

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Orion (Tälje 1:34 m.fl.)

I Södertälje, Södertälje kommun

Arkivnummer 0181K-P1700C

Dnr 2011-00302-214

Upprättad 2014-10-07

Laga kraft 2016-04-19

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 (A1 format) med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Miljökonsekvensbeskrivning avseende kulturmiljön, *Nyrens Arkitektkontor*, 2012-06-01.
- Översiktlig trafikbullernivåer, *Tyrens, Förstudie PM01*, 2011-12-20.
- Bullerutredning, *ÅHA, 12064 Rapport A*, 2012-05-10.
- Trafikutredning för Köpmangatan, *Sweco Infrastructure AB, Rapport*, 2011-06-21.
- Riskanalys, *Brandskyddslaget Kv Orion*, 2014-04-30.
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, *Ulf Johnson Geo AB*, 2013-04-19
- Parkgestaltungsprogram kanalstråket, *Wilke Wiren Luhr*.
- Dagvattenutredning, *AQ Arkitekter, Dagvattenutredning Kv Orion*, 2013-05-15.
- Dagvattenutredning, *Sweco Environment AB, Rapport*, 2014-04-25.
- Behovsbedömning, *Sweco VIAK, Förslag till avgränsning av miljöbedömning*, mars 2007.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter i Södertäljes stadskärna med bostäder, lokaler för handel och parkeringsplatser samt en ny byggnad med utställningshall m.m. och att skapa ett nytt torg i staden och att fastställa användning och skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse av högt kulturhistoriskt värde.

Miljöpåverkan

Allmänt

Detaljplanen är ett utpräglad stadsförtätningsprojekt. Området används idag som parkeringsplats, park och genomfartsgata (Västra kanalgatan och Köpmangatan). En del av planområdet omfattar Södertälje kanal/vattenområde. Köpmangatan utgör ett viktigt busstråk i Södertälje och

framkomligheten för bussarna har varit en central fråga i planarbetet. Nya cykelbanor längs Köpmangatan är föreslagna som en implementering av kommunens cykelplan samt trafikutredning för Köpmangatan. Orionkullen utgör en viktig kulturmiljö i Södertälje med kulturhistoriskt intressant bebyggelse och en allé, väl synlig i östra delen av Södertäljes stadskärna. Planområdet ligger i nära anslutning till farleden Södertälje kanal som är av riksintresse för sjöfarten. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Förenlighet med 3 och 4 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken, som berör hushållning med mark och vatten. Området är redan delvis ianspråktaget och denna plats är särskilt viktig för utvecklandet av Södertälje stadskärna, vilket inte bara är ett kommunalt mål utan även ett regionalt mål.

Förenlighet med 5 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med 5 kapitlet i Miljöbalken, som berör miljö kvalitet, eftersom inga miljö kvalitetsnormer (MKN) beräknas överskridas inom området till följd av genomförandet.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Recipienterna Södertälje kanal och Maren utgör förbindelse mellan Mälaren respektive Östersjön, se figur 1. Södertälje kanal ansluter via Himmerfjärden söderut till Östersjön och Maren ansluter norrut till Mälaren via Prästfjärden. Planområdet tillhör två stycken olika huvudavrinningsområden (SMHI 2010:2). Gränsen mellan de två avrinningsområdena går ungefär vid Orionkullens södra sluttning. Avrinningsområdena betecknas SE62/63000 (total area 1,75 km², mynnar i Östersjön) och SE61000 Norrström (total area 20,76 km², mynnar i Mälaren/Prästfjärden). Idag avrinner huvuddelen av dagvattnet från planområdena till Mälaren via Södertälje kanal. Himmerfjärden/Östersjön har fastställda miljö kvalitetsnormer sedan 2009 medan Prästfjärden/Mälaren är en preliminär vattenförekomst som tidigare ingick i en annan vattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer (Mälaren-Gripsholmsviken-SE658594-159015), se Tabell 1. Himmerfjärden har otillfredsställande/måttlig ekologisk status på grund av övergödning med målsättning att uppnå god ekologisk status senast 2021. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver klassificeras som god. Enligt arbetsmaterialet för Prästfjärden är den ekologiska statusen god. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver är ännu inte bedömd, men förekomsten ingick tidigare i Gripsholmsviken där den kemiska statusen exklusive kvicksilver såväl som den ekologiska statusen bedöms som god.

Tabell 1. Miljökvalitetsnormer för berörda ytvattenförekomster (viss.lansstyrelsen.se)

Ytvattenförekomst	Nuvarande ekologisk status	Nuvarande kemisk status (exklusive kvicksilver)	MKN, krav på ekologisk status	MKN, krav på kemisk status
Himmerfjärden-Östersjön, EU ID SE590000-174400	Otillfredsställande pga övergödning	God	God status 2021	God status 2015
Mälaren-Prästfjärden, EU ID SE657160-160170 (preliminär vattenförekomst)	God (arbetsmaterial)	Uppnår ej god status* (arbetsmaterial)	saknas	saknas
Mälaren-Gripsholmsviken-SE658594-159015	God	God	God status 2015	God status 2015

*inklusive kvicksilver, status exklusive kvicksilver saknas

Planområdet ligger på en del av Södertäljeåsen, vilken är en grundvattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer, se tabell 2. Den kvantitativa statusen klassificeras som god, medan den kemiska statusen är otillfredsställande. Uttagsmöjligheterna i området är goda och motsvarar ca 5-25 l/s (SGU, grundvattenkarta). Grundvattenmagasinet ingår inte i ett vattenskyddsområde. Grundvattenytan i området styrs av vattenståndet i Södertälje kanal och Maren och uppmätta nivåer stämmer väl överens med nivåerna i kanalen (Tyréns 2013-07-03). Grundvattnets huvudsakliga strömningsriktning inom detaljplaneområdena är österut mot Södertäljekanal.

Tabell 2. Miljökvalitetsnormer för berörd grundvattenförekomst (viss.lansstyrelsen.se)

Grundvattenförekomst	Nuvarande kvantitativ status	Nuvarande kemisk status	MKN, krav på ekologisk status	MKN, krav på kemisk status
Södertäljeåsen, EU ID SE656464-160473	God	Otillfredsställande	God status 2015	God status 2015

Luft

En SLB-analys av Stockholms- och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjorts för Södertälje kanal. Det finns det i dagsläget inget markområde längs Södertälje kanal som kan anses vara olämplig för bebyggelse med hänsyn till luftföroreningssituationen i området. Samtliga miljökvalitetsnormer satta för att skydda människor mot ohälsa bedöms klaras längs Södertälje kanal och dess närområde. Denna bedömning står fast trots att hänsyn inte tagits till fartygens utsläpp i samband med slussning i haltberäkningarna som utförts. Enligt Mälarprojektets samrådsunderlag beräknas för framtida fartygstrafik emissionerna räknat per transporterat ton bli lägre. En generell utveckling av sjötransporterna sker även som minskar utsläpp av föroreningar från fartyg. EU:s svaveldirektiv införs 2015, nya ambitionsnivåer gäller för utsläpp av NOx från fartyg och aktiva program pågår för att minska CO₂-utsläpp vilket innebär att fartygen övergår till bränslen med lägre halter av föroreningar.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms **inte** medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB förordningen. En miljöbedömning utförs emellertid för att utreda påverkan på en för Södertälje unik kulturmiljö.

Detaljplaneringen avser främst att möjliggöra byggnation av nya bostäder och handelslokaler med tillhörande parkeringsanläggning och en ny byggnad med utställningshall m.m. Stadsbilden längs Köpmangatan förväntas få ett lyft med ett mer stadsmässigt innehåll.

För att ge mer detaljerade svar åt de frågor angående kulturmiljön på Orionkullen som väcktes i samband med programsamrådet har en MKB genomförts. Denna är upprättad av Nyréns arkitektkontor. Miljökonsekvensbeskrivningen finns att tillgå i sin helhet hos Samhällsbyggnadskontoret.

Planen innehåller bestämmelser som reglerar byggnaders placering och våningsantal för att säkerställa att befintliga värden inte tar skada.

Bebyggelsens avgränsning mot Orionkullen illustreras i detaljplanens gestaltungsprogram. Planen kommer att medföra nya rörelsemönster för trafiken på Västra kanalgatan och Köpmangatan på ett sätt som påverkar trafiksäkerheten och förutsättningarna för kollektivtrafik positivt. Cykelfält anläggs på bägge sidor om Köpmangatan. Under byggskedet finns risk för främst störande transporter med tung trafik och trafikavstängningar.

Ett tydligare stadsrum längs Köpmangatan kommer att bidra till att utveckla Södertäljes stadsbild. Nya byggnader ger möjligheter att förstärka områdets funktion som betydelsefull mötesplats, både uppe på Orionkullen, längs Köpmangatan och vid den nya torgbildningen i korsningen Köpmangatan-Västra Kanalgatan. Planen medger rätt till bostäder i ny byggnad mot gatan. Den nya byggrätten uppe på kullen tillåter möjligheten till utställningshall, handel, restaurang eller ateljé. Planen medför att nya bostäder och verksamheter öppnar upp för fler människor i området. Kullens visuella påtaglighet från Köpmangatan norrifrån försvinner till stora delar. Detta vägs upp av att kullen i övrigt omdanas till en mer välbesökt plats med en ny byggnad som avskärmar trafikbuller.

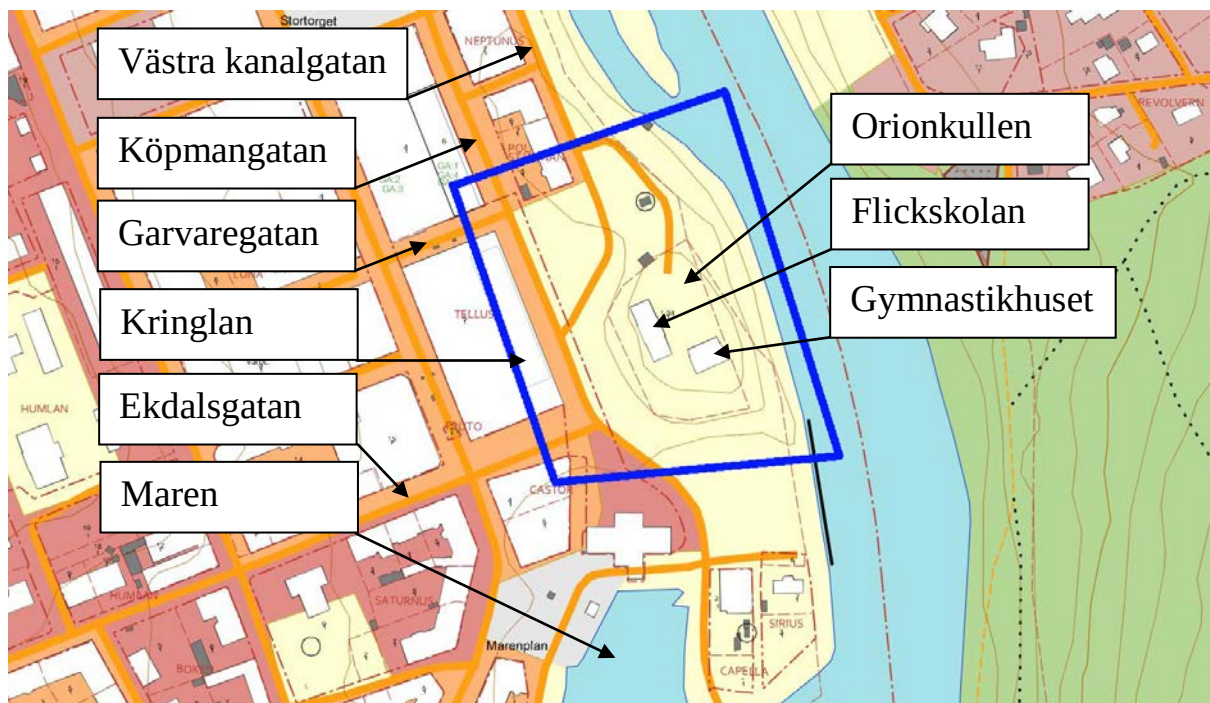
Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar Tälje 1:34 samt delar av Tälje 1:1, Tälje 1:2 och Tellus 5 i centrala Södertälje. Området är beläget längs Köpmangatan och Västra Kanalgatan i de västra och norra slutningarna av Orionkullen.

Markägoförhållanden

All mark inom detaljplaneområdet ägs av Södertälje kommun, Telge Fastigheter och Sjöfartsverket.



Detaljplaneområdet ligger vid Orionkullen i Södertälje stad.

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholms län 2010

Planområdet ligger inom utpekat område för "regional stadskärna" i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUFs). Södertälje är en av åtta utpekade regionala stadskärnor.

Översiktsplan

I både den gamla Översiktsplanen, *Översiktsplanen 2004 för Södertälje kommun* och den gällande Översiktsplanen *Framtid Södertälje Översiktsplan 2013-2030* pekas centrala Södertälje ut som förtätningsområde för bostäder. Planen är i enlighet med den gamla och den gällande översiktsplan.

Södertälje stadskärna 2009- 2029, program för hållbar stadsutveckling

Detaljplanen har föregåtts av ett omfattande programarbete där inriktningen för bebyggelseutvecklingen i centrala Södertälje fastslås fram till 2029. Området längs Köpmangatan föreslås för förtätning med ny stadsbebyggelse. Norr om planområdet föreslås ett nytt kvarter, Venus, på befintlig parkering och söder om planområdet föreslås två nya kvarter nere vid Marenplan. Köpmangatan föreslås byggas om för att bättre prioritera gående, cyklister och kollektivtrafik. I programmet föreslås även nya parkeringslösningar för de parkeringar som tas i anspråk för ny bebyggelse. Orion pekas ut för handels- och bostadsbebyggelse. Orionkullen föreslås rustas upp till en park med publik verksamhet i de befintliga byggnaderna.

Inventering av kulturmiljöer i Södertälje

I kommunens inventering av kulturmiljöer beskrivs området främst utifrån Flickskolan som är en av tre bevarade 1700-talsbyggnader i staden. Byggnaden uppfördes ursprungligen som lasarett. Inventeringen betonar även Orionkullen som den bäst bevarade delen av en ås som gick genom staden men som till stora delar grävdes bort i samband med kanalbygget på 1800-talet. Både

Flickskolan och Gymnastikhuset är rödklassade, den högsta klassen av kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Gällande detaljplaner

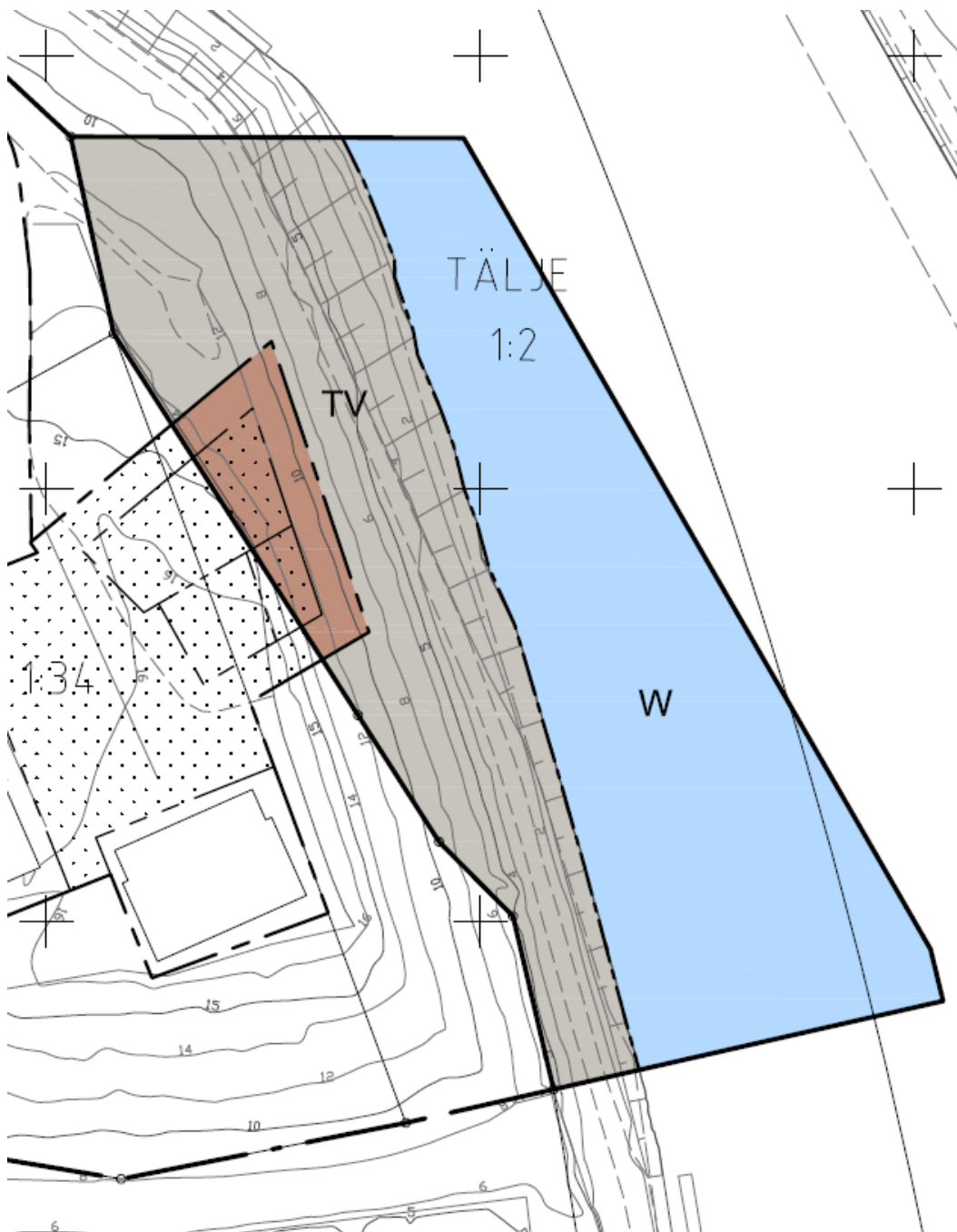
För del av detaljplaneområdet gäller stadsplan 0181K-P341C (Karlavägen och Neptunus m.fl. laga kraft datum 1965-12-06) som medger gatu- och parkmark samt område för allmänt ändamål för de ytor som nu är aktuella för ändrad markanvändning. För del av planområdet gäller stadsplan 0181K-P709A (Kv Polstjärnan laga kraft datum 1978-06-26) som medger ”markreserv” (mark som inte får bebyggas) för den del som nu är aktuell för omdragning av Västra Kanalgatan samt ny torgbildning. Där finns ingen genomförandetid kvar för någon av de planerna.

Tomtindelning

I och med antagande av denna detaljplan upphävs gällande tomtindelning akt 0181K-77/1964 fastställd 19634-03-02 för hela planområdet.

Nytt utökat planområde

Planområdet har utökats efter samrådet då en del av marken (se illustration nedan) som tidigare har tillhört detaljplanen Lyran (del av Tälje 1:1), 2011-02587-214, ska nu ingå i denna plan. Detaljplanen Lyran har varit ute på samråd 2013. Där finns idag ingen gällande plan för den tillkommande delen av planområdet. Planen ska regleras befintliga förhållandet och ger en mindre byggrätt.



Det nya utökade delen av planområdet.

Planuppdrag

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2011-04-27 § 69 beslut om planuppdrag. 2012-06-19 § 137 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att planen godkänns för samrådet.

Förutsättningar och förändringar

Markens beskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Orionkullen utgörs av resterna från en rullstensås. Kullen består av naturgrus. Detaljplaneområdet klassas i jordartskartan som isälvsediment, sandblock.



Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark finns inom området. Mark för parkering inom planområdet kan vara förorenat av ex. läckande oljor. Förorenade massor ska hanteras enligt kommunens riktlinjer.

Radon

Detaljplaneområdet ligger inom högriskområde för radon. Ny bebyggelse kan behöva uppföras radonsäkert. Markradonundersökningar ska genomföras i bygglovsskedet.

Fornlämningar

Hela Södertälje stadskärna utgörs av fast fornlämning. Under 2011- 2012 genomfördes arkeologiska provgröpar. De fynd som gjordes var inte av sådan natur att ytterligare undersökningar bedömdes nödvändiga för planområdet. Om ytterligare fynd görs under byggskedet råder plikt att anmäla det till länsstyrelsen.

Naturmark och friytor

Mark och stadsbild

a) förutsättningar

Orionkullen sticker upp i mitten av planområdet. Nivåskillnaderna är markanta jämfört med intilliggande gatunät samt Södertälje kanal och parkeringsplatsen nere vid Maren (precis söder om planområdet). Kullen har grävts ut och en stödmur uppförts längs Västra Kanalgatan. Mot kanalen sluttar kullen brant. På kanalsidan finns en gångbana som löper i nord-sydlig riktning genom planområdet. Marken öster om Köpmangatan och Västra Kanalgatan är otillgängliga för

allmänheten på grund av Orionkullens branta lutning men ger ett grönt intryck i stadsmiljön. Parkeringsplatsen mellan Köpmangatan-Västra Kanalgatan har ett ödsligt uttryck.

b) förändringar

Köpmangatan får ett mer sammankopplat levande stadsrum med ny bebyggelse som ersätter stödmuren i kullen. Parkeringsplatsen ersätts av en torgyta som kommer att förstärka Garvaregatans funktion som tvärstråk. Toppen av kullen (flickskolans gårdsmiljö) kommer att få en mer inramad och bullerfri miljö med en ny mindre byggnad för ex. caféverksamhet. Framför Flickskolan finns en enkelsidig allé som kommer tas bort. Gårdsmiljön uppe på kullen kommer förnyas och förbättras enligt Parkgestaltningsprogram.

Lek och rekreation

a) förutsättningar

Kullen är idag en plats för rekreation. Dock har avsaknaden av målpunkter inom området gjort kullen ödslig vilket har gjort platsen delvis otrygg. Det intilliggande kanalstråket är tillgängligt längs gångbanan. I övrigt sluttar marken mycket brant ner mot kanalen.

b) förändringar

Detaljplanen möjliggör att nya målpunkter etableras på kullen vilket kan göra den mer välbesökt. Det nya kvarteret kommer även att skärma av buller vilket kommer göra kullen trevligare att vistas på.

Målsättning för Orionkullen/parkområde

- Området ska bättre länkas samman med Kanalstråket och tydligare bli en del av detta.
- Utveckling av området för park och kultur.
- Kullens betydelse som besöksmål för allmänheten ska utvecklas och förstärkas.
- Möjligheter till utblickar och vyer mot stad och kanal ska tas tillvara. De gamla husens och gårdsplanens historia ska lyftas fram och ges en mer tidstypisk gestaltning, dock med tydliga möten mot nya och moderna tillskott

Bebyggelseområden

Planen ger en ny byggrätt längs Köpmangatan/Västra Kanalgatan för en sju vånings flerbostadshus med handel på bottenvåning. Det är främst slänter och gatumark som kommer att tas i anspråk av ny bebyggelse. Det nya kvarteret längs Köpmangatan/västra Kanalgatan kommer att "bäddas in" i Orionkullens norra och västra slänter vilket kommer att rama in flickskolans gårdstun vilket kan bidra positivt till att utveckla gårdsmiljön. En ny byggrätt finns även uppe på kullen i vinkeln till de befintliga husen. Byggrätten medger utställningshall, handel, restaurang och ateljé med en sammanlagd byggrätt för ca plus 1300 kvm.

Övrig bebyggelse

a) förutsättningar

I kulturmiljöinventeringen pekats ett flertal byggnader i Södertälje stadskärna ut som särskilt värdefulla. Nedan ges en beskrivning av de byggnader i detaljplaneområdet som omnämns.

Flickskolan

Byggnaden är uppförd som serafimerlasarett och hade senare funktion som stadens rådhus, fängelse och utbildningsanstalt och har ett samhällshistoriskt värde.

Byggnaden är, med undantag för kyrkan, stadens äldsta bevarade stenhus och därför unik i staden. Byggnaden är möjligen uppförd efter ritningar av en känd svensk arkitekt utformat i enlighet med Carl Winblads mönsterböcker i rokokon anda och har ett byggnadshistoriskt värde. Med sin i huvudsak från byggnadstiden bevarade karaktäristiska arkitektoniska uppbyggnad och fasaddekor samt ursprungliga dörrar i rokoko har byggnaden ett arkitektoniskt värde.

Med sitt fria monumentala läge på Orionkullen, bildar byggnaden tillsammans med den senare uppförda flygeln en verkningsfull helhet av stort värde i stadsbilden och har stora miljöskapande värden.

Byggnaden har bevarandeklass röd, högsta klassen.



Flickskolan

Gymnastikhuset

Byggnaden är uppförd som flygelbyggnad till gamla flickskolan under 1860-talet. Byggnaden har till sin arkitektoniska form och dekor anpassats till huvudbyggnaden och utgör med sin äldre karaktär en värdefull del av miljön på Orionkullen. Med sitt fria monumentala läge på Orionkullen, bildar byggnaden tillsammans med Gamla Flickskolan en verkningsfull helhet av stort värde i stadsbilden och har stora miljöskapande värden.

Byggnaden har bevarandeklass röd, högsta klassen.



Gymnastikhuset

*b) förändringar och **Skyddsbestämmelser***

Flickskolan och Gymnastikhuset står oförändrade kvar. Byggnadernas karaktärsdrag så som de beskrivs i upprättat inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun ska bevaras. De kulturhistoriska värdena och de värdebärande byggnadsdelarna skyddas genom särskilda skyddsbestämmelser på plankartan, q1 och q2. Dessa innebär att byggnaden inte får rivas. PBL kap 8, 13 -14 § är tillämplig. Kultur- historiskt värdefulla delar av byggnadens exteriör samt värdefulla delar av fast inredning i byggnaden får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas utan bygglov. Byggnaden ska också underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

Offentlig och kommersiell service

a) förutsättningar

Södertälje centrum har ca 33 000 kvadratmeter handel. Den offentliga servicen upptar ytor på ca 8 000 kvadratmeter. Planområdet har gångavstånd till all tänkbar kommersiell och offentlig service kommunen har att erbjuda.

b) förändringar

Serviceutbudet för området kommer att öka med nya kommersiella lokaler längs Köpmangatan- Västra kanalgatan och uppe på Orionkullen. Vidare öppnas möjligheter att göra Orionkullen till en välbesökt parkmiljö med nya användningsområden för de befintliga byggnaderna och gård.

Tillgänglighet

Alla nya byggnader kommer att uppföras i enlighet med de lagkrav på tillgänglighet som finns idag. Planområdet är beläget längs ett av Södertäljes tätaste busstråk. Det är även gångavstånd till

pendeltågstationen vilket gör att de nya byggnaderna får enastående tillgänglighet med kollektivtrafik.

Gestaltningssprogram

Området karaktäriseras dels av Orionkullens äldre och småskaliga bebyggelse dels av traditionell stenstadsbebyggelse i omgivande kvarter Polstjärnan/Neptunus och Castor dels av den storskaliga 60-talsbebyggelsen i Kringlan och Tellus. Köpmangatans nya utformning som stadsgata med kvarter på bägge sidor samt de nya byggnadernas utformning och placering i stadsbilden tydliggör planområdets sammankoppling med resten av staden. Den nya bebyggelsens skala speglar befintliga byggnader som finns idag på Köpmangatan och ger byggnaden en karaktär som passar in i stadsbilden och bidrar till att skapa ett mer sammankopplat stadsrum. Mot Orionkullen är den nya bebyggelsen mer uppbruten och nivåskillnaderna gör att höjden inte upplevs lika markant sett från Orionkullen. Utblickar mot Orionkullen från Västra kanalgatan och Ekdalsgatan bevaras. Från Västra kanalgatan kommer dock det nya kvarteret att också bli synligt. Kullens mäktighet kommer även fortsättningsvis att uppfattas från Ekdalsgatan. Södra gaveln på det nya kvarteret uppförs ”smäckt” med utformning så att den inte dominerar utblicken mot Orionkullen.

Den nya bebyggelsen har karaktären av ett bostadshus i staden med tydlig sockelvåning med handel och verksamheter i gatuplan mot Köpmangatan och mot den nya platsbildningen vid mötet Köpmangatan/Västra Kanalgatan. Fasaderna i sockelvåningen i dessa delar är i huvudsak uppglasade. Fasaden mot Orionkullen är ljus och lätt så att kullen och dess bebyggelse framträder. Skalan i den nya byggnadens uttryck samspelar på denna sida med småskaligheten i bebyggelsen på Orionkullen genom den uppbrutna volymen med mindre utstickande byggnadskroppar. Fasaderna mot Köpmangatan och Västra Kanalgatan har samma uttryck. Balkonger är integrerade med byggnaden (ej påhängda). Kvarteret har bostadsentréerna riktade mot gatan. Mötet mellan bostadsgården och Orionkullen har en tydlig gräns mellan privat och offentligt. I kvarterets södra ände är våningsantalet reglerat till två våningar för att bättre möta upp mot kullen. Denna del uppförs uppglasad med handel i en plan för att på ett effektivt sätt möta kullen och skapa en viss transparens. Taket på kvarterets lågadel uppförs som en privat gård.

Illustrationer



Flickskolan och Gymnastikhuset kommer tydlig uppfattas från Ekdahlsgatan.

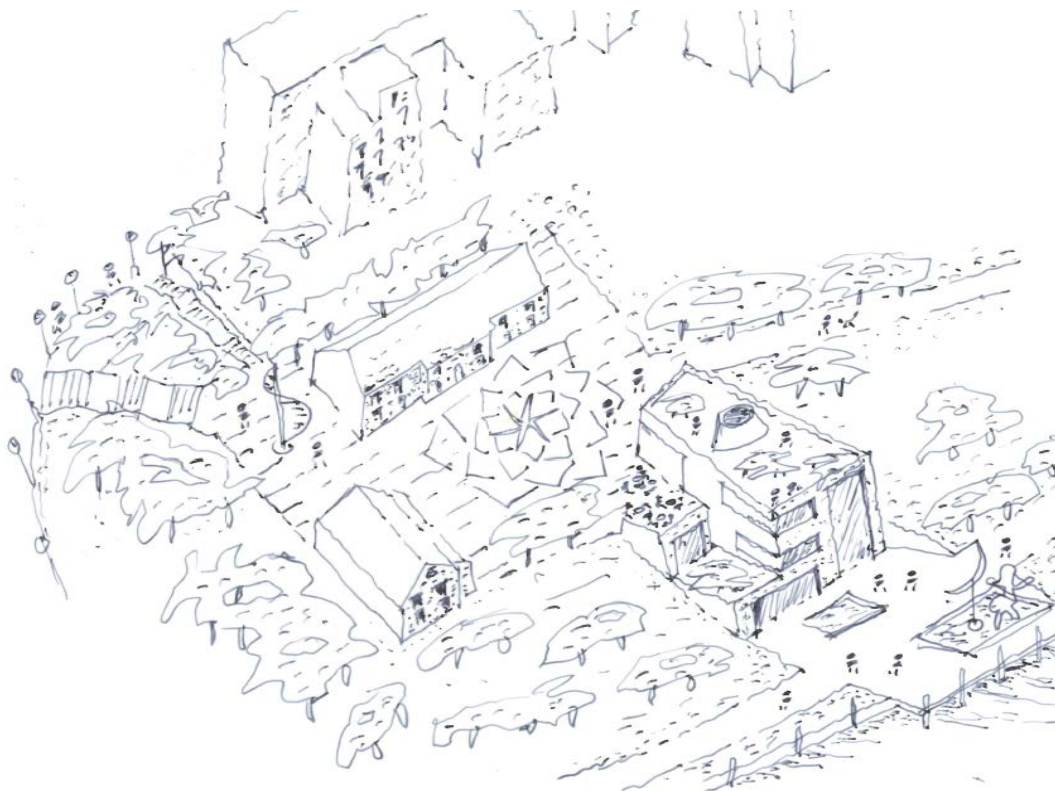


Byggnaden har karaktären av ett bostadshus i staden med tydlig sockelvåning med handel i gatuplan.

Den nya byggrätt uppe på kullen

Orionkullen idag lider av att det inte finns entillräckligt publik dragare där som gör det värt besväret att gå uppför de relativt modesta vägar som leder upp till toppen. Med en ny byggrätt på ca 1300 kvm BTA, tillsammans med de befintliga byggnaderna, skulle det kunna skapas en verksamhet på kullen som utvecklar kullen till ett besöksmål i sig, en hot spot mitt i stadskärnan. Museum, konsthall, kafé, restaurang, takterrass, med en magnifik utsikt över de andra huvudpersonerna; Maren, Kanalen och Södertälje centrum.

Den nya byggnaden kommer anpassa sig i skala till de befintliga, men är ett definitivt nytt tillägg med ett modernt formspråk och materialbehandling av hög kvalitet. En prismatiskt formad kil som tränger in i den gröna historiska kullen i en jämlik dialog över tiden. En frilagd bergskristall eller relikt inlandsis på glid ner i kanalen. Den samspelar med de historiska byggnaderna men för också in nya element. Den skymmer inte utsikten eller dominerar sin omgivning. Den ger nya möjligheter till spännande besöksverksamheter och den överbryggar nivåskillnaden mellan kullen och kanalpromenaden. Nere vid kanalstranden utformas en hållpunkt längs kanalen, en skulpturpark, en anläggningsplats.



Den nya byggrätt uppe på kullen (illustration av en möjlig framställning)

Strandskydd

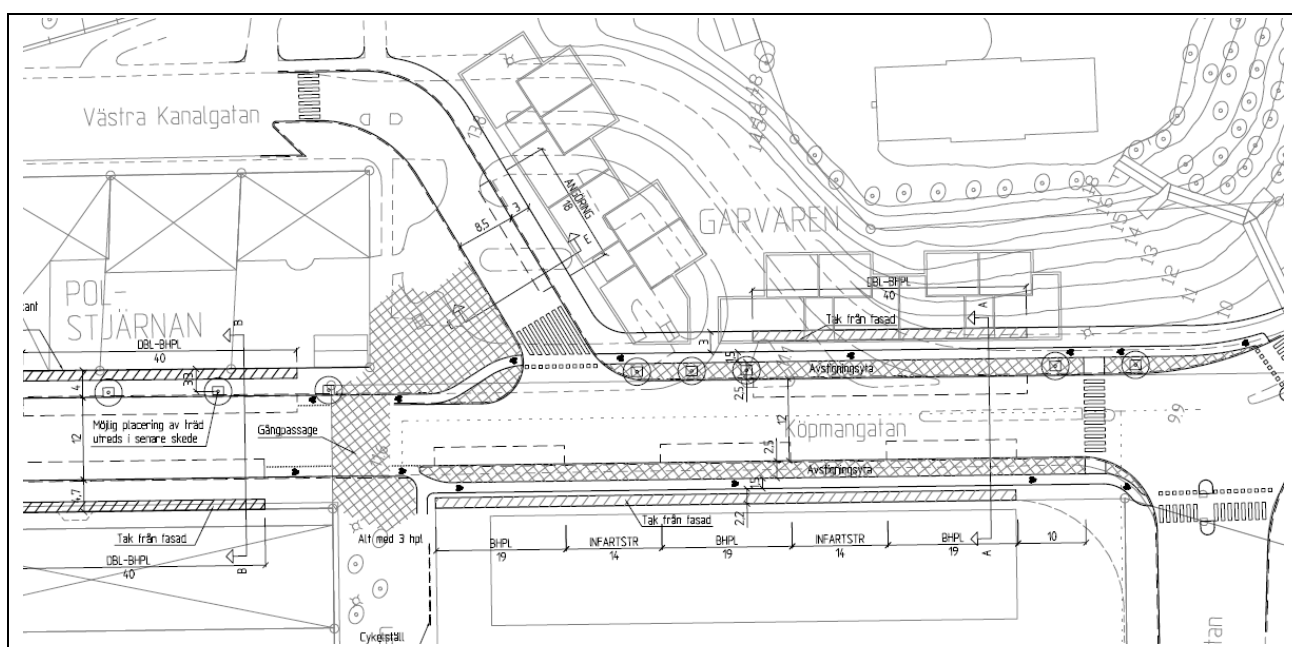
I princip hela planområdet ingår i område där strandskydd inträder/återinträder till följd av planläggningen. Strandskyddet hävs för delar av planområdet i och med den nya detaljplanen för att möjliggöra dess genomförande. En stor del av planområdet kommer att utgöras av allmän

platsmark för att säkerställa allmänhetens tillträde till vattenområdet vid Södertälje kanal. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet framhåller kommunen följande:

- Området för ny bebyggelse är i stort sett redan ianspråktaget och/eller otillgängligt. Genom att mer mark i den nya detaljplanen blir allmän platsmark ökar allmänhetens tillträde till området.
- Den nya bebyggelsen (utställningshallen) har ett viktigt förhållande med både vattnet och kullen och kan ses som en länk mellan de två områdena. Den befintliga strandpromenaden påverkas inte på något annat sätt än en planerad upprustning.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose det angeläget allmänna intresset att utveckla staden/tätorten Södertälje till en regional stadskärna, vilket inte kan ske utanför utpekat område för den regionala stadskärnan.

Strandskyddets första syfte, att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, kommer enligt kommunens bedömning att kunna upprätthållas med planförslaget på ett godtagbart sätt. Strandskyddets andra syfte, att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, bedöms som av mindre betydelse för aktuellt område och eventuella förändringar av planförslagets genomförande jämfört med nuläget bedöms som acceptabelt.

Gator och trafik



Förändringar på gatunätet (byggnaden ej i rätt läge)

Gatunät, parkering och gång- och cykeltrafik inom området a) förutsättningar

Köpmangatan är ett av kommunens huvudstråk för bussar i linjetrafik med ca 800 bussar per dygn. Biltrafik är i dag begränsad på Köpmangatan och hänvisas istället till Västra kanalgatan som är en av de mer trafikerade gatorna i Södertälje stad och trafikerades av 8 100 fordon rörelser per dygn (2005) i den södra delen som berör planområdet. 30 km/h gäller som högsta tillåtna hastighet. Genomfartstrafik använder endast södra delen av Köpmangatan och leds till/från Västra

kanalgatan i en ytkrävande korsning. Fordonstrafik är i dag förbjuden utom till/från parkeringshuset i kvarteret Tellus samt busstrafik och angöring/leveranser. Gångbanor finns längs Köpmangatan och Västra kanalgatan. Köpmangatan är utpekat huvudstråk för cyklar. Idag saknas separata cykelfält. Allmän parkering finns uppe på kullen samt i korsningen Västra kanalgatan-Köpmangatan. Totalt inrymmer planområdet ca 40 parkeringsplatser.

b) förändringar

Köpmangatan planeras att utvecklas till stadsgata med modern utformning och god framkomlighet för gående och cyklister. Gågatan som är en parallellgata till Köpmangatan utgör primärt gångstråk. Köpmangatan är sekundärt gångstråk men kommer att få större betydelse med det nya kvarteret. Enkelriktade cykelbanor anläggs på delen Ekdalsgatan – Garvaregatan, den sträcka som förväntas ha mer fordonstrafik till/från Västra Kanalgatan. Cykelfält (med uppehåll för busshållplatser) planeras på sträckan Garvaregatan – Jovisgatan, direkt norr om planområdet. Anslutningen mellan Västra kanalgatan och Köpmangatan förskjuts norrut med en ny torgyta söder om kvarteret Polstjärnan i Garvaregatans förlängning. Ny anslutning till Västra Kanalgatan föreslås 8,5 m bred med hänsyn till mötesmöjlighet för personbil och lastbil. På västra sidan föreslås 2,2 m mellan fasad och cykelbana och tak som utgår från bakkant av gångbana vid fasad för väntande bussresenärer som alternativ till traditionella väderskydd. 2,5 m avstigningsyta för busshållplats. På östra sidan föreslås 3,0 m med hänsyn till konflikt mellan gående, väntande vid busshållplats och entréer till nya kvarteret Orion. Väderskydd på östra sidan utgörs av arkad med sju meters avstånd mellan kantsten och fasad. Total körbanebredd föreslås till 12,0 m med busshållplatser på båda sidor och 10,0 m med busshållplatser på en sida av Köpmangatan. Med dagens parkeringslösning beräknas trafiken öka till år 2029. Men en ny parkeringslösning (nya parkeringshus i stadskärnan) beräknas trafiken minska till år 2029. Parkeringsplatser upp på kullen kommer att försvinna med undantag för handikapp parkering. Parkering till nya bostäder kommer lösas inom den tillkommande fastigheten.

Angöring till planområdet

a) förutsättningar

Orionkullen angörs idag från Västra Kanalgatan.

b) förändringar

Det nya kvarteret angörs via en vändplan som nås från parkens Lokalgatan. Där sker även infart till nytt garage i byggnadens första våningsplan. Angöring till Orionkullens byggnader sker som idag via befintlig väg. Den befintliga vägen uppe till Flickskolan kommer dras om i anslutningen till Västra Kanalgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget längs ett av Södertäljes tätaste busstråk. Det är även gångavstånd till pendeltågstationen vilket ger de nya byggnaderna mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Inom planområdet kommer det att finnas en dubbelhållplats på Köpmangatans östra sida och ytterligare tre hållplatslägen på den västra sidan.

Störningar och risker

a) förutsättningar

Störningar består främst av buller från vägtrafik. Även visst buller från fartyg förekommer. En bullerkartläggning har gjorts för Södertälje kommun 2007 som visar att Köpmangatan och Västra kanalgatan i det nya kvarterets läge har ljudnivåer på 60- 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. På kortare delsträckor når ljudnivån upp till 65- 70 dB(A). Uppe på kullen är ljudnivåerna i spannet 40- 55 dB(A) vilket beror på de befintliga byggnadernas avskärmande effekt.

Risker från transporter med farligt gods på Södertälje kanal har utretts uttömmande i en rad detaljplaner, senast för Venus som har liknande förutsättningar som Orion sett ur ett riskperspektiv. Planområdet ligger liksom intill Södertälje kanal, dock ligger det högre beläget och bakom Orionkullen (+20,5 m) från kanalen sett. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande för Venus ansett att riskfrågan belysts på ett bra sätt men efterlyst en riskbedömning för de större fartyg som förväntas trafikera farleden i framtiden. Sjöfartsverket har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning för utbyggnad av Södertälje kanal.

b) förändringar

En studie av trafikbullernivåer har genomförts av ÅHA. Planförslaget innehåller en bestämmelse om att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad, vilket innebär att avstegsfall B enligt den s.k. Stockholms-modellen, avses tillämpas. Planbestämmelser som reglerar bullernivåer inomhus finns i plankartan.

Några speciella skyddsåtgärder mot risk för utsläpp av brandfarlig vätska med påföljande brand bedöms inte som nödvändigt för Merkurius med tanke på den stora höjdskillnaden till kanalen. Efter samrådet har kommunen tagit fram en riskanalys för området, Riskanalys, Brandskyddslaget, Kv Orion, 2014-04-30. Planen, inklusive plankartan, har kompletterats med mer utförlig information kring risker kopplade till sjöfartsleden och de större fartyg som förväntas trafikera Södertälje kanal.

Efter detaljplanens genomförande kommer miljön uppe på Orionkullen att vara mer skyddad från buller i och med bebyggelsens avskärmande funktion.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Nya byggnader kommer att kopplas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Vissa spillvattenledningar kommer att behöva dras om i och med detaljplanens genomförande. Flickskolan har idag en spillvattenservis som ligger under det planerade huset. Denna måste läggas om i samband med den nya byggnationen och måste regleras mellan fastigheterna

Dagvatten

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka som en följd av planens genomförande. Tillkommande dagvattenavrinning från ny kvartersmark kommer till största del att kopplas till befintligt dagvattennät enligt illustrationen nedan.

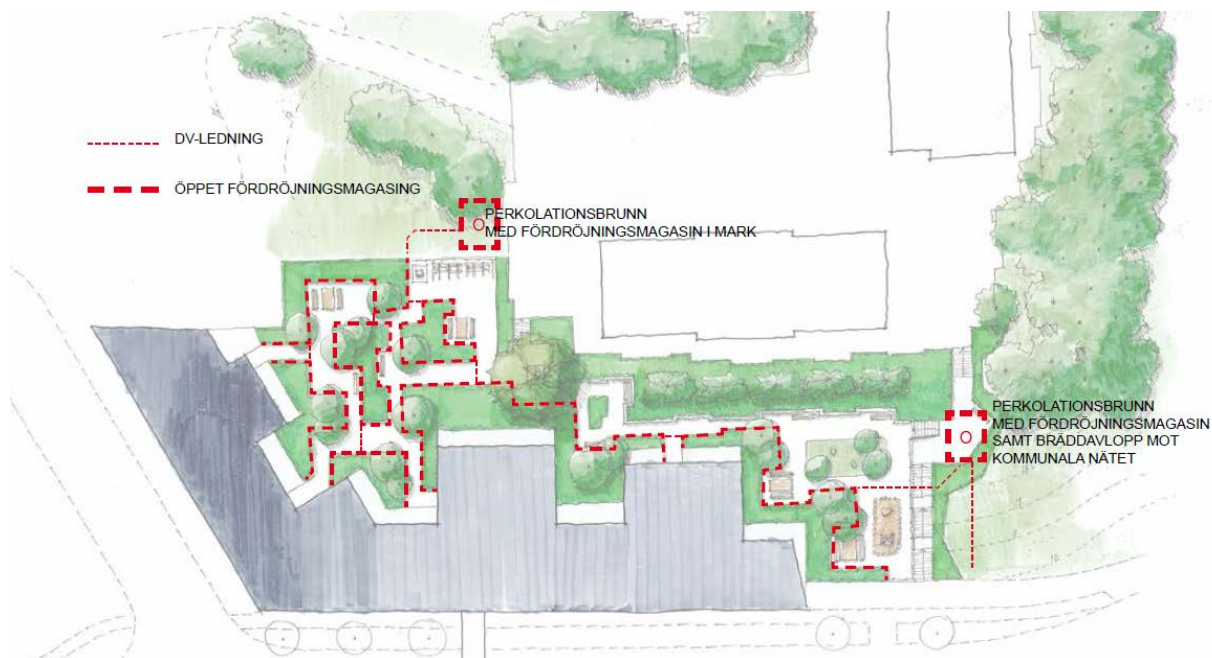
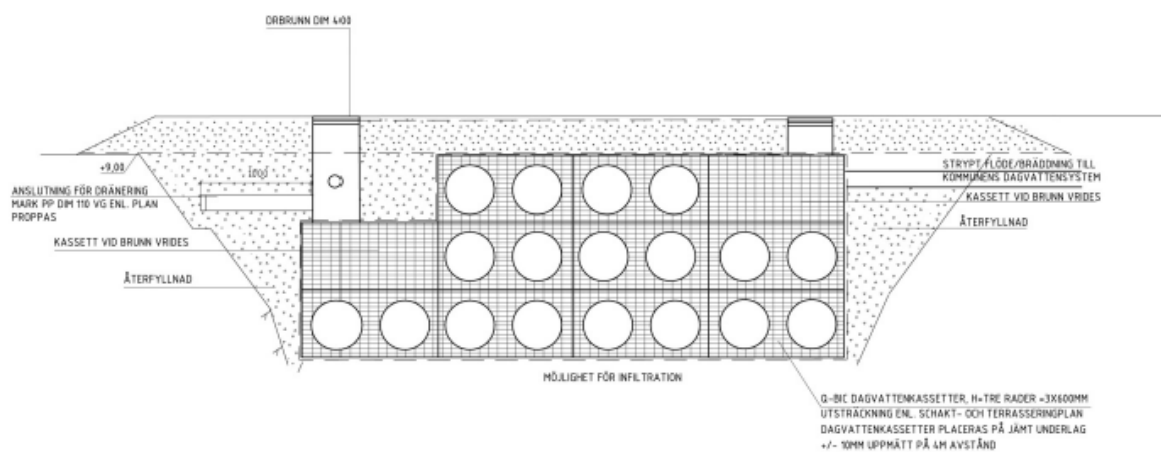


Illustration för en möjlig hantering av dagvatten via perkolationsbrunn med fördröjningsmagasin från ny kvartersmark längs Köpmangatan.

Princip för fördröjningsmagasin med kassetter och bräddning. Exakta storlekar på fördröjningsmagasin och infiltrationsmagasin skall utredas i en framtida projektering.



El

Området är försörjt med el genom Telge Nät.

Fjärrvärme

Befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla finns inom området.

Avfall/Återvinning

Telge Återvinning har idag hämtning av avfall inom planområdet i anslutning till Polstjärnan 8 samt gamla flickskolan. Avfall för det nya bostadskvarteret omhändertas i anslutning till den nya vändplanen.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Tredimensionell fastighetsbildning kommer att bli aktuell för delar av planområdet. Det gäller i första hand de ytor som kommer att byggas över/under eller som redan idag är underbyggda.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år.

Tidplan

Tidsplanen för detaljplaneprocessen ser ut så här:

Plansamråd	juni - september 2012
Planutställning	sommar 2014
Antagande	fjärde kvartalet 2014

Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats av planarkitekt Martin Mansell. Medverkat i projektgruppen har även f.d. stadsarkitekt Tommy Åström, stadsarkitekt Anders Bäcklander, stadsantikvarie Emma Tibblin, förra stadsträdgårdsmästaren Kerstin Fogelberg, planchef Urban Dahlberg, f.d. exploateringschef Heléne Hill, exploateringschef Magnus Bengtsson, trafikplanerare Anders Eklind och Kurt Ackerblad, exploateringsingenjör Linda Lövkvist och miljöstrateg Liselotte Löthagen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
Plan- och Bygglovschef

Martin Mansell
Planarkitekt