

Akt nr:

0181K-P1619C

AU\$0181K-P1619C

Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2012	Ärendenummer P 1619 C
Ärende Detaljplan för Lejonet	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

23 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1619 C

Detaljplan för Lejonet

i Grusåsen, Södertälje
Dnr. 2009-00028-214 (P07010)

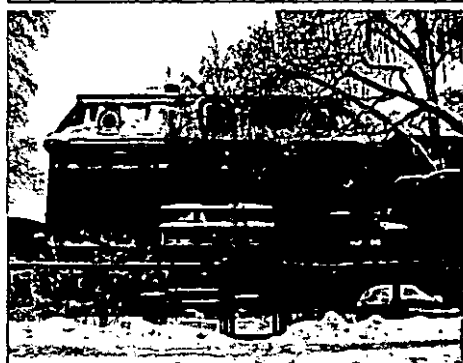
PLANBESKRIVNING

Arkivnummer: P1619 C

Upprättad 2011-03-09

Laga kraft 2012-09-21

LAGA KRAFTHANDLING



Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
HANDLINGAR	3
ÖVRIGT PLANERINGSUNDERLAG	3
MILJÖPÅVERKAN	3
BEHOVSBEDÖMNING	4
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
PLANSAMRÅD	5
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET	5
ÖVERSIKTSPLAN 2004	6
RIKSINTRESSE	6
GÄLLANDE DETALJPLANER OCH ANGRÄNSANDE PLANLÄGGNING	6
STRANDSKYDD	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
BEFINTLIG BEBYGGELSE	7
PLANERADE BOSTÄDER	7
ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE	8
BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING, NY BEBYGGELSE	8
BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING, BEFINTLIG BEBYGGELSE	9
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	13
TERRÄNG OCH VEGETATION	14
LEK OCH REKREATION	14
STADS-/LANDSKAPSBILD	14
VATTENOMRÅDEN	14
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR YT- OCH GRUNDEVATTEN	4
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH JORDARTER	14
FORNLÄMNINGAR	15
SKYDDSRUM	15
GATOR OCH TRAFIK	15
KOLLEKTIVTRAFIK	16
TILLGÄNGLIGHET	16
STÖRNINGAR OCH RISKER	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
SÄKERHET OCH TRYGGHET	18
BARN OCH UNGDOMAR	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18
KONSULTER	18
ILLUSTRATIONSPLAN	19
ELEVATIONER	20

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse inom kvarteret Lejonet, dels genom nybyggnation av 9 punkthus i 5-8 våningar och dels genom ombyggnad av den kulturhistoriskt värdefulla industribyggnaden f.d. Tobaksmonopolet. Totalt innebär förslaget ett tillskott av ca 300 nya bostäder. Planen ger även rätt att inrymma lokaler för handel, kontor och skola i den gamla industribyggnaden, samt i souterräng- och bottenvåningarna på punkthusen. De kulturhistoriska värdena i industribyggnaden och i Disponentvillan kommer att skyddas med bestämmelser i detaljplanen. Större delen av industrimiljön kommer dock att rivas.

Handlingar

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Övrigt planeringsunderlag

- Miljöutredning för Södertälje kanal, Buller från fartyg i farled, WSP 2007-05-24
- Övergripande riskanalys, Hantering av farligt gods på och kring Södertälje kanal, WSP 2008-05-23
- Riskanalys Kvarteret Lejonet 6, Södertälje kommun, WSP 2007-04-24, reviderad 2008-04-14
- Antikvarisk konsekvensanalys, F.d. Tobaksmonopolet i Södertälje, Nyréns Arkitektkontor 2010-02-25
- Antikvarisk förundersökning, Restaurator 2007-02-09, reviderad 2007-02-20
- Kv. Lejonet och trafiken i Birkakorset, Structor, november 2010

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

I Miljöbalken (MB) anges att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Här är planområdet till stora delar redan ianspråktaget för bebyggelse och anslutet till de tekniska försörjningssystemen vilket är positivt ur ett hushållningsperspektiv. Vidare har kommunen behov av fler bostäder. Riktlinjer har tagits fram för bebyggelseutvecklingen av centrala Södertälje. Där anges att befintliga stadsdelar skall kompletteras med bostadsbebyggelse och att fler bostäder skall tillskapas i vattennära lägen vilket också talar för området. Hushållning av mark innebär även att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I planförslaget bevaras de allra mest värdefulla delarna, men vissa delar planeras rivas.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

De vattenförekomster i planområdet som är berörda enligt EU:s vattendirektiv är Mälaren som är recipient för dagvatten (*Mälaren - Gripsholmsviken, Norrström*), samt den grundvattentillgång (*Södertäljeåsen - Södertälje*) som delvis ligger under delar av planområdet.

Ytvatten

Mälaren har idag en god ekologisk status. Den kemiska statusen är ej god. Detta beror på att gränsvärdet för kvicksilver överskrids (vilket det idag gör i alla Sveriges ytvattenförekomster). Om man undantar kvicksilverhalten är den kemiska statusen god.

Mälaren bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015. Ingen hänsyn har tagits till ekonomisk analys eller framtida samhällsutveckling och trender. I Mälaren finns en eller flera hamnverksamheter. Risk för förekomst av TBT, koppar, PCB, zink, lösningsmedel och petroleumprodukter finns därför. Rengöring, blästring och målning av fartygsskrov kan medföra tillförsel av färg, rostpartiklar och blästermedel till hamnbassängen. Från hamnområdet kan utsläpp till ytvatten förekomma i form av dagvatten och lokalt behandlat avloppsvatten.

Grundvatten

Grundvattentillgången i området är en naturlig grundvattenbildning och har status som reservvattentäkt. Vattenskyddsområde saknas. Grundvattenförekomsten har i en preliminär bedömning ansetts ha kontakt med ett eller flera ytvattensystem. Bedömningen baseras på uppgifter om inducering/saltvattensinducering i samband med SGU:s lokala kartering eller att grundvattenförekomsten ligger inom 50 m från en källa i SGU:s källarkiv.

Grundvattentillgången har idag en god kemisk och kvantitativ status. Dock finns en risk att den kemiska statusen inte uppnås enligt de krav som är uppsatta för 2015. Detta beror på mycket stor potentiell föroreningsbelastning och även på grund av höga kloridhalter. De högsta potentiella föroreningsbelastningarna utgörs av flera föroreningskällor i centrala Södertälje.

Tillgången på grundvatten är vanligen god. Utifrån tillgängliga data och utförda sammanställningar bedöms förekomsten ha god kvantitativ status 2015.

Behovsbedömning

I den miljöchecklista avseende de två utbyggnadsförslagen, nybyggnad respektive bevarande (av f.d. Tobaksmonopolet) som fanns i planprogrammet (upprättad av Samhällsbyggnadskontoret 2007-08-24) gjordes bedömningen att planens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan om man går vidare med bevarandeanvändningen där viktiga kulturhistoriska värden kan bevaras. För att säkerställa och utreda att påverkan på kulturmiljön inte blir betydande har en antikvarisk konsekvensanalys gjorts. Slutsatserna från denna har arbetats in i förslaget till detaljplan i form av skydds-, varsamhets- och hänsynsbestämmelser, se vidare under rubriken "*Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse*" på sidan 9-13.

Plandata

Programområdet ligger i nordöstra delen av Södertälje tätort, öster om Södertälje kanal och norr om Mälarbron. Det gränsar i norr mot Mälareparken och i öster mot Bergsgatan och Skogsgatan. Områdets areal är 7,6 ha, varav 2,5 ha är vattenområde.

Programområdet omfattar fastigheterna Lejonet 6 som ägs av PEAB Bostad AB, Lejonet 9 som är privatägd samt delar av fastigheterna Rosenlund 1:2 som ägs av Staten (Sjöfartsverket) och Grusåsen 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Utställning

Detaljplanen var utställd under tiden 23 december 2010 – 27 januari 2011. Remissinstanser och berörda fastighetsägare fick ta del av planhandlingarna för yttrande. Under utställningstiden inkom 33 yttranden, vilka har redovisats i ett utställningsutlåtandet. De flesta yttranden från berörda fastighetsägare och boende i området berör samma frågeställningar. Synpunkterna berör främst planerad bebyggelses storlek (antal lägenheter, utformning och utbredning) samt trafiksituationen i området.

Plansamråd

Detaljplaneförslag för Lejonet har varit utsänt på samråd under tiden 3 maj – 12 juni 2010. Under samrådstiden inkom 33 yttranden. Dessa har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. Under samrådstiden hölls ett informationsmöte och under arbetet med framtagandet av utställningshandlingarna hölls ett möte med representanter för Intresseföreningen Grusåsen. Många synpunkter har kommit in som är kritiska mot föreslagna hushöjder samt trafiksituationen i området. Efter samrådet har kontoret sänkt vissa av husen och arbetat med att ta fram gestaltningsprinciper för den nya bebyggelsen. Den under samrådet pågående trafikutredningen har också slutförts.

Program för planområdet

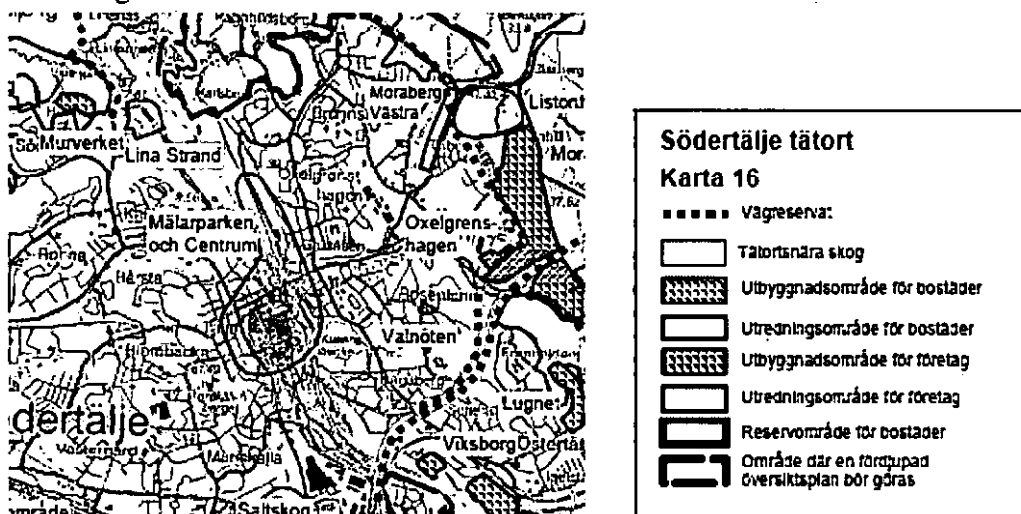
Ett detaljplaneprogram för Lejonet upprättat 2007-08-24, reviderat 2007-10-15, var utsänt på samråd under oktober 2007 – januari 2008. I programmet beskrivs två olika alternativ för utveckling av området, ett fullständigt nybyggnadsförslag och ett bevarandeförslag som kombinerar nybyggnation med ombyggnad av befintlig industribyggnad till bostäder.

Under samrådstiden inkom 22 yttranden vilka redovisades och kommenterades i en samrådsredogörelse 2009-08-18. Efter utvärdering av inkomna synpunkter och de ekonomiska förutsättningarna enades kommunen och fastighetsägaren om att gå vidare med bevarandeförslaget. Den kostnadsbelastning som bevarande av delar av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen innebär för projektet kommer att kompenseras av en något högre tillåten exploatering än vad som angavs i programmet.

Samhällsbyggnadskontoret fick 2009-09-01 i uppdrag att med dessa riktlinjer som grund upprätta detaljplan för området.

Översiktsplan 2004

Gällande Översiktsplan (ÖP) för Södertälje kommun antogs den 26 april 2004. Planområdet ligger inom ett grovt redovisat område "Mälareparken och Centrum" som är betecknat som utredningsområde för bostäder.



Utsnitt ur karta från Översiktsplanen för Södertälje kommun, 2004

Riksintresse

Södertälje kanal och farled utgör riksintresse för sjöfarten. Planen bedöms inte tillåta åtgärder som kan påverka riksintresset.

Gällande detaljplaner och angränsande planläggning

För större delen av området, bl.a. fastigheterna Lejonet 6 och 9 gäller detaljplan

885 B, lagakraftvunnen 1986. Den redovisar kontor, småindustri, park och vattenområde.

Disponentvillan på Lejonet 9 är utpekad som kulturhistoriskt värdefull. För Tobaksparken i söder, strandremsan väster om Bergviksvägen och vattenområdet gäller detaljplanen 61C från 1941. Planen redovisar parkändamål och markområde för sjöfartens behov.

För Mälareparken, direkt norr om planområdet finns ett detaljplaneprogram framtaget. Programmet var på samråd under sommaren 2010.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom hela de gällande byggnadsplanernas område. I enlighet med de nya strandskyddsreglerna kommer strandskyddet att återinträda när ny detaljplan ersätter de gällande planerna. Eftersom inget utökat strandskydd gällde innan upphävandet återinträder strandskyddet på mark inom 100 meter från strandkanten. Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmarken. Samhällsbyggnadskontoret kommer att under utställningen begära upphävande av strandskyddet hos länsstyrelsen.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse

Planområdet domineras idag av det industrikomplex som tidigare utgjort bl.a. Olssons motorfabrik och senare Tobaksmonopolet. De äldsta delarna som är från 1880-talet kommer att rivas. Den nyare delen från 1938-40 är mest värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Denna del bevaras och görs vissa tillägg på. I öster mot Tobaksparken ligger tryckerihallen (byggd 1975), ett minne från den period som Länstidningen hade sitt tryckeri här. Även tryckerihallen kommer att rivas.

Industribyggnaden ligger indragen från kanalen, centralt i kvarteret. Idag hyrs delar av byggnaden ut på korta kontrakt till olika verksamheter.

Utmed Skogsgatan ligger två villor som tidigare varit personalbostäder. Den större villan, "Disponentvillan", som är särskilt kulturhistoriskt värdefull ges skydd av speciella bevarandebestämmelser i planen. Den andra villan kommer att rivas.

Nere vid kanalen, på parkmark, ligger två byggnader som disponeras av Södertälje kanotklubb och på Sjöfartsverkets mark finns en förrådsbyggnad.

Planerade bostäder

De delar av Tobaksmonopolet som bevaras har möjlighet att byggas på med nya volymer som samspelar med den äldre byggnaden (se vidare under "*Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse*" sid. 9-13). Här planeras i första hand bostäder som får utblickar mot vattnet och en skyddad gård på baksidan, men planen medger också lokaler för handel, kontor och skola. Disponentvillan används idag som bostad. Annan användning anpassad till byggnadens kulturvärden är tillåten.

Området bebyggs i övrigt med punkthus som anpassas till befintlig terräng och ger möjlighet till utblickar mot vattnet. Punkthusen placeras längs med Bergsviksgatan och Skogsgatan, med entré mot dessa. Planen medger lokaler för handel, kontor och skola i souterräng- och bottenvåningarna på punkthusen. Totalt planeras för ca 300 lägenheter, varav ca 50 i den ombyggda industribyggnaden. För illustrationsplan över planområdet, se sidan 19.

Planområdet kan ses som en förlängning av Södertälje stadskärna där det för närvarande pågår ett omfattande arbete med gestaltning av befintliga och nya bebyggelsemiljöer. Även kv Lejonet kommer att präglas av en hög arkitektonisk kvalitet. Se vidare under "*Byggnadskultur och gestaltning, ny bebyggelse*" sid. 8-9



Exempel på hur den planerade bebyggelsen kan se ut

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planen medger, förutom bostäder, även handel, skola och kontor. Kring kanotklubbens byggnader som idag ligger på parkmark avsätts ett område för friluftsliv och idrott. Kring Sjöfartsverkets byggnad i söder läggs en byggrätt som tillåter underhåll och en viss utbyggnad av denna.

Byggnadskultur och gestaltning, ny bebyggelse

Då kvarteret Lejonet ligger i ett så exponerat och attraktivt läge är det extra viktigt att den arkitektoniska gestaltningen och utformningen av den nya bebyggelsen är väl genomarbetad och håller hög kvalitet vad avser materialval, detaljutformning m.m. Kommunen har därför tagit fram riktlinjer för områdets gestaltning. För att säkra ett sådant utförande har detaljplanens volymer testats genom framtagande av förslagshandlingar för byggnaderna med gestaltungsprinciperna som grund. Sammansatta elevationer av dessa redovisas mot kanalen och mot Skogsgatan, se sid.9 och 20. *Arbetet är utfört av Arkitekter Engstrand och Speek, samt Lund & Valentin Arkitekter.*

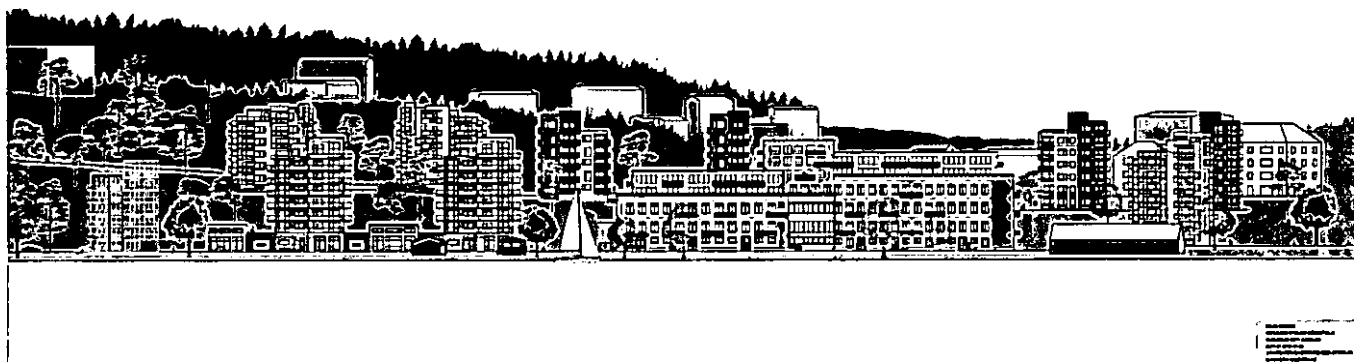
Gestaltungsprinciperna, som gäller som riktlinjer för utformningen av bostadshusen och tillhörande garage, kan sammanfattas i följande punkter:

- Byggnaderna (punkthusen) ska formas som slanka huskroppar som släpper in sol och utsikter mellan husen. De enskilda husen ska därför ges en delning i plan och höjd som med olika kulörer artikulerar volymen, ger en lätthet och förstärker byggnadernas vertikalitet.

Detaljplan för Lejonet, Dnr. 2009-00028-214 (P07010)

- Byggnaderna ska upplevas som individer och spegla läget i planen. Ett huspar kan bestå av två lika hustyper med små variationer sinsemellan. Variationen kan gälla färgsättning, fönstersättning, balkongutformning, entréutformning mm.
- Fasadmaterial ska huvudsakligen vara puts men även plåt, trä, betong, skivmaterial och tegel kan användas som detaljer och för individskapande formgivning. Om en prefabricerad fasad används ska fogar vara integrerade i arkitekturen.
- Kulörer ska vara samordnade men individuella, med en lugn ljus kulör på den ena husdelen och en mustigare, kraftigare kulör på den andra.
- Entréer ska ges en särskild omsorg vid utformningen.
- Tak utförs med flack taklutning.
- Relationen till den befintliga byggnadens, Tobaksmonopolets, om- och påbyggnad ska vara sådan att det skapas ett samspel mellan påbyggnaden och nybyggnaderna.
- Särskild omsorg ska läggas på att forma garagedelarnas fasader.

Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med de gestaltungsprinciper som beskrivs i planbeskrivningen under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning, ny bebyggelse"



Elevation mot kanalen (finns som större bild längst bak i dokumentet)



Elevation mot Skogsgatan (finns som större bild längst bak i dokumentet)

Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse

Tobaksmonopolet:

Miljöbeskrivning:

Tobaksmonopolet är uppförd i en stram arkitektur, utformad efter funktionalistiska ideal. De gula tegelfasaderna har en växelverkan genom indragna och utskjutande partier av varierande höjd samt

med rundade fasaddelar mot väster samt i baksidans trapphus. Fasaderna bryts upp av fönster med fernissad ek i bågar och av portar med omfattningar i natursten med skärmtak. Muröppningarna speglar byggnadens planlösning med fönsterband mot industrihallar och med svängda fönsterband som ger utblick från personal- och kontorsdelar. Taken är platta med omsorgsfullt utförda kopparplåttäckningar av takfoten.

Kulturhistoriskt värde:

Miljön som helhet har ett samhällshistoriskt, pedagogiskt samt ett miljöskapande värde som ett koncentrat av en del av stadens industrihistoria och dess utveckling från 1880-talet till 1920-talet. Tobaksmonopolets exteriört mycket välbevarade, modernistiska byggnad är i utformningen genomsyrad av funktionalistiska ideal med högkvalitativt utförda detaljer och formspråk. Den har ett högt arkitektoniskt samt arkitekturhistoriskt värde som en representant för den sena funktionalistiska industriarkitekturen. Byggnaden har en miljöskapande betydelse för stadsbilden och kanalmiljön, väl synlig intill kanalen och utgör en pendang till industribyggnaderna på kanalens västra sida. Den är även en symbolbärande karaktärsbyggnad för stadens betydelsefulla expansiva industri under 1900-talets första hälft och förmedlar ett skede i stadens viktiga industriella historia av samhällshistoriskt värde.

Disponentvillan:

Miljöbeskrivning:

Disponentvillan ligger på Skogsgatan i kvarterets östra del ovanför fabriksbyggnaderna och är en av de byggnader som disponent Olsson lätt uppföra tillsammans med bostadshus för anställda. Den är uppförd i rött handslaget tegel med inslag av sten, cement och smidesornamentik. Arkitektoniskt kan den närmast härledas till stileklekticismen som karaktäriseras av en sammansättning av olika arkitektoniska stilar och estetiska byggnadselement. I arkitekturen tar sig detta uttryck i omväxlande klassicistiska och barocka formelement, exempelvis i det branta takfallet med dess takkupor. Byggnadens burspråk, rundade hörn samt fönster förstärker karaktären av stilblandning där en bakomliggande symmetri förskjuts genom ett tillägg av olika arkitektoniska formelement. Interiört återkommer detta i kakelugnarnas utformning där blandningen av former och historiska motiv knyter samman exteriören med interiören.

Kulturhistoriskt värde:

Disponentvillan har i sig självt och i relation till övriga industrimiljön ett särskilt kulturhistoriskt värde i det att den visar hur en industri socialt och ekonomiskt var organiserad. Dåtidsens socioekonomiska strukturer tog sig bland annat uttryck i arbetar- respektive tjänstemannabostäder i anslutning till arbetsplatserna. De sociala och ekonomiska hierarkierna avspeglar sig i arkitekturen som ofta var samtida modern och påkostad. Den har även ett miljöskapande värde för stadsbilden samt ett arkitekturhistoriskt värde i sin påkostade, tidstypiska arkitektoniska utformning som representerar en samhällelig strömning och en filosofi som genom att föga olika delar till varandra vill skapa en helhet.

Skyddsbestämmelser

Tobaksmonopolet och Disponentvillan har ett särskilt kulturhistoriskt värde motsvarande kriterierna i plan- och bygglagen 3 kap § 12 och ska därmed bevaras.

Delar av industribyggnaden som ska bevaras redovisas med blått i *illustration 1-3* på sid. 12. Övriga delar av industribyggnaden får rivas. De kulturhistoriska värdena och de värdebärande byggnadsdelarna skyddas genom särskilda skydds-, varsamhets-, och hänsynsbestämmelser. Här återges bestämmelserna i sin helhet och preciseras närmare.

q₁ – Byggnaden får inte rivas. De kulturhistoriska värdefulla delarna av byggnadens exteriör och interiör som specificeras i planbeskrivningen under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse" får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas.

q₂ - Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden, som i planbeskrivningen beskrivs under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse".

k – Vid ändring av interiöra dörr- och fönsterfoder, trappräcken och trappor samt listverk ska utformning och profilering vara lika befintliga. Takbeläggning ska vara skifferplattor eller planplåt.

f₁ – Nya byggnadsvolymer samt ändringar av befintlig byggnad i form av portar, nya fönster, sänkta fönsterbröstningar, balkonger, balkongdörrar och fasadutformning kan göras med beaktande av de riktlinjer som är specificerade i planbeskrivningen under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse- Skyddsbestämmelser"

Tobaksmonopolets värdebärande byggnadsdelar och karaktärsdrag - q:

De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är det exteriöra murverket avseende tegel och fog; den obehandlade betongsockeln, portaler, portar; byggnadskropparnas oregelbundna höjdelinje; fönster; fönstersättning, plåtdetaljering och stenomfattningar. Interiört skyddas de båda entréhallarna mot kanalen genom att trappor, smidesräcken samt bevarade ytskikt i form av puts och kolmårds-marmor inte får tas bort eller ändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas.

Riktlinjer för ändring och tillägg av Tobaksmonopolet – q, f:

Syftet med riktlinjerna är att ändringar och tillbyggnader ska utformas så att det framgår att de utgör tillägg och gärna kontrastera. De ska dock ta hänsyn till Tobaksmonopolets kulturhistoriska värden, karaktär och arkitektoniska utformning. En hög arkitektonisk nivå eftersträvas i utförandet. Det arkitektoniska uttrycket i ändringar och tillbyggnader ska i relation till Tobaksmonopolet vara lätthet i färgsättning och fasadmaterial enligt de ambitioner som återfinns i *illustration 4*, på sid. 13. Fasadmaterial ska ej vara tegel och färgsättning ska ej vara gult. Nya balkonger ska ha en återhållsam utformning med få detaljer. Nya fönster och balkongdörrar ska i utformning och material ansluta till befintliga fönster.

Illustration 1-3

Delar av byggnaden som enligt förslaget föreslås rivas (skrafferat) respektive ska bevaras (blått).

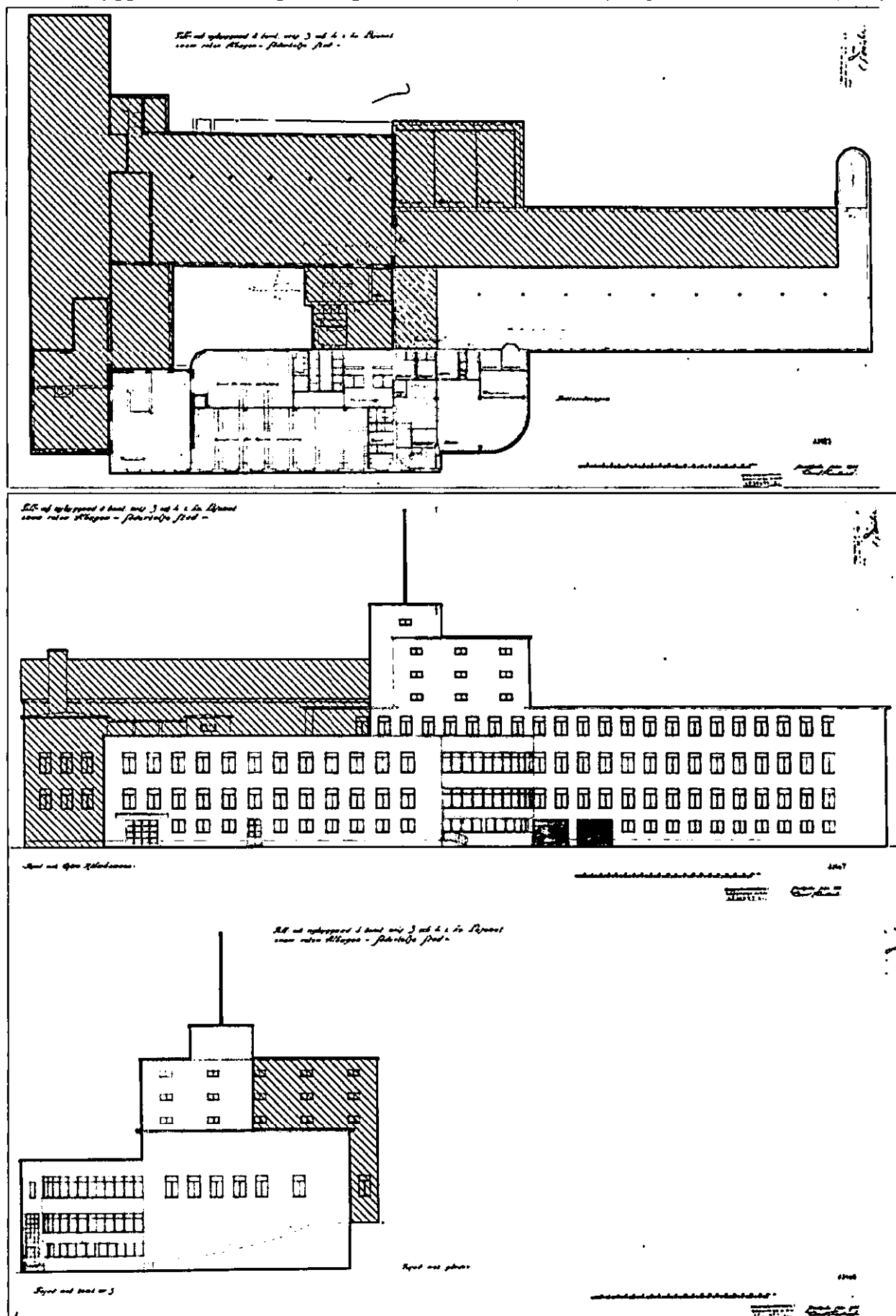


Illustration 4

Riktlinjer för ändring och tillägg



Disponentvillans värdebärande byggnadsdelar och karaktärsdrag –q, k:

Skyddsbestämmelserna avser byggnadens fasader i form av rött handslaget tegel med fogar, befintligt takfall, befintliga takkupor, fönster och fönstersättningar, smidesdetaljer, sten- och cementornamentik, exteriöra dörrar samt kakelugnar. Vid ändring av fast inredning i form av dörr- och fönsterfoder, trappräcken och trappor samt listverk får de ersättas och kompletteras med nya. Profiler och utformning ska vara lika befintliga. Takmaterial ska vara skifferplattor eller planplåt.



Disponentvillan

Offentlig och kommersiell service

Området ligger nära Södertälje centrum och har god tillgång till offentlig och kommersiell service. Kommunal och enskild förskola finns i området Grusåsen öster om Birkavägen, samt på Biborgsgatan

söder om området. Grundskolor finns i Brunnsäng, Grusåsen och Rosenlund. Idag är det ont om både skol- och förskoleplatser i närområdet. Planarbete pågår dock för en ny skola i Viksberg.

Terräng och vegetation

Bostadskvarteren ligger i en bergsluttning mellan Bergviksgatan och Skogsgatan. Nivåerna varierar från +6 till drygt +20. Vegetation finns på de partier som inte är bebyggda idag. Marken nedanför bostadskvarteren mellan Bergviksgatan och kanalen är i stort sett plan mellan nivåerna +6 och +7,5. Medelvattennivån i kanalen ligger på +4,13.

Lek och rekreation

Området ligger i direkt anslutning till Mälareparken som är en del av Hanstabruksskogen och området har därför mycket god tillgänglighet till rekreation. I Mälareparken finns lekytor och minigolfbana. I Tobaksparken i områdets södra del finns en kommunal lekplats. I norr kommer den nya bebyggelsen att ta ett mindre stycke skogsmark i anspråk. Kvarvarande skogsslånter iordningställs för att bli tillgängligare än idag. Befintliga stigar som försvinner ersätts av nya. Bland annat kommer den stig som förbinder skogsområdet på berget med parkdelen vid vattnet att flyttas till ett nytt läge.

Stads-/landskapsbild

Området ligger väl synligt från Bergviksvägen/strandpromenaden, från kanalen och från stranden på västra sidan av kanalen. Den antikvariska konsekvensanalysen har bl.a. resulterat i planbestämmelser med avsikt att så långt det är möjligt bevara Tobaksmonopolets historiska och dominerande inslag i stadsbilden. De nya punkthusens lägen anpassas till terrängen och topografin.

Vattenområden

Detaljplanen omfattar del av Södertälje kanal och farled som är av riksintresse för sjöfarten.

Vattenområdet omfattar ca 2,5 ha av planområdet. Befintliga brygg-/kajanläggningar i områdets norra del bekräftas genom planbestämmelse som även ger en viss utbyggnadsmöjlighet.

Geotekniska förhållanden och jordarter

Norra delen av planområdet består av berg. Östra delen av området består av sand och den södra och västra delen av området består av isälvsediment (sand-block), se karta nedan. De geotekniska förhållandena skall redovisas i samband med bygglovsförfarandet.



-  Organisk jordart
-  Lera
-  Silt
-  Sand
-  Grus
-  Sten-block
-  Isälvsediment, sand-block
-  Morän
-  Berg
-  Fyllning

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Skyddsrum

Det finns ett skyddsrum på Bergviksgatan 18 som avregistrerades 1998-08-28. Planer finns på att riva detta. Nya skyddsrum planeras inte.

Gator och trafik

Det befintliga gatunätet bevaras. Birkakorset i Södertälje är en betydelsefull knutpunkt i stadens infrastruktur. Den har idag en hög trafikbelastning med miljöstörningar i form av luftföroreningar och buller som följd. Den verksamhet som idag drivs i kvarteret Lejonet alstrar inte några större trafikmängder, men fullt utbyggt kommer den planerade bebyggelsen att belasta Birkakorset ytterligare. En trafikutredning som utreder den nya bebyggelsen i kvarteret Lejonets påverkan på Birkakorset har därför tagits fram. Utredningen visar på att de trafikökningar som blir följden av den planerade bebyggelsen endast kommer att påverka trafiksituationen marginellt i och omkring kv. Lejonet. Studien visar att belastningen på Birkakorset kommer att öka med ca 1%.

Kontoret tittar dock på olika lösningar för att minska trafikbelastningen i Birkakorset då dagens trafikbelastning innebär överskridna gränsvärden för luftkvalitet. I trafikutredningen för Lejonet har man studerat fem alternativa förslag på ombyggnation av korsningen. En pågående trafikutredning för Morabergs handelsområde visar att en utbyggnad av Ritorpsleden och Sagoleden kan vara ett alternativ till en ombyggnad av Birkakorset då dessa avlastar korsningen betydligt. I nuläget finns det inte budgeterat för någon av åtgärderna, men frågan kommer att lyftas i det fortsatta trafikplaneringsarbetet.

För att skapa en grön korridor som förbinder Tobaksparken med naturmarken i områdets norra del är det tänkt att Skogsgatan ska trädplanteras. Skogsgatan norr om vändplanen är, förutom för gångtrafik, enbart avsedd för trafik till och från en befintlig sandficka uppe på berget.

Strandpromenaden efter kanalen är nyligen upprustad som gång- och cykelväg med sittplatser och trädplantering. I samband med detaljpaneläggningen kan ytterligare upprustning av vissa delar komma att ske. Cyklar på Skogsgatan framförs på körbanan.

Ett antal x-områden genom bebyggelseområdet säkrar tillgängligheten för allmän gång- och cykeltrafik.

All boende- och besöksparkering ska ske på den egna fastigheten. Parkeringsnormen för området är 1,2 parkeringsplats/lägenhet. Boendeparkering ryms inom respektive fastighet, i första hand i garage under byggnader och gårdsbjälklag. För bostäderna mot Bergviksgatan sker motsvarande parkering på mindre parkeringsplatser på kvartersmark och/eller i garage.

Disponentvillans (Lejonet 9) in- och utfart över grannfastigheten i norr (Lejonet 6) säkras i planen genom planbestämmelse.

Kollektivtrafik

Områdets läge innebär ganska god närhet till kollektivtrafiken på Birkavägen och Mälarbron. De stora nivåskillnaderna gör dock att tillgängligheten till busshållplatserna är något begränsad.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen och till den hörande markanläggningar får full tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. Inom natur- och parkmark kommer inte full tillgänglighet att kunna åstadkommas på grund av den kuperade terrängen. De två nordligaste husen vid Skogsgatan har sin angöring anordnad på kvartersmark, övriga byggnader angörs från Skogsgatan eller Bergviksgatan.

Störningar och risker

Buller

En särskild miljöutredning med avseende på bl.a. lågfrekvent buller från fartygstrafik har tagits fram av WSP (daterad 2007-05-27) på uppdrag av kommunen. Riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå från fartygstrafik klaras inom hela programområdet. Riktvärdet för maximal ljudnivå från fartygstrafik kan dock komma att överskridas utomhus i den delen av fastigheten som ligger närmast kanalen. Genom att skapa en tyst sida finns dock goda möjligheter att hålla riktvärdet. Med rätt fasadval kan Socialstyrelsens rekommendationer för lågfrekvent buller inomhus klaras. Området klarar riktvärden för trafikbuller från omkringliggande vägar.

Farligt gods och kemikalier

De risker som, med avseende på personsäkerhet, kan påverka ny bebyggelse i planområdet är förknippade med godstrafiken på Södertälje kanal samt med hantering av brandfarlig vara på Astra Zenecas anläggning. En riskanalys för Kvarteret Lejonet är utförd av WSP 2007-04-24. Denna konstaterar att riskerna förknippade med Astra Zenecas anläggning bedöms som så små att det inte påverkar planområdet på så sätt att riskreducerande åtgärder kan motiveras. Som riskreducerande åtgärd har dock ändå föreslagits att tilluftsintag, fasadventiler och liknande öppningar på byggnaderna ska placeras i riktning bort från kanalen, samt att de på de hus som ligger närmare strandlinjen än 70 meter dessutom ska vara centralt avstängbara.

Södertälje kanal utgör den primära farleden för fartyg med transporter av farligt gods till de stora hamnarna i Mälaren. Inom Astra Zenecas anläggning hanteras ett flertal olika kemikalier på olika platser inom produktionsverksamheten.

Luftföroreningar

Kontoret tittar på olika lösningar för att minska trafikbelastningen i Birkakorset strax sydost om planområdet (se vidare under rubriken "*Gator och trafik*", sid. 15). Dagens trafikbelastning innebär överskridna gränsvärden för luftkvalitet. Den planerade bebyggelsens tillskott till Birkakorsets trafikmängder är mycket liten, men trafikproblemen i Birkakorset är något som dock ändå måste lösas inom en snar framtid.

Förorenad mark

I och omkring Tobaksmonopolet finns ett flertal pågående eller nerlagda industriella verksamheter. Markföroreningar kan förekomma och området måste närmare inventeras och undersökas i samband

med ändrad markanvändning. Den nya byggnationen inte får innehålla kända miljö- och hälsofarliga material.

Radon

Planområdet ligger inom område med lokala förekomster av hög radonrisk. Med rätt utformning, grundläggning, teknik och material bedöms att framtida bebyggelse klarar riktvärdet för människors hälsa.

Risk för skred/höga vattenstånd

Den planerade bebyggelsen är belägen längs med Södertälje kanal som har en medelvattennivå på 4,13 m (Södertälje lokala höjdsystem), en 100-års vattennivå på 5,14 m och en högsta dimensionerande nivå på 6,14 m. Länsstyrelsen rekommenderar att viktiga samhällsfunktioner och sammanhängande bebyggelse ligger över nivån för det högsta dimensionerande flödet. All planerad bebyggelse, även garage, ligger över nivån för högsta dimensionerande flöde.

Ljusstörningar

Vid planering av eventuella fasta belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Området är i dag försörjt med kommunalt vatten och avlopp samt anslutet till kommunalt dagvatten. Ledningarna ligger på allmän mark under Skogsgatan, Bergviksgatan och gångvägen i Tobaksparkens norra del.

Enligt Södertälje kommuns dagvattenpolicy skall dagvattnet i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom tomtmark för att undvika eller minimera dess bortledande. Då stora delar av området består av sand och isälvssediment bör det vara möjligt att kunna ta hand om dagvattnet lokalt. Parkeringshus och parkeringsytor ska försees med anordningar för att omhänderta oljespill och föroreningar från uppställda fordon.

Värme

Det finns fjärrvärme i området som kan försörja de nya byggnaderna. Befintlig fjärrvärmekulvert korsar Lejonet 6 i öst-västlig riktning. I planen ligger ett ledningsområde för kulverten.

El

Området elförsörjs via Telge Nät. Vid Skogsgatan ligger en befintlig transformatorstation som kommer att flyttas till ett nytt läge ca 60 meter norrut. Mark för ytterligare en station reserveras vid Bergviksgatan. I norra delen av området finns en luftledning (högspänning) som dras om och läggs utanför planområdet.

Avfall/Återvinning

Avfallshanteringen i kommunen sköts av Telge Återvinning. Närmaste återvinningsstation ligger vid Sveagatan ca 600 meter öster om planområdet och närmaste återvinningscentral på Morabergsvägen i Ekensbergs industriområde.

Säkerhet och trygghet

Trygghet

De nya bostäderna gör att mer folk kommer att röra sig i området. Den informella kontrollen blir större vilket kan leda till ökad trygghet. Väl synliga entréer mot en upplyst gata bidrar också till ökad säkerhet och trygghet.

Brand och utrymning

Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Vattennätet i området bör därför dimensioneras efter detta. Tilluftsintag ska placeras bortvända från kanalen för att minimera inläckage av gaser vid en eventuell olycka. På de hus som ligger närmare strandlinjen än 70 meter ska tilluftsintagen dessutom vara centralt avstängbara. Utrymningsvägar från byggnader ska om möjligt vara lokaliserade bort från kanalen.

Barn och ungdomar

Används möjligheten att uppföra skollokaler i Tobaksmonopolet kan det vara positivt ur ett barn- och ungdomsperspektiv. För övrigt kan inte planens genomförande sägas få några speciella konsekvenser i detta avseende.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

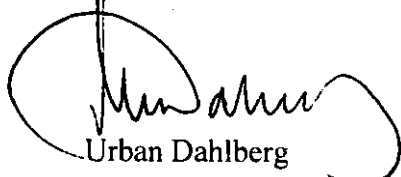
Åsa Hansson	exploateringsingenjör
Sara Andersson	exploateringsingenjör
Emma Tibblin	stadsantikvarie
Tomas Örn	t.f. stadsantikvarie
Kerstin Fogelberg	stadsträdgårdsmästare
Anders Eklind	utredningsingenjör
Rolf Nilsson	gatu- och trafikingenjör
Tommy Åström	stadsarkitekt
Aila Vuorio-Strid	bygglovarkitekt

Konsulter

PG Carlsson	arkitekt, PG Carlsson Arkitekt AB
Ruth Wiberg	arkitekt, Arkitekter Engstrand och Speek AB
Olle Dahlkild	arkitekt, Arkitekter Engstrand och Speek AB
Urban Nilsson	byggnadsantikvarie, Nyréns Arkitektkontor

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

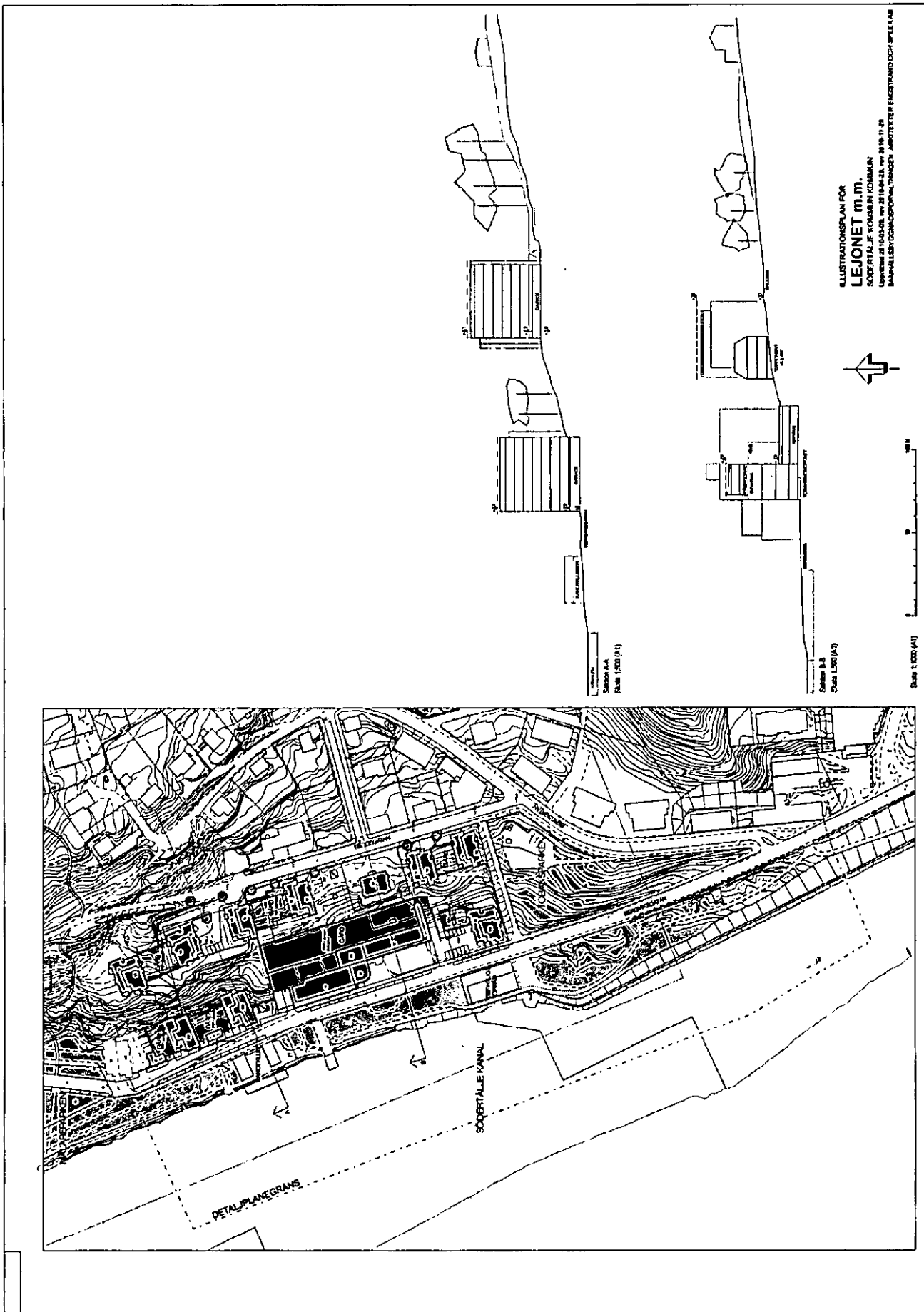


Urban Dahlberg
Planchef



Maria Persson
Planarkitekt

Illustrationsplan



Detaljplan för Lejonet

i Grusåsen, Södertälje

Dnr. 2009-00028-214 (P07010)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Arkivnummer: P1619C

Upprättad 2011-03-09

Laga kraft 2012-09-21

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna genomförandebeskrivning
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Miljöutredning för Södertälje kanal, Buller från fartyg i farled, WSP 2007-05-24
- Övergripande riskanalys, Hantering av farligt gods på och kring Södertälje kanal, WSP 2008-05-23
- Riskanalys Kvarteret Lejonet 6, Södertälje kommun, WSP 2007-04-24, reviderad 2008-04-14
- Antikvarisk konsekvensanalys, F.d, Tobaksmonopolet i Södertälje, Nyréns Arkitektkontor 2010-02-25
- Antikvarisk förundersökning, Restaurator 2007-02-09, reviderad 2007-02-20
- Kv. Lejonet och trafiken i Birkakorset, Structor - pågående

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse inom kvarteret Lejonet, dels genom nybyggnation av 9 punkthus och dels genom ombyggnad av den kulturhistoriskt värdefulla industribyggnaden f.d. Tobaksmonopolet. Totalt innebär förslaget ett tillskott av ca 300 bostäder.

Detaljplan för Lejonet, Dnr. 2009-00028-214 (P07010)

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under våren 2011. Genomförandet av planen avses göras snarast efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Lejonet 6 som ägs av PEAB Bostad AB, Lejonet 9 som är privatägd samt delar av fastigheterna Rosenlund 1:2 som ägs av Staten (Sjöfartsverket) och Grusåsen 1:1 som ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark, samt även för följdkonsekvenser förorsakat av detaljplanens genomförande (tex flytt av befintlig luftledning samt teknisk anläggning (E-område) inom fastigheten Lejonet 6). Flytt av luftledning samt den tekniska anläggningen ska ske i samråd med ledningshavaren. Södertälje kommun ansvarar för iordningställande av allmän plats.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till förbindelsepunkten.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören.

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan Södertälje kommun och PEAB som reglerar genomförandet av detaljplanen (tex bostadsbebyggelsen, åtgärder på Skogsgatan, naturmark, fastighetsreglering mm). Avtalet kommer även att reglera genomförandeansvar och ekonomiska frågor. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunen innan eller samtidigt som detaljplanen antas efter utställningsskedet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Exploatören ska ansöka om all erforderlig fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande. I detta ingår fastighetsreglering mellan fastigheten Lejonet 6 och Grusåsen 1:1, bildande av servitut för utfart till förmån för fastigheten Lejonet 9, bildande av servitut för x-områden inom fastigheten Lejonet 6 samt upplåtande av ledningsrätt för fjärrvärmeledning och VA-ledningar. Ledningsrätt ska upplåtas utan ersättning. PEAB ska även skänka kommunen eller ledningshavaren den mark som enligt detaljplanen utgör tekniska anläggningar (E-områden).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen.

Exploatören bekostar även flytt och ombyggnad av erforderliga anläggningar som följd av planens genomförande (tex flytt av luftledning och teknisk anläggning, ombyggnad Skogsgatan).

Kommunen erhåller intäkter vid försäljning av mark.

Utredningar

Exploatören bekostar nödvändiga utredningar för planens genomförande.

Anslutningsavgifter

Fastighetsägare betalar eventuella anslutningsavgifter för fjärrvärme, vatten, spillvatten och dagvatten samt el enligt gällande taxa, eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägarna.

Inlösen, ersättning

Fastighetsreglering mellan Lejonet 6 och Grusåsen 1:1 ombesörjes och bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Befintlig bebyggelse

Vissa delar av industribyggnationen i Lejonet 6 är kulturhistoriskt mycket värdefulla och ska bevaras. Vilka delar som ska bevaras beskrivs i planbeskrivningen under rubriken "*Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse*". En större del av den befintliga bebyggelsen kommer dock att rivas.

Bebyggelsen på fastigheten Lejonet 9 är i befintlig plan skyddad av Q-bestämmelse. I den nya planen kommer denna bestämmelse att förtydligas.

Byggrätterna på fastigheterna Rosenlund 1:2 och Grusåsen 1:1 utökas något.

Gator

Skogsgatan byggs om i enlighet med kommunal standard. Befintlig gångstig från Skogsgatan / Skogspromenaden ner till Bergviksvägen flyttas till ett nytt läge efter överenskommelse med Södertälje kommun.

Parkering

All boende- och besöksparkering ska ske på kvartersmark.

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Telge Nät AB ansvarar för ledningar fram till förbindelsepunkten, 0,5 meter utanför fastighetsgränsen. PEAB ansvarar för ledningar från och med förbindelsepunkten.

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand tas omhand lokalt genom infiltration eller perkolation. Då stora delar av området består av sand och isälvsediment bör det

Detaljplan för Lejonet, Dnr. 2009-00028-214 (P07010)

vara möjligt att kunna ta hand om dagvattnet lokalt. Området är idag anslutet till det allmänna dagvattennätet.

Tekniska utredningar

Undersökningar inom fastigheten som ligger till grund för kommande bygglovprövning tillkommer fastighetsägaren. Undersökningar vad gäller t.ex. markföroreningar, geoteknik och radon kan bli aktuella.

Energiförsörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. I enlighet med Södertälje kommuns energiplan får uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Maria Persson, planarkitekt

Anders Eklind, utredningsingenjör

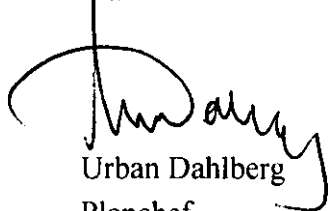
Rolf Nilsson, gatu- och trafikingenjör

Åsa Hansson, exploateringsingenjör

Kerstin Fogelberg, stadsträdgårdsmästare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
Planchef



Åsa Hansson
Exploateringsingenjör