgör risk för framkomlighetsproblem eller annan fara.

Det föreslås att grönområdet väster om Slussgatan höjdsätts så att vattnet rinner västerut mot Inre Maren och inte mot gatan.

I dagvattenutredningen har risken för översvämning från omkringliggande vatten vid förhöjda vattennivåer utretts. Stockholms länsstyrelse har rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse. För eventuella framtida exploateringar är det viktigt att bygga på en nivå högre än 2,7 m och vid enstaka mindre värdefulla byggnader 1,5 m. Om denna nivå efterlevs bedöms det inte finnas några risker för översvämningar till följd av höjd vattennivå i Maren. Inom område för centrumverksamhet minimeras risk för skador på bebyggelse till följd av översvämning med bestämmelsen:

Lägsta nivå för grundläggning är +2,70 meter över angivet nollplan.

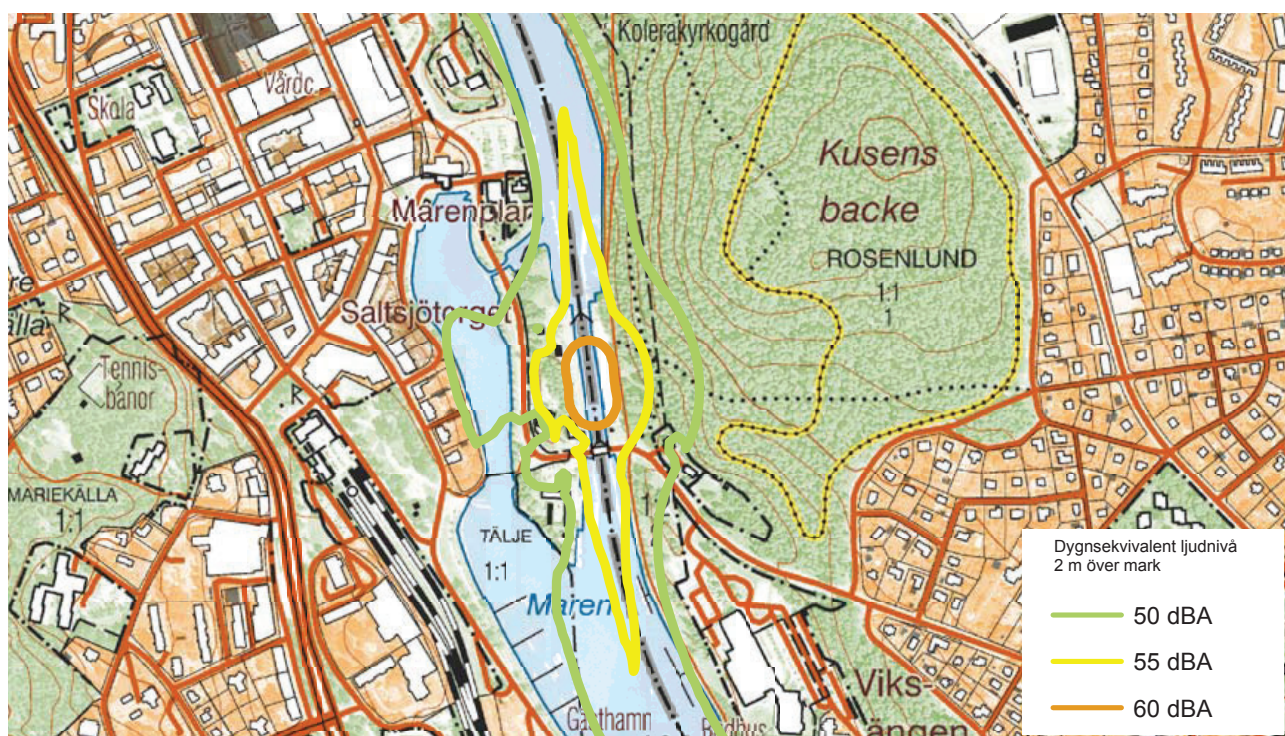
Buller

Enligt länsstyrelsens bullerkartläggning avseende vägtrafikbuller har bullernivåer på över 65 dBA uppmäts närmast Slussgatan i dess befintliga läge. Cirka 30 meter från Slussgatan, på båda sidor om den, uppgår bullernivåerna till mellan 55 och 65 dBA. Inom resterande planområde är bullernivåerna mellan 45 och 55 dBA höga. De-

taljplanen bedöms inte att ge upphov till någon betydande trafikökning.

En kartläggning av buller från fartygen i kanalen genomfördes av WSP Akustik (WSP och Structur 2014), på uppdrag av Södertälje kommun, år 2007. WSP mätte ljudnivåer vid passage av ett flertal fartyg och utifrån dessa beräknades den dygnsekvivalenta och den maximala ljudnivån kring kanalen. Fartyg och fritidsbåtar ger upphov till momentana ljud men större delen av tiden finns inga påtagliga bullerkällor.

Ombyggnationen av slussen möjliggör för större fartyg att kunna trafikera Södertälje kanal och farleden. Enligt prognoser alstrar det flertalet fartygsrörelse som sker idag samma ekvivalenta ljudnivåer som större fartyg som transporterar samma mängd gods. Båda alternativen beräknas medföra en beräknad ökning av den dygnsekvivalenta ljudnivån med ca 3 dBA jämfört med dagsläget. Att större fartyg förväntas trafikera kanalen kan medföra högre maxnivåer vid passage. Det är dock stor variation mellan olika fartyg. Samtliga beräkningar i utredningen utgår från relativt bullriga maskiner och moment för att redovisa ett värsta-fall-scenario. Även beräkningsmodellen antar meteorologiska förhållanden som motsvarar gynnsam ljudutbredning



Dygnsekvivalent ljudnivå från fartyg i kanal och sluss. Med planerade åtgärder. År 2075 (Bilaga 1, WSP och Structur 2014).

(dvs. höga ljudnivåer) i samtliga riktningar.

Inga bostäder finns inom eller direkt utanför planområdet. Enligt Grönstrategins riktlinjer för tillgång till allmänna grönområden ska en ekvivalent ljudnivå inom parker inte överstiga 50 dBA. Dessa nivåer bedöms uppfyllas inom delar av parken, enligt Grönstrategin.

Transport av farligt gods

Betydande mängder av brandfarliga och hälsofarliga substanser transporteras på Mälarleden. Särskilt i Södertälje passerar fartygen nära områden och byggnader där människor vistas och stora bränder i fartygslasten eller utsläpp av last skulle kunna innebära fara för många människor.

Enligt riskutredningen som genomfördes i samband med miljödomen för Mälarprojektet (SSPA, 2014) bedöms farleden genom Södertälje vara mycket skyddad och planerade uppgraderingar bidra ytterligare till säkerheten. De fartygstyper som transporterar farligt gods regleras av stränga säkerhetskrav och sannolikheten för totalhaveri och lastrelaterade olyckor är mycket låg och konsekvenserna av andra eventuella brand- och utsläppsscenarion är oberoende av fartygsstorleken. Planerade uppgraderingsåtgärder och antagandet om att färre, fast större fartyg passerar framöver innebär att risken för brand och utsläpp i Södertälje bedömdes bli mindre vid ombyggnad av slussen jämfört med dåvarande situation. Risken för skador på byggnader och kajnära verksamheter längs kanalbankar och kajer i Södertälje bedöms också minska utifrån antagandet om färre och större fartyg. Vid nyprojektering och kajnära byggande bör påseglingsrisker beaktas.

Utbildning och träning av nödlägesplaner är också en viktig del i förberedelserna. En särskild trafikanordningsplan etableras för att skydda mot påsegling av temporära konstruktioner.

Jämförelser mellan ombyggnad av slussen och befintlig situation visar att genomförandet av slussombyggnaden medför att den sammanvägda riskbilden för driftsfasen förbättras avsevärt jämfört med om slussombyggnaden inte sker.

I samband med framtagandet av detaljplanen

har en riskutredning (Säkerhetspartner, 2021) tagits fram som undersöker vilka risker som kan uppstå för planområdet och anläggandet av en lekplats, vistelseytor, promenadstråk på Slussholmen, samt restaurangområde med uteserveringar på Lotsudden. Utredningen har beaktat risker kopplade till olycka och närhet till farled.

I utredningen görs bedömningen att planläggningen av Slussholmen med en parkmiljö med lekplats, vistelseytor, promenadstråk, samt restaurangområde med uteserveringar på Lotsudden medför en högre persontäthet jämfört med nuläget. Trots planläggning av nya verksamhetsområdet bedöms persontätheten fortfarande vara låg och den ökade risk som en ökad persontäthet innebär bedöms vara acceptabel. Denna bedömning baseras på en kvalitativ värdering av samhälls- och individrisken.

Enligt Trafikverket planeras godstrafiken till sjöss öka med 1,9% per år fram till 2040. Säkerhetspartner bedömer att även med ökningen av godstrafik är riskbilden som fartyg med farligt gods utgör försumbar. Inga riskreducerande åtgärder krävs.

Efter samråd har en maritim riskutredning (RISE, 2024-12-13) tagits fram som visar att den beräknade sannolikheten för fartygsbrand är relativt låg. Med hänsyn till normalt brandförlopp och tillgängliga evakueringsvägar från slussens närområde bedöms inte tredje man kunna utsättas för fara att omkomma. Sannolikheten för brand eller explosion i last av farligt gods vid passage av Slussholmen bedöms vara avsevärt lägre än för maskinrumsbrand och det bedöms inte relevant eller möjligt att uppskatta risken i termer av individrisk. Även sannolikheten för en fartygsolycka med penetration av lastlåda och utsläpp av farligt gods vid passage av Slussholmen bedöms, utifrån tillgänglig statistik och de omständigheter som råder vid passage av Slussholmen, vara synnerligen liten.

Risk för påsegling

Den riskutredning som tagits fram efter samråd visar att byggnader och verksamheter på södra Slussholmen är lokaliserade utom fara för att skadas i händelse av möjliga påseglingsscenario. Byggnaderna är också utformade med goda förutsättningar för säker utrymning vid eventuella händelser med fartygsbrand och spridning av farliga rökgaser.

I syfte att visa på god riskhänsyn regleras att utrymning för centrumverksamheten ska ske anordnas så att den kan ske bort från riskkällan genom bestämmelsen:

b₂ – Entréer för utrymning ska orienteras så att utrymning sker bort från kanalen.

Planerad lekplats på Slussholmens norra del ligger nära kanalen men bedöms inte heller kunna exponeras för direkt fara vid händelse av möjliga påseglingsscenario. Vid eventuell brand i sluss eller kanal förutsätts lekplatsen kunna utrymmas mot väster där avståndet från kanalen är cirka 50 meter. På grund av lekplatsens närhet till kanalen bör särskild försiktighet iakttagas och ändamålsenliga riskreducerande åtgärder för avskärmning och skydd mot risk att falla i vatten vidtas. Även åtgärder för att minimera faror kopplade till eventuell cykeltrafik på cykelbana öster om parken samt faror på grund av omgivande trafik bör vidtas. I plankartan regleras därför att lekplatsen ska inhägnas:

stängsel₁ – Lekplats ska inhägnas med exempelvis staket.

Med dessa åtgärder bedöms detaljplanen säkerställa att människor som vistas och arbetar inom det berörda området inte kommer att exponeras för oacceptabla risker orsakade av den maritima verksamheten i Södertälje kanal.

Störande ljus

För att undvika risk för störande ljussken som kan påverka sjöfarten negativt regleras inom all kvartersmark och all allmän plats:

Ljusanordningar får inte utföras så att dessa skapar olägenheter för Sjötrafiken. Risken för störande reflektioner i glasytor ska beaktas och minimeras.

4. Konsekvenser

4.1. Miljökonsekvenser

Betydande miljöpåverkan

För utbyggnationen av Södertälje sluss har en konsekvensutredning avseende vatten- och naturmiljön i Mälaren och Södertälje genomförts. Ombyggnationen av slussanläggningen är tillståndspliktig och tillstånd för Vattenverksamhet inom området

Södertälje kanal och sluss har getts av mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt 2015-06-16 (mål nr M 1492-14 och M 6754-3).

För detaljplanen har Södertälje kommun undersökt huruvida detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.



Bilden visar utbredningen av Mälärprojektet inom Mälaren och Södertäljekanal. Bild från Buller och vibrationsrapporten framtagen av Structor och WSP 2014 inför miljödomen för Mälärprojektet

Miljökvalitetsnormer

Yt- och grundvatten

Planområdet avvattnas till två olika recipienter med miljökvalitetsnormer, vilka är förbundna med varandra. I nordost avvattnas området till Mälaren-Prästfjärden, vilket är sjövattnet, som rinner ner till huvudrecipienten Igelstaviken som är ett kustvatten och förbundet med Östersjön. I söder avvattnas området direkt till Maren som sedan rinner vidare till Södertälje kanal och slutligen recipienten Igelstaviken. På grund av områdets placering i förhållande till vattenförekomsterna och deras avrinningsområden betraktas Igelstaviken som huvudsaklig recipient för området.

Igelstavikens ekologiska status är klassad som måttlig. Den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god, baserad på att gränsvärdena för perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE anses överskridas i alla Sveriges vattenförekomster, baserat på en nationell analys av Havs- och vattenmyndigheten. Medräknas inte kvicksilver och PBDE i statusbedömningen så bedöms Igelstaviken uppnå God kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna för Igelstaviken är att måttlig ekologisk status ska uppnås till år 2027 samt att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås,

med undantag för PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Den ekologiska statusen med avseende på näringsämnen ska uppnå god ekologisk status till 2027 medan det anses vara orimligt att nå god ekologisk status med avseende på hydromorfologiska förhållanden till 2027. (Källa: VISS)

Igelstaviken har därför ett förbättringsbehov för att minska den lokala bruttobelastningen av fosfor, detta för att kunna uppnå god status med avseende på näringsämnen.

Påverkan på vattenmiljön kopplat till slussombyggnaden har studerats i den miljökonsekvensbeskrivning som togs fram som underlag till miljötillståndet för slussverksamheten. Där konstaterades att slussombyggnaden inte bedöms försvåra möjligheten att uppnå eller vidmakthålla god kemisk och ekologisk status i de berörda vattenförekomsterna.

De åtgärder som planeras vid Slussholmen, exempelvis uppförandet av bryggor, ska inte förhindra möjligheten att genomföra åtgärder för sanering av förorenade sediment.

Inför eventuell sanering och muddring av förorenade sediment ska kompletterande sedimentundersökningar genomföras. Syftet med undersökningarna är att fastställa till vilket djup saneringsarbetet behöver utföras. Inför förändringen behöver även anmälan om vattenverksamhet lämnas in till länsstyrelsen.

Bryggorna vid Slussholmens västra strandkant avses utföras som någon typ av träpålad brygga, likt de som finns på platsen idag. För att säkerställa bryggornas ungefärliga läge har ytor för dessa avgränsats i plankartan med bestämmelsen:

W₇ – Bryggor

Enligt underlag till miljödomen för Mälarprojektet görs bedömningen att planerade åtgärder inte försvårar möjligheten att uppnå eller vidmakthålla god kemisk och ekologisk status i kanalen.

Miljökvalitetsnormer för luft

Detaljplanen bedöms inte vara av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas.

Konsekvenser för stads- och landskapsbild

Genom att anlägga en park samt ett flertal kopplingar för gående och cyklister knyts planområdet mer ihop med Södertälje centrum, stationsområdet och Kusens backe. Slussholmen blir mer tillgänglig och bidrar med ytterligare grönska och rekreation i centrala lägen.

Detaljplanen medför ingen negativ påverkan på den fornlämning som området delvis omfattas av. Ändringar i de berörda områdena förändras inte jämfört med dagens användning. Den värdefulla kulturmiljön som slussområdet utgör ska som helhet värnas, bevaras samt tillgängliggörs samtidigt som Södertälje sluss byggs ut för att klara dagens krav för en konkurrenskraftig och säker sjötrafik.

Konsekvenser för naturmiljön

Planens genomförande bedöms inte påverka Kusens backe med dess höga naturvärden negativt. Delar av Kusens backe är planlagda som Slussverksamhet i gällande detaljplan. Genom en ändring till allmän plats NATUR med kommunalt huvudmannaskap får kommunen rådighet över den del av skogsmarken som inte är i kommunens ägo idag. Det innebär att kommunen bättre kan ansvara för skötsel och bevarande av de befintliga naturvärdena. Detta bedöms ha en positiv påverkan på naturmiljön och de höga naturvärdena.

På Slussholmen planeras den befintliga trädraden längs Inre Maren, vilken omfattas av biotopskydd, att ersättas med ett större antal träd jämfört med idag inom planområdet. Utvecklingen av parken på Slussholmen innebär möjlighet att tillföra en varierad vegetation som kan bidra till att öka den biologiska och ekologiska mångfalden. Övriga träd som finns inom planområdet ska huvudsakligen bevaras. Det gäller framförallt skyddsvärda träd.

I Inre Maren med sitt skyddade läge har flera olika andfåglar, bl.a. sångsvan, knölsvan och gräsand synts. Även vigg och kanadagäss finns rapporterade. Inre Maren planläggs som vattenområde. De befintliga bryggorna längs Slussholmens västra strandlinje kommer att ersättas vilket kan medföra att dessa används mer frekvent av Södertäljeborna och besökare. Ett avstånd till de rapporterade arterna kommer kunna bevaras i och med vattenområdet som utgör en buffert.

I Södertälje kanal kan bullrande verksamhet pågå alla årstider. Denna påverkan sker i en av vägtrafik och hamnverksamhet bullrande miljö, varför särskilt bullerkänsliga fåglar inte sannolikt häckar här. Därför förväntas ingen betydande negativ konsekvens för fåglar i områdena runt Södertälje kanal, även om enstaka individer kan välja att häcka på annan plats.

Konsekvenser för kulturmiljön

En flytt av den norra byggnaden, Byggnad C, närmare flyglarna (byggnad A och B) innebär bland annat att avståndet mellan dem minskas. Avståndet har varit en del av byggnadernas och platsens funktion och rumsliga sammanhang. Förändringen kan till viss del komma att påverka läsbarheten av platsens funktion och därmed ha en mindre negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet. Länkbyggnaden mellan byggnad B och C innebär också viss påverkan. Siktlinjerna mot de tidigare arbetarbostäderna på andra sidan slussen kan dock bibehållas då fasaderna ska utföras med genomsiktligt glas. Denna siktlinje och ett samband byggnaderna emellan, bedöms som viktig ur kulturhistorisk synpunkt.

Utifrån kompletterande rivningslov för byggnad C med situationsplan och volymstudier bedöms en flytt av den norra byggnaden ha en neutral effekt till en eventuell mindre negativ effekt på kulturmiljöns befintliga bebyggelsestruktur.

En del av verksamhetsbyggnadernas uttryck utgörs av dess symmetriska uppbyggnad, som återspeglas både i de enskilda byggnadernas utformning och i hur de placerats förhållande till varandra. Då byggnaden har en enkel karaktär med få detaljer i fasad är just byggnadens symmetri och byggnadens olika beståndsdelars placering i förhållande till varandra och intilliggande byggnader viktig. Ett karaktärsdrag som skulle minska vid en flytt av byggnaden och påverka läsbarheten av platsen och därmed dess kulturhistoriska värde.

Utifrån kompletterande rivningslov med situationsplan och volymstudier bedöms en flytt av den norra byggnaden ha en mindre negativ effekt på byggnadernas och platsens symmetriska uppbyggnad.

Med verksamhetsbestämmelser, rivningsförbud och utökad lovplikt säkerställer detaljplanen att

värdefulla byggnader inom verksamhetsområdet bevaras. Även den generella utformningsbestämmelsen för all kvartersmark tydliggör vikten av att de kulturhistoriska värdena i delar bevaras och i delar kan återskapas. Att slussnedgångsbyggnaderna återuppförs inom den samlade slussmiljön är en viktig del i att säkerställa återskapandet.

De byggrätter som medges inom verksamhetsområdet riskerar att medföra negativa konsekvenser för kulturmiljön om bebyggelsen inte utformas och placeras på ett sätt som gör att kulturmiljön inte förvanskas. I dessa lägen är det av särskild vikt att säkerställa att den generella utformningsbestämmelsen följs i samband med bygglov.

4.2. Sociala konsekvenser

Sociala värden

Den nya parken kommer att programmeras med olika vistelsezoner och aktiviteter, bl.a. scen, sittplatser och centrumverksamhet. Trivsamma park, torg och naturmiljöer väntas öka de sociala och rekreativa värdena inom planområdet. Detaljplanen säkerställer också allmänhetens tillgång till andra parker och lektyr öster om slussen vilket skapar förutsättningar för sociala möten.

Barnperspektiv

Idag är planområdet förhållandevis otillgängligt för barn i och med att det är en arbetsplats där ombyggnation pågår. Inga barn bor i detaljplaneområdet idag och det finns inga förskolor eller skolor inom eller i anslutning till planområdet. Eftersom slussens ombyggnation pågår under en lång tid (ca 10 år) kommer många barn inte att kunna använda Slussholmen som en naturlig mötesplats under sin uppväxt. Därför kan det antas att många barn inte har en koppling till Slussholmen som en mötesplats.

I detaljplaneområdets sydöstra del planläggs den befintliga skateparken och skulpturparken som park med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen i framtiden har rådighet över marken. Ur ett barnperspektiv ändras inte förutsättningarna då användningen och funktionerna kommer vara desamma.

Upprustningen och utformningen av Slussholmen till en ny stadspark utökar barn och ungas

möjlighet till lek och häng i centrala Södertälje. Den nya stadsparken är tänkt att utformas med olika aktiviteter som riktar sig till olika grupper.

I samband med framtagandet av parkens utformning har en medborgardialog hållits där barn har deltagit. Ytterligare en dialog med barn har genomförts gällande utformningen av lekplatsen på Slussholmen. Barnen har vid ett flertal tillfällen varit delaktiga i processen, tillsammans med konstpedagoger som har lett dialogarbetet. Dialogerna har varit riktade både till utvalda skolklasser, men även bestått av öppna tillfällen för alla barn.

Sammantaget innebär detaljplanen positiva konsekvenser för barn. Detaljplanen innebär en förbättring avseende barns möjlighet till lek och rörelse i en stadsnära miljö, jämfört med dagens situation. Barns rätt att göra sin röst hörd i frågor som påverkar barn har beaktats.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

De olika aktiviteterna och lekytorna inom planområdet ska väljas och utformas med hänsyn till jämställdhet och mångfald. Detta innebär att lekytor bör gestaltas tillgänglighetsanpassat samt på ett sätt som är könsneutralt.

Tillgänglighet och trygghet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunen ska på den östra sidan av kanal-

en förvärva markområden från Sjöfartsverket. Dessa planläggs som allmän plats och omfattar Kusens backe (NATUR), skulpturparken och skateparken (PARK), del av Slussgatan (GATA), samt gång- och cykelbana vid Geväret 1 (GC-VÄG). Områdena är markerade med (1), (2), (6) och (7) på karta sidan 63.

På den västra sidan av kanalen ska kommunen förvärva Lotsudden som planläggs allmän plats, (PARK och GATA) samt kvartersmark (CEN-TRUM). Markområdena är markerat med (3) och (6) på karta sidan 63.

På Slussholmen finns även två områden där markbyten planeras. För att kunna lösa angöringen till verksamhetsområdet behöver Sjöfartsverket kunna anlägga två infarter från Slussgatan till slussområdet på västra sidan om kanalen. Därför bör Sjöfartsverket ta över de blåa ytorna (4) och (8) som är markerade med blå cirkel i kartan på sida 63. För att kunna anlägga en gång- och cykelväg behöver kommunen förvärva en mindre del av Sjöfartsverkets fastighet, i höjd med kanalkontoret, markerad med röd cirkel och (5) i kartan på sida 63.

Innan detaljplanen antas ska erforderliga överlåtelseavtal kring markförvärv vara påskrivna. Flertal servitut behöver upprättas eller bildas för att tillförsäkra allmänheten rätt till tillträde till vissa ytor belägna på kvartersmark.

5. Genomförande

5.1. Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Tidplan för planprocessen enligt nedan:

- Samråd Q1 2024
- Granskning Q3 2025
- Antagande Q2 2026

Genomförandetiden är tio (10) 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 genomföran-

detidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Sjöfartsverket har till uppdrag att genomföra Mälarprojektet, vilket syftar till att förbättra infrastrukturen för sjöfarten. I samband med detta genomför Södertälje kommun utveckling av en attraktiv parkmiljö i planområdet. För att nå bästa möjliga utfall för båda parter behöver samordning ske mellan Sjöfartsverkets och kommunens projekt. Därav har flertal avtal ingåtts under processen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning. Förrättningskostnaderna regleras i avtal mellan kommunen och Sjöfartsverket.

Vid eventuellt bildande av nya ledningsrätter ansöks dessa och bekostas av respektive ledningsägare.

Kostnader för övriga förrättningsåtgärder bekostas av den part som bär nytta av åtgärden alternativt regleras i avtal mellan berörda parter.

Utbyggnad av VA, el, telenät

Sjöfartsverket ansvarar för att flytt av befintliga ledningar utförs i samband med entreprenaden för anläggande av ny dragning av Slussgatan. Arbetena kommer att utföras av Sjöfartsverket anlitad entreprenör. Kostnadsfördelning mellan kommunen och Sjöfartsverket regleras i separat avtal.

Efter färdigställande och godkänd besiktning ska ledningarna överlåtas till Telge Nät, som därefter övertar drift- och underhållsansvaret.

Telge Nät ansvarar för flytt av spillvattenledningar.

Telge stadsnät ansvarar för att dra fiber fram till anslutningspunkt i fastighetsgräns till kvarter-smark.

Avtal som reglerar genomförande av de åtgärder som ska samordnas regleras i separat avtal

mellan kommunen och Telge Nät.

Utbyggnad av allmänna platser och kvartersmark

Ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän plats, exempelvis gator, broar och gång- och cykelstråk som ska anläggas inom planområdet regleras i avtal mellan parterna. För det som inte skriftligen är överenskommet ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats och kvartersmark som planlagts för ändamål C, centrum efter det att kommunen förvärvat aktuella områden av Sjöfartsverket.

Sjöfartsverket ansvarar för utbyggnad på kvartersmark som planlagts för ändamål V, verksamhetsområde.

Utveckling av Lotsudden

Kommunen ansvarar för utveckling av Lotsuddens park och centrumområde efter det att Sjöfartsverket har sålt området till kommunen. Visionen är att Lotsudden ska tillgängliggöras för allmänheten och integreras i den nya parken på Slussholmen.

Ambitionen är att de befintliga verkstadsbyggnaderna ska omvandlas till centrumlokaler som främjar allmänhetens tillgång till området, exempelvis restaurang/café. I samband med omvandlingen ska byggnaderna varsamt byggas om och återställas för att bibehålla den kulturhistoriska miljön.

Byggnaderna har ett högt kulturhistoriskt värde då de tillsammans med övriga byggnader från 1920-talets kanalombyggnad bildar en sammanhängande industrihistorisk värdefull miljö. Flytten av Slussgatan innebär att Byggnad C är nedmonterad sedan 2019 och förvarad i väntan på återuppbyggnad i nytt läge. Med rivningslovet följde villkoret att byggnaden ska återuppbyggas. Då återuppförandet av byggnaden kommer att ske på mark som till del upptas av de två flygelbyggnaderna (byggnad A och B) behöver dessa kortas av, dvs rivas till viss del.

Byggnad C:s återuppbyggnad har ett starkt kulturhistoriskt stöd och är en viktig åtgärd för att återställa den historiska helheten i slussområdet. Byggnaden ska återuppbyggas på ett sätt så att den kulturhistoriskt värdefulla gårdsbildningen säkerställs för att kunna återskapa den

värdefulla sammanhållna industrihistoriska miljön från 1920-talet. Byggnadens ursprungliga arkitektur ska vara tydligt avläsbar. Trots viss förvanskning under åren har byggnaden behållit sin ursprungliga karaktär med bland annat stående brunmålad panel, valmat sadeltak med lertegel och kulturhistoriskt typiska fönsterdetaljer. Byggnaden ska därför återuppbyggas enligt de utformningsprinciper som bygger på hur byggnad C en gång såg ut med en tydlig identitet i såväl utformning som gestaltning.

Södertälje kommun ansvarar för återuppbyggnaden.

Anläggningar på natur och parkmark

Ett viktigt syfte med Slussholmens utveckling är att omvandla delar av Sjöfartsverkets befintliga verksamhetsområde på Slussholmen till en stadspark. Sydost om slussen finns det idag ett parkområde som delvis ligger inom Sjöfartsverkets verksamhetsområde för slussen. Delar av parken, där skulpturparken och skateparken är belägna, ligger inom planområdet och kommer att planläggas som allmän plats. Anläggningarna ägs och förvaltas av kommunen, och ansvarsfördelning samt markåtkomst regleras idag i ett avtal om nyttjanderätt och underhållsansvar avseende mark och anläggningar längs Södertälje kanal mellan Sjöfartsverket och kommunen. Den del av marken som läggs ut som natur och park i detaljplanen ska förvärfvas av kommunen, överlåtelseavtal ska upprättas för dessa förvärv.

Områden med markreservat (t, x, z)

Inom Sjöfartsverkets fastigheter finns ett antal markreservat för trafik av olika slag. Rättigheter ska säkerställas genom avtal om servitut som upprättas mellan Sjöfartsverket och Södertälje kommun eller bildas genom lantmäteriförrättning

Markföroreningar och eventuella saneringskostnader

Vid genomförande av detaljplanen ansvarar den part som initierar markarbeten inom detaljplanområdet för att nödvändig provtagning av jord genomförs i enlighet med de förutsättningar som anges i planbeskrivningen.

Eventuella påträffade eller misstänkta föroreningar ska omedelbart anmälas till miljöförvaltningen i Södertälje kommun i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken.

Markarbeten får inte påbörjas innan ett beslut från miljöförvaltningen mottagits alternativt att sex veckor förflutit från anmälan utan återkoppling.

Fastighetsägarens ansvar omfattar även att säkerställa att nödvändiga kontakter med miljöförvaltningen sker i tid och att dokumentation från anmälningar och eventuella beslut finns tillgängliga för tillsyn.

Uppförandet av bryggor, ska inte förhindra möjligheten att genomföra åtgärder för omhändertagande av förorenade sediment. Inom de områden i plankartan som regleras med användningen W_7 – Bryggor, på Slussholmens västra sida, ska sanering av förorenade sediment inte omöjliggöras. Den part som uppför bryggor bekostar eventuell sanering.

Eventuell sanering av mark som ska avyttras till kommunen regleras i avtal mellan parterna.

Bedömning av åtgärds mål för förorenade områden

Vid bedömning gällande åtgärds mål för förorenade områden har Slussholmens parkmiljö delats in i två delområden med olika åtgärds mål. Kommunens bedömning innebär att område för planerad lekplats på nordöstra Slussholmen ska nå åtgärds mål känslig markanvändning (KM) och resterande parkytor ska nå åtgärds mål mindre känslig markanvändning (MKM). Då barn är mer känsliga för exponering av föroreningar än vuxna har kommunen gjort bedömningen att de ytor som programmeras för att uppmuntra till frekvent vistelse för målgruppen barn ska uppnå åtgärds mål känslig markanvändning (KM) som är anpassad till daglig vistelse året runt.

Riskbedömningen utgår från barn och risker kopplade till förtäring av jord. Utifrån den föroreningar som påträffats är bedömningen att risker vid inandning av damm, ångor eller hudupptag ej föreligger. Påträffade föroreningar är inte heller akuttoxiska. Lekplatsen kommer att uppfylla kraven för KM eftersom den föreslås placeras inom område där befintliga massor grävts bort till mer än en meters djup och ersatts med rena massor. Därmed bedöms risken minimal att små barn ska få i sig föroreningar genom förtäring av jord.

Resterande ytor på Slussholmen ska hanteras

med åtgärds mål MKM då det inte är sannolikt att den besöks av samma barn varje dag året runt som skulle kunna påverkas genom intag av jord. Inom parken kommer marken fyllas upp med rena massor upp till en meter ovan marknivån vid genomförd provtagning. Det innebär att även om åtgärds målet är satt till MKM så utgör markkypfyllnaden en skyddsåtgärd som minskar risken för att barn ska exponeras för föroreningar.

Med planerade markkypfyllnader med rena massor och eftersom parken inte kan antas vara en plats där enskilda individer vistas dagligen, görs bedömningen att tillräckliga försiktighetsåtgärder kommer kunna vidtas för att minimera risken för att barn och andra besökare av parken ska påverkas negativt.

Stängsling

Sjöfartsverket ansvarar för och bekostar uppförande och underhåll av stängsel som gränsar till Sjöfartsverkets mark.

Avtal

Avtal för genomförandet av utvecklingen av Slussområdet

Kommunen och Sjöfartsverket har tecknat avtal år 2013 med kompletterande tilläggsavtal år 2019. Dessa reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning mellan Parterna avseende utbyggnaden av allmänna platser på slussområdet. Mot bakgrund av projektets framskridande, rådande förutsättningar och den nya detaljplanen ska parterna teckna ett tilläggsavtal som kompletterar tidigare avtalen. Detta ska vara undertecknat av Parterna i samband med detaljplanens antagande.

Överlåtelseavtal

Kommunen ska förvärva den mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats såsom NATUR, PARK, GATA, samt Lotsudden för de delar som planläggs som allmän plats och kvartermark (PARK, GATA och CENTRUM), samt ytterligare ett mindre markområde. Två mindre markområden ska överlåtas till Sjöfartsverket från kommunens fastighet. Områdena som redovisas med siffror inom parentes visas översiktligt på kartsnitt på sidan 63.

Överlåtelseavtal som inkluderar samtliga markområden ska upprättas mellan parterna, sanno-

likt fördelat enligt nedan:

- Överlåtelseavtal för Lotsudden (3,6)
- Överlåtelseavtal för park och natur på Slussholmens östra sida (1,2,6)
- Överlåtelseavtal gällande markbyten av mindre områden (4,5,8, 9, 10)

Drift och underhållsavtal samt nyttjanderätt

I juni 2017 slöt Södertälje kommun och Sjöfartsverket ett drift- och underhållsavtal för delar av planområdet samt hela kanalpromenden. Avtalet har en upplåtelseperiod till och med 2037-12-31. Avtalet reglerar även nyttjanderätt för allmänhetens tillträde för gångtrafik längs kanalpromenaden. I den nya detaljplanen planläggs delar av stråket som kvartermark med markreservat (x-område). För dessa delar ska rättigheten istället säkerställas genom servitut. Ett tilläggsavtal till nyttjanderättsavtalet reglerar denna förändring.

Genomförande flytt av ledningar med mera
Mellan kommunen och Telge Nät upprättas "Avtal om genomförande av flytt av ledningar m.m. på Slussholmen". Avtalet reglerar genomförandet av de åtgärder som måste samordnas mellan kommunen Telge Nät och Telge Elnät.

5.2. Fastighetsrättsliga frågor

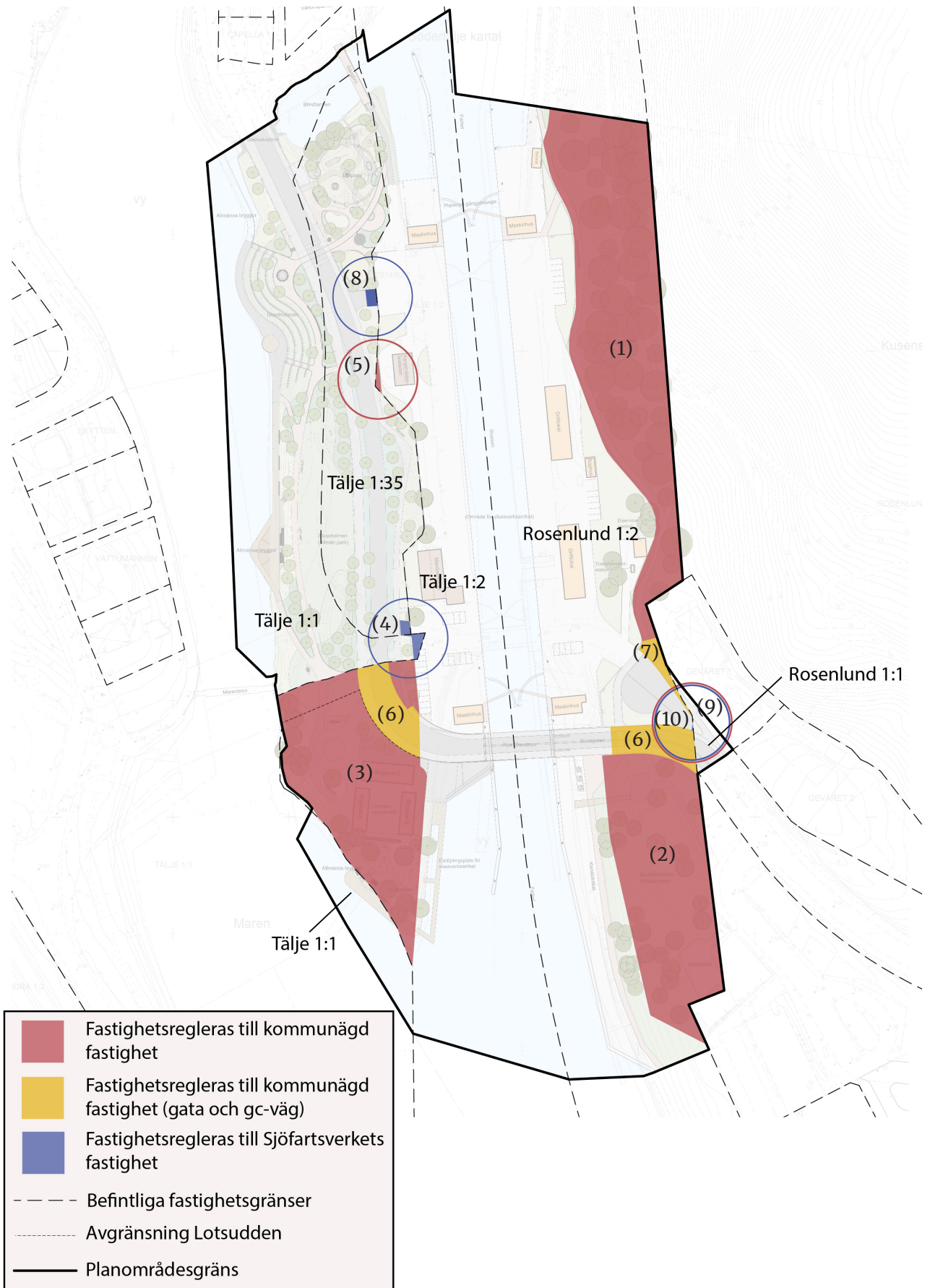
Fastighetsindelning

Fastigheter och markägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheterna Tälje 1:1, del av Rosenlund 1:1 samt Tälje 1:35, vilka ägs av Södertälje kommun. I detaljplaneområdet ingår även del av fastigheten Tälje 1:2 samt del av Rosenlund 1:2, som ägs av staten genom Sjöfartsverket.

Fastighetsreglering

En översikt över områdena som omfattas av fastighetsregleringar redovisas i kartan på sida 63.

Den del av fastigheten Rosenlund 1:2 som planläggs som NATUR (1) ska genom fastighetsreglering överföras till Rosenlund 1:1. Den del av fastigheten Rosenlund 1:2 som är planlagd som PARK (2) ska genom fastighetsreglering överföras till Sabeln 5. Den del av fastigheten Rosenlund 1:2 som är planlagd som GATA (6) ska genom fastighetsreglering överföras till Rosenlund 1:1.



Illustrationskarta som visar den planerade överlåtelse av mark inom planområdet. Karta framtagen av Södertälje kommun.

Den del av fastigheten Tälje 1:2 (3) som omfattar större delen av Lotsudden ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Tälje 1:1. Fastigheten Tälje 1:35 överförs i sin helhet genom fastighetsreglering till Tälje 1:1. Genom dessa åtgärder införlivas all kommunägd mark på Slussholmens västra sida till en och samma fastighet, Tälje 1:1. Eventuellt ska den mark på Lotsudden som planläggs som CENTRUM avstyckas och bilda egen fastighet.

För de mindre markområdena gäller att del av Tälje 1:35 samt del av Tälje 1:1 (4) och del av Tälje 1:35 (8) ska genom fastighetsreglering överföras till Tälje 1:2. Del av Tälje 1:2 (5) ska genom fastighetsreglering överföras till Tälje 1:1.

Markreservat

I planen har markreservat använts för att reservera utrymme för allmännyttiga funktioner, såsom exempelvis gång- och cykeltrafik. Markreservaten används där huvudmannaskapet ska ligga kvar hos en annan part än kommunen, men där allmän passage eller tillgänglighet behöver säkerställas. Slussholmen utvecklas till en stadspark med höga krav på tillgänglighet, trygghet och sammanhängande stråk. För att parken ska fungera som en öppen och attraktiv plats behöver vissa delar av kvartersmarken vara tillgängliga för allmänheten trots att marken fortsatt behöver ägas av Sjöfartsverket för att upprätthålla sjöfartens och slussanläggningens drift. Markreservaten säkerställer därför både parkens funktion som stadsnära rekreativ miljö och verksamhetsområdets behov, genom att reglera allmän passage, gång- och cykeltrafik samt nödvändiga angörings- och driftsfunktioner för Sjöfartsverkets drift av slussverksamheten.

Rättigheter

Servitut

Användningen av markreservaten ska säkerställas genom fastighetsrättsliga rättigheter, antingen genom avtalsservitut som upprättas mellan Södertälje kommun och Sjöfartsverket eller genom officialservitut som bildas vid lantmäteriförrättning beroende på vad som bedöms lämpligast i det enskilda fallet. Rättigheterna ska skrivas in i fastighetsregistret och gäller därmed även vid framtida ägarbyten och ger därmed ett långsiktigt skydd för de funktioner som ska säkerställas.

Södertälje kommun och Sjöfartsverket är överens om att upprätta avtalsservitut för de rättigheter som inte bildas genom lantmäteriförrättning. I servitutsupplåtelse regleras ansvar för drift- och underhåll. Ansvars- och kostnadsfördelning av anläggandet regleras i separat avtal mellan parterna.

Kommunens rätt att tillhandahålla kanalstråket för allmän gång- och cykeltrafik är idag säkerställt genom nyttjanderättsavtal med Sjöfartsverket. För att långsiktigt säkerställa allmän gång- och cykeltrafik kommer servitutsavtal tecknas för de delar av kanalstråket som är planläggs med x1.

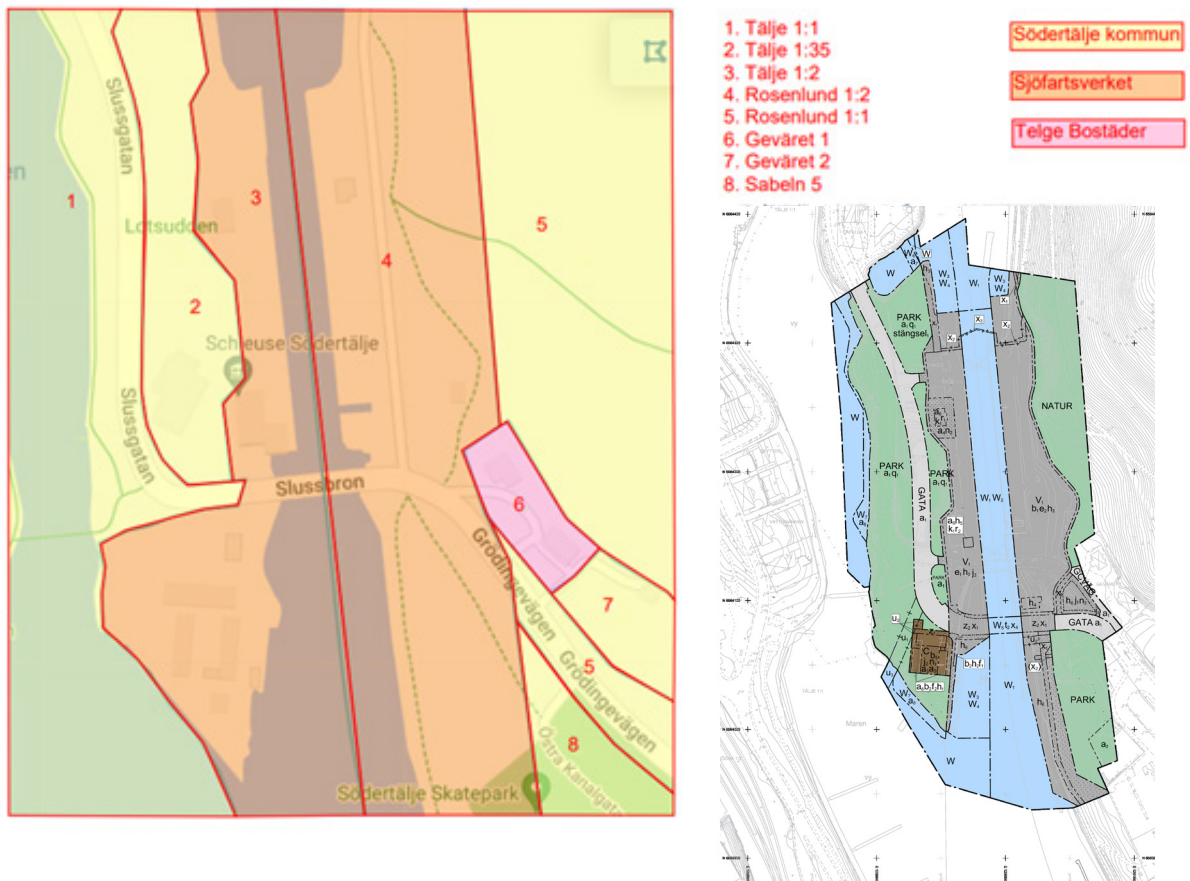
Servitut avses bildas för:

- t_1 - område för öppningsbar bro för allmännyttig trafik över vattenområde.
- x_1 - områden för allmännyttig gång- och cykeltrafik på kvartersmark.
- x_2 - områden för allmännyttig gångtrafik på kvartersmark.
- (x_2) - områden för allmännyttig gångtrafik på kvartersmark. Avgränsad vertikalt nedåt till +7,0 meter och uppåt till +12,0 meter över angivet nollplan.
- x_3 - områden för allmännyttig gångtrafik över vattenområde.
- x_4 - områden för allmännyttig gång- och cykeltrafik över vattenområde.
- z_1 - område för behörig körtrafik på kvartersmark.
- z_2 - område för allmännyttig körtrafik på kvartersmark.
- Utfart för fastigheten Geväret över allmän plats och kvartersmark.

Passage norr om byggnad C planläggs med bestämelse om markreservat för behörig körtrafik, för att säkerställa möjlighet för Sjöfartsverket att lösa angöring till kvartersmarken söder om Slussgatan. Områden för behörig körtrafik säkerställs genom servitut mellan fastighetsägaren och Sjöfartsverket.

Den del av Slussgatan som sträcker sig inom kvartersmark för slussverksamheten ska säkerställas med servitut för allmännyttig trafik.

Inom de områden inom slussverksamhetens område, som förbinder passagen över slussportarna med allmän plats, ska servitut för allmännyttig gångtrafik upprättas.



Kartan visar de fastigheter som berörs av planområdet samt markögeförhållandena. Bild av Södertälje kommun.

Utsiktsplattformen, som sträcker sig från Skulpturparken över kvartersmark för slussverksamhet, ska säkerställas genom servitut för allmän gångtrafik. Bestämmelsen avgränsas vertikalt.

Utfart för kvarteret Geväret 1 ska säkerställas genom avtalsservitut för angöring genom passage över gång- och cykelbanan samt över slussverksamhetens område. Detta motiveras med att utfarten inte påverkar någon byggrätt inom kvartersmarken, och inte heller motverkar detaljplanens syfte. Att i dagsläget enbart lösa utfart mot allmän plats är inte en fungerande lösning då fastigheten har två utfarter som försörjer olika delar av fastigheten. En gemensam angöringspunkt skulle dock kunna bli aktuell i framtiden och i ett sådant scenario kan avtalsservitutet upphävas.

Servitut inom vattenområde

Slussbron som ligger inom vattenområde ska säkerställas genom servitut för öppningsbar bro för allmännyttig trafik samt servitut för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Passagen över de norra slussportarna ska säkerställas genom servitut för allmännyttig gångtrafik.

Ledningsrätt

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägaren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägaren för att säkerställa kostnader, utförande och rättigheter.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar finns inom planområdet och regleras med bestämmelsen u_1 , u_2 och u_3 . Det är huvudmannen för ledningarna som ska förvärva rätt att använda markreservatet, detta görs normalt genom ledningsrätt.

Strandskydd

I samband med att detaljplanen får laga kraft kommer strandskyddet gälla för hela planområdet. För att aktuell detaljplan ska kunna genom-

föras behöver strandskyddet upphävas för vissa delar inom planområdet. Kommunen kan upphäva strandskyddet genom egenskapsbestämelse i samband med att detaljplanen får laga kraft. Länsstyrelsen är prövande instans.

I detaljplanen avses strandskyddet upphävas inom områden på plankartan med nedan bestämmelser:

- *a1 – Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller inom användningsområdet.*
- *a2 – Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller för skatepark.*
- *a3 – Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller inom användningsområdet.*
- *a7 – Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller för bro.*
- *a8 – Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen gäller för bryggor.*

För de delar av planområdet som kräver ansökan om strandskyddsdispens samt anmälan eller ansöka om vattenverksamhet upphävs inte strandskyddet i detaljplanen. Ansökan om dispens görs hos kommunen.

De åtgärder som ingår i vattendomen omfattas inte av förbud som gäller inom strandskyddsområde enligt 7 kap 15§ Miljöbalken.

Vattenverksamhet

En vattenverksamhet är enligt miljöbalken 11 kap. 9 § som huvudregel tillståndspliktig. Dock medges i vattenverksamhetsförordningen 19 § att vissa vattenverksamheter, med utgångspunkt i enskilda gränsvärden, kan anmälas till länsstyrelsen. Gränsvärdena är kopplade till hur stor bottenyta som verksamheten upptar i vattenområdet, vad medelvattenföringen i angivet vattendrag uppgår till samt vattenvolymen som planeras att bortledas.

Då det finns åtgärder inom planområdet (Slussholmen, Lotsudden och Maren) som kan komma att kräva tillstånd och/eller ansökan om vattendom enligt miljöbalken, har frågan undersökts närmare och rekommendationer tagits fram.

De delar som detaljplanen möjliggör och som utgör vattenverksamhet är:

- Nya allmänna bryggor mot Maren, inom användningsområde W_7 – Bryggor.

- Bryggor inom Sjöfartsverkets verksamhet som ej ska vara allmänna, inom användningsområde W_4 – Bryggor, ledverk och dykdalber.
- Rivning av nuvarande bryggor längs med Marens östra strand.
- Utfyllnad vid utomhusscen på del av Slussholmens västra sida.

De bryggor som planeras inom Sjöfartsverkets område har hanterats i miljödomen för Mälarprojektet.

Även en eventuell vattenlek där vattnet pumpas från kanalen och släpps ut i Maren kan utgöras av vattenverksamhet eftersom åtgärden skulle kunna innebära bortledning av vatten. Utformning av lekplatsen hanteras i genomförandeskedet.

Beroende av hur lösningarna för hantering av dagvatten utformas så kan även dessa utgöra vattenverksamhet. Utformningen regleras inte i detaljplanen och hanteras i genomförandeskedet.

Om grundvattennivån skulle behöva sänkas i samband med planerad exploatering kan tillstånd för vattenverksamhet krävas avseende grundvattenbortledning.

För åtgärder i vatten kan anmälan eller ansökan om vattenverksamhet krävas, vilket görs hos länsstyrelsen. Om en åtgärd eller verksamhet omfattar både vattenverksamhet och dispens från strandskyddsbestämmelserna kan länsstyrelsen i vissa fall pröva båda frågorna samtidigt. För de delar av planområdet som kräver ansökan om strandskyddsdispens samt anmälan eller ansöka om vattenverksamhet upphävs inte strandskyddet i detaljplanen.

Sjöfartsverket ansvarar för att ansöka om och erhålla vattendom för verksamhet på kvarter-smark och kommunen ansvarar för ansökan för verksamheter på allmän plats.

Vattenverksamheter och ansökan/tillstånd för vattendom bedöms kunna hanteras i detaljplanens genomförandeskede. Som underlag till detta rekommenderas att ett antal utredningar tas fram:

- Sedimentprovtagning inom de vattenområ-

- den som berörs av planerade åtgärder.
- Recipientutredning som inkluderar de sediment som berörs av planerade åtgärder. I en sådan utredning bör även undersökning av hur borttagande av bryggor samt montering av nya bryggor påverkar sediment och eventuell spridning av föroreningar ingå.
- Buller- och vibrationsutredning som visar påverkan för närboende i genomförandeskedet.

Biotopskyddade träd

Trädrad bestående av hägg längs Slussholmens västra strandkant omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Om träden behöver tas ned eller flyttas ska dispens från det generella biotopskyddet för alléer sökas. Kommunen ansvarar för dispensansökan till länsstyrelsen.

5.3. Ekonomiska frågor

Fördelning av kostnader

För kommunen uppstår kostnader för inlösen av Lotsudden samt allmän plats.

Fördelning av dessa kostnader regleras i separata överlåtelseavtal mellan parterna som redovisas under rubriken "Avtal" ovan.

Generellt vid genomförandet av detaljplanen gäller att Södertälje kommun ansvarar för och bekostar utveckling och åtgärder inom allmän plats och Sjöfartsverket ansvarar för och bekostar för utveckling och åtgärder inom kvartermark med användningen verksamhetsområde. Men det finns undantag från detta som parterna har avtalat om i separata avtal som nu är under revidering enligt punkt "Avtal". Detta gäller exempelvis men inte uteslutande:

- Flytt av Slussgatan
- Ny slussbro samt andra broar inom detaljplaneområdet
- Anläggande av gång- och cykelvägar
- Åtgärder längs kanalstråket
- Återuppbyggnad och ersättning av verkstadsbyggnader
- Återplacering av slussnedgångsbyggnader

Drift och underhållskostnader för kanalstråket fördelas enligt skötselavtal mellan parterna från 2017. Där överenskommelse inte finns gäller principen att fastighetsägaren sköter och bekostar drift och underhållskostnader på sina respektive fastigheter. Drift och underhåll för

områden med markreservat regleras i servitutupplåtelseerna.

Sjöfartsverket ersätter kommunen för återuppbyggnad av den rivna verkstadsbyggnaden, vilket regleras i genomförandeavtal mellan Parterna. Sjöfartsverket bekostar marktekniska och byggnadstekniska åtgärder som krävs för återuppbyggnad till ursprunglig standard. Eventuella ändringar i återuppbyggnaden samt projektering för anpassning till framtida verksamheter som är annan i dag bekostas av Södertälje kommun.

Sjöfartsverket bekostar flytt av befintliga vatten- och elledningar som föranleds av detaljplanens genomförande. Ledningsägaren bekostar flytt av befintlig spillvattenledning. Kommunen ansvarar dock för kostnader kopplade till förlängning eller nyläggning av spillvattenledning.

Kostnader för nyläggning av allmänna ledningar på allmän platsmark regleras enligt vid tidpunkt gällande taxa för anslutningsavgifter samt i enlighet med avtal som tecknas mellan Södertälje kommun och Telge Nät.

Kostnad för utbyggnad av stadsnätet regleras enligt vid tidpunkt gällande taxa för anslutningsavgifter samt i enlighet med avtal som tecknas mellan Södertälje kommun och Telge Nät.

Inom kvartermark bekostar respektive fastighetsägaren för utbyggnaden. Eventuella särskilda överenskommelser om ansvarsfördelning och kostnader regleras i avtal mellan kommunen, nätägare och berörda parter.

5.4. Tekniska frågor

Vägnät

Detaljplanen innebär att Slussgatan delvis kommer flyttas till nytt läge.

Befintliga broar inom planområdet:

- Stenvalvsbron
- Bro över "Blindtarmen"

Inom planområdet planeras för nya broar och gångpassager:

- Nya Slussbron (flytt från nuvarande läge)
- Gångpassage över norra Slussporten
- Gångpassager under Mälarbron

Broarnas funktion beskrivs närmare på sida 48.

Gång- och cykeltrafik

På Slussholmen kan det anläggas gångvägar inom allmän plats PARK, NATUR, GATA och GC-VÄG. Gång- och cykelväg kommer anläggas längs nya Slussgatan. Andra planerade och befintliga gång- och cykelstråk inom planområdet kommer delvis att ligga inom kvartersmark.

Ledningsägare i området

Kända ledningsägare inom planområdet är Telge nät och Skanova. Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

VA och dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem, som Telge Nät är huvudman för. Idag finns en avloppsledning dragen i nord-sydlig riktning på Slussholmen. Flytt av ledningar kommer att genomföras i samband med flytt av Slussgatan och anläggande av ny Slussbro. Nydragning av ledningar på allmän plats kommer att ske inom kommande kommunala entreprenader för allmän plats.

Dagvattenutredning är framtagen under planprocessen där erforderliga åtgärder rörande dagvattenhantering redovisas. Dagvatten föreslås renas i växtbäddar längs gata och gång- och cykelväg samt på centrumverksamhetens innergård alternativt nedströms denna inom parkområdet. För planerad exploatering inom Sjöfartsverkets mark föreslås parkeringsytor anläggas med permeabel beläggning alternativt att dagvatten hanteras i växtbäddar eller svackdiken. Oljeavskiljare kan vara aktuellt för större parkeringar.

På Slussholmens östra sidan kommer dagvattenledningar att delvis förläggas på kvartersmark. Dessa ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut till förmån ledningsbolaget Telge Nät.

El

Elledningar för belysning finns inom planområdet samt för slussens verksamhet inom kvartersmark. Elnätet är i behov av förstärkning. Det finns möjlighet att förlägga elledningar i nya Slussgatan.

Anläggande av anslutningspunkter samt erforderlig kapacitet regleras i separat avtal mellan kommunen och Telge Nät.

Tele/fiber

Skanova har fiberledningar inom planområdet. Skanovas ledningar hanteras i samråd mellan ledningsägare och kommande kommunala entreprenader för allmänplatsmark. Ny ledningsdragning för optofiber för anslutning av planerad bebyggelse på Lotsudden ska genomföras.

Fjärrvärme/fjärrkyla

En mindre del av en ledning för fjärrkyla [MR18.1] finns längs del av Slussgatan i planområdets norra del. Vid en eventuell dragning av fjärrkyla finns möjlighet att förlägga ledning i Slussgatan och vidare under mark på Lotsudden samt under vattenområde.

Rekreation och aktiviteter

Den nya parken planeras att anläggas med mycket grönska. Kanalstråket, med gång- och cykelväg med vistelseytor och sittplatser, går längs båda sidor av Södertälje kanal och är ett regionalt strandstråk. Öster om Södertälje sluss löper kanalstråket mellan Slussens verksamhetsområde och Kusens backe samt längs kanalen söder- och norrut. Kanalstråket har inte varit lika tillgängligt för allmänheten under ombyggnationen men ska tillgängliggöras efter det att ombyggnationen är slutförd.

I Slussholmens norra del planeras för en utomhusscen och pulkabacke och mot Slussen planeras för en större lekplats. Inom planområdet finns även en skulpturpark och en skatepark samt en utsiktsplattform.

Avfallshantering

Avfallshantering utformas i samråd med Telge Återvinning AB. Detaljplanen ger förutsättningar för avfallshantering avseende de planerade verksamhetslokalerna på Lotsudden. Ytor för avfallshantering på verksamhetsmark är säkerställda i planen.

Parkering

Bilparkering för slussens verksamhet ombesörjs av Sjöfartsverket inom slussens verksamhetsområde. I anslutning till planerade verksamhetslokaler på Lotsudden finns möjlighet att anlägga två parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Möjlighet att anlägga cykelparkering kommer att finnas i Slussholmens norra del och vid parkens södra entré.

Fornlämningar

Detaljplanens norra del samt området runt gångbron över Inre Maren ingår inom område för fasta fornlämningar som motsvarar Södertäljes utbredning från medeltid och 1500-1600-tal. Detta kulturlager är delvis undersökt men ett ingrepp i fornlämningen medför att anmälan och ansökan om ingrepp i fornlämningen ska göras till länsstyrelsen.

Träd

Skyddsvärda och värdefulla träd som behöver tas ned ska ersättas med nya av likvärdig sort och kvalitet. Åtgärder som riskerar att skada särskilt skyddsvärda träd ska samrådas med länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken (1998:808)

Ljusanordningar

Ljusanordningar får inte utföras så att de riskerar att skapa olägenheter för sjöfarten. Bebyggelse får inte utföras med fasadmateriäl som kan ge upphov till sol- och ljusreflexer som kan vara störande för sjötrafiken.



Södertälje
kommun



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se