



Akt nr:

0181K-P1440C

AU\$0181K-P1440C



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

PLANBESKRIVNING

1440 C

Detaljplan för del av kv

PILEN (nytt stadshus)

inom Mariekälla

i Södertälje

Upprättad 2005-09-20, rev 2005-10-03

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser och illustrationer. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljöchecklista
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att skapa utrymme för Södertäljes nya stadshus genom att utöka byggrätt och byggnadshöjd samt medge kontorsändamål inom planområdet.

Miljöbedömning

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Inga riksintressen påverkas av detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Behovsbedömning

Detaljplanen innebär att delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen försvinner. Kvarvarande delar beläggs med skyddsbestämmelser för att de kulturhistoriska värdena där ska säkras så långt det är möjligt. Förändringen är definitiv men tydligt avgränsad så att goda möjligheter finns att dokumentera de delar som kommer att rivas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. Någon ytterligare miljöbedömning behöver inte utföras. Det bör noteras att beslut om planuppdrag togs av kommunstyrelsen den 23 april 2004. Detaljplanen omfattas därmed inte av förändringarna i PBL och MKB-förordningen, under förutsättning att den antas före den 21 juli 2006.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet, som i stort sett omfattar fastigheten Pilen 2, är beläget i södra delen av Södertälje stadskärna och gränsar till Järnagatan¹ i öster, Davidssons gränd i norr och Parkgatan i väster. Arealen är ca 1 hektar.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Södertälje kommun.



Befintlig bebyggelse (Foto: Stefan Modig)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 2004

Översiktsplanen för Södertälje kommun, antagen 2004-04-26 ger inga rekommendationer för planområdet. Översiktsplanen föreslår att attraktiva lägen för arbetsplatser med bra förutsättningar för kollektivtrafik prioriteras för personal-intensiva verksamheter.

Översiktlig planutredning för stationsområdet m m

Kommunfullmäktige godkände 2004-08-23 ett utvecklingsprogram för stadskärnan. I detta ingår ett uppdrag att "utveckla centralenområdet som terminal och stadsrum med koppling till nytt stadshus och en omvandling av Oxbacksleden". En planutredning för området har genomförts och behandlas för närvarande inom kommunen. Den visar bland annat hur tillgängligheten för fotgängare och cyklister m fl över Järnagatan¹ skulle kunna lösas utan tunnel samt ett förslag till ny parkeringsanläggning framför det nya stadshuset.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för kv Lönne och Rönne m m, fastställdes den 24 juni 1964. Den anger att området får användas för samlings- och föreningslokaler med en högsta byggnadshöjd mellan ca 12 och 20 meter. På en relativt stor del av tomten råder byggnadsförbud.

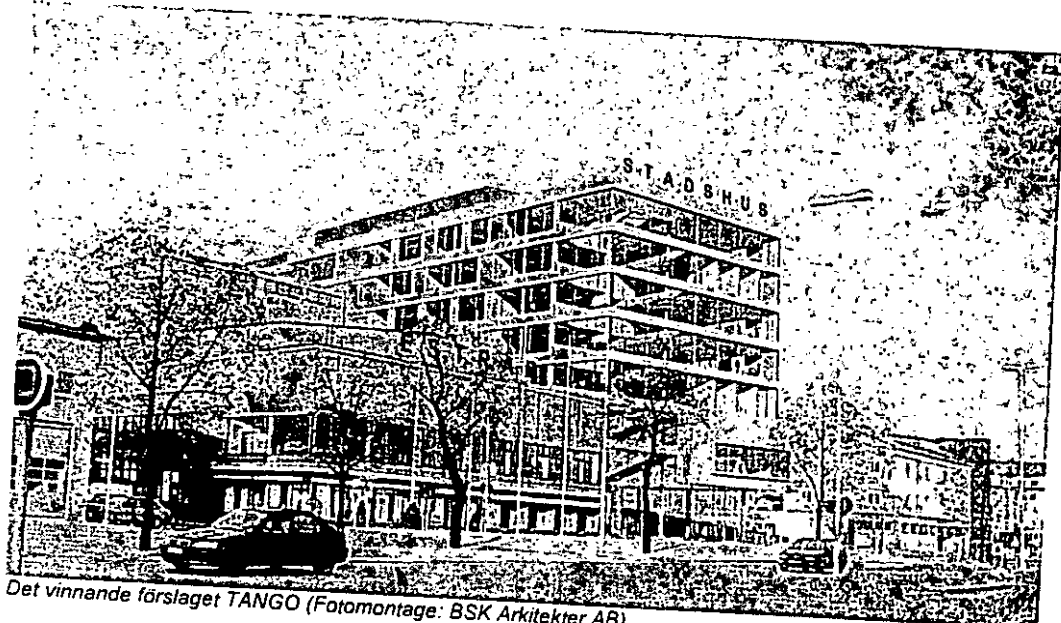
Kommunstyrelsen beslutade 2004-04-23 § 94 att ändra detaljplanen för att möjliggöra byggande av ett nytt stadshus i kv Pilen.

Program för planområdet

Program till detaljplan, *Stadshus i kv Pilen*, var föremål för samråd mellan 14 okt och 19 nov 2004. Bland de synpunkter som kom in fanns inget som talade emot att bygga ett nytt stadshus på platsen.

Kulturhistorisk inventering

En antikvarisk förundersökning av byggnaden Telge Forum, daterad 2004-12-22, har genomförts av Restaurator AB. I den beskrivs byggnadens höga samhällshistoriska och arkitekturhistoriska värden och det höga autenticitetsvärdet. Byggnaden har också ett visst miljöskapande värde i stadsbilden, ett symboliskt värde och ett kontinuitetsvärde. (se bilaga)

Arkitekttävling

Det vinnande förslaget TANGO (Fotomontage: BSK Arkitekter AB)

Fastighets AB Karlavagnen i samarbete med Södertälje kommun bjöd i november 2004 in till arkitekttävling för uppdraget att gestalta och projektera Södertäljes nya stadshus. Tävlingsjuryn beslutade 2005-03-02 att utse förslaget TANGO, ritat av BSK Arkitekter AB till vinnare. Förslaget ligger, efter viss bearbetning, till grund för detaljplanens utformning.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Kvarterets norra del har modellerats kraftigt genom urschaktningar och stödmurar för att klara angöring till byggnaderna och gångpassage genom kvarteret. Onyttjade markytor är klädda med barrväxter. Större delen av dessa ytor kommer att bebyggas.

Geotekniska förhållanden

Marken består enligt *Utlåtande över grundförhållandena för projekterat Folkets Hus i kv Pilen nr 2 i Södertälje*, upprättat 1965-08-30, av mo, grovmo, sand och morän på berg. I delar bedömdes berg sticka upp över projekterad grundläggningsnivå.

Förorenad mark

En bensinstation har tidigare funnits i den sydöstra delen av planområdet. Markundersökning och ev sanering kommer att genomföras av oljebolagens miljösaneringsfond, SPIMFAB, SPI Miljösaneringsfond AB.

Radon

Planområdet gränsar enligt *Markradonutredning Södertälje kommun*, sept 1989, till område med lokala förekomster av högradonmark. Det kan komma att ställa särskilda krav på byggnadernas grundläggning.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ska, utöver delar av befintlig byggnad med teaterscen, samlingslokaler, gym m m, inrymma ett kontorshus med ca 400 arbetsplatser för den kommunala förvaltningen. Kontorshuset kommer att utgöras dels av befintligt kontorshus och dels av en tillbyggnad på upp till nio våningar i kvarterets norra del. Våningsytan kommer totalt att omfatta ca 17000 m² BTA.

Tillgänglighet

Planområdet ska göras så tillgängligt som är möjligt med hänsyn till de stora nivåskillnaderna i närområdet. Särskilt viktigt är tillgängligheten från pendeltågstationen/bussterminalen och stadskärnan.

Byggnaderna ska ha en långt gående tillgänglighet med hänsyn till funktionen som stadshus och målpunkt för alla kommunens medborgare. Befintliga bygg-

nader ska tillgänglighetsanpassas så långt det är rimligt i förhållande till mer-kostnader och tekniska avvägningar.



Det blivande stadshuset sett från sydost (Fotomontage: BSK Arkitekter AB)

Byggnadskultur och gestaltning

De delar av befintlig byggnad som inte är avsedda att rivas ges i detaljplanen, med stöd av PBL 3 kap 12 §, skyddsbestämmelse som anger att hänsyn ska tas till det kulturhistoriska värdet. Byggnadsdelarna får inte rivas och ska underhållas med stor hänsyn till ursprungliga material och arkitektoniskt uttryck.

När det gäller lågdelen med scen och samlingslokaler ska också ursprungliga ytskikt, fast inredning, konstnärlig utsmyckning och andra detaljer invändigt bevaras.

Handläggning av bygglov och bygganmälan ska ske med utgångspunkt i byggnadens kulturhistoriska värde och granskas av antikvariskt sakkunnig. Detaljerade beskrivningar av byggnadens kulturhistoriska värden finns i *Pilen 2 – Telge Forum, Södertälje – Antikvarisk förundersökning*, Restaurator 2004-12-22.

Skyddsrum

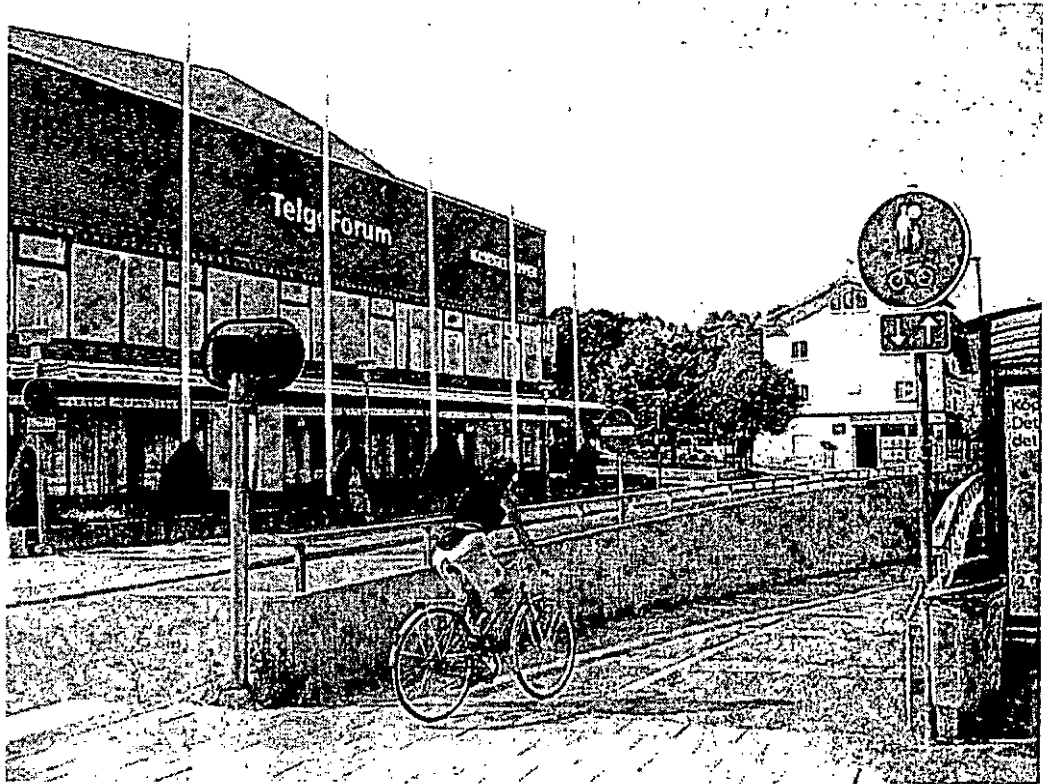
Inom fastigheten finns ett skyddsrum som ska bevaras.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Järnagatan¹ kommer i enlighet med intentionerna i Utvecklingsprogram för stadskärnan att byggas om för att få karaktär av stadsgata i stället för den trafikled som idag utgör en stor barriäreffekt. Avsikten är dels att skapa en trivsammare stadsbild och dels att påverka trafikanterna så att hastigheterna sänks. Ett möjligt alternativ till hur gatan kan utformas presenteras i ett förslag till program för stationsområdet med omgivande gatunät som för närvarande behandlas inom kommunen.

Ett viktigt gång- och cykelstråk passerar planområdet. Stråket korsar Järnagatan¹ i en tunnel och fortsätter söderut längs gatan i marknivå. Avsikten är att tunneln ska avvecklas och att gång- och cykeltrafikanter ska korsa Järnagatan¹ i marknivå via ett säkert utformat övergångsställe.



Ramp till gång- och cykeltunnel under Järnagatan¹ (Foto: Anna-Stina Bokander)

Davidssons gränd minskas i bredd för att ge bättre utrymme för det nya stadshuset.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i en del av tätorten som är mycket väl försörjd med kollektivtrafik. Pendeltågsstationen med anslutning till alla busslinjer ligger på andra sidan Järnagatan¹, på ca 200 meters avstånd. Flera busslinjer trafikerar Järnagatan¹ precis i anslutning till planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkeringsplatser ska anordnas för verksamhetens behov, inom eller i direkt anslutning till fastigheten.

Detaljplanen ger utrymme för en parkeringslösning i flera plan på och under mark i planområdets sydvästra del (där parkering finns idag). Angöring till parkeringsdäcket sker huvudsakligen från Parkgatan, väster om planområdet.

Ambitionen är att parkeringen ska lösas i området mellan stadshuset och stationen. Tills beslut finns om en sådan lösning kvarstår utrymmet för parkering inom planområdet.

Störningar

Järnagatan¹ trafikeras i det aktuella avsnittet av ca 17000 fordon/åmd. Vägverket tillämpar ett riktvärde för trafikbuller på max 40 dB(A) ekvivalentnivå inomhus i arbetslokaler. Den nivån införs i detaljplanen som bestämmelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten inom planområdet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Värme och kyla

Fastigheten inom planområdet är ansluten till fjärrvärmenätet. Kapacitet finns för ett ökat uttag efter tillbyggnad. Fastigheten bedöms också kunna anslutas till nätet för fjärrkyla.

El

En transformatorstation finns idag i byggnaden. Den kommer att flyttas ut i en separat byggnad, dels för att den är uttjänt och dels på grund av farhågor för olägenheter av magnetiska fält.

Ett reservkraftaggregat för att säkra verksamhetens elförsörjning under längre avbrott i elnätet kommer att placeras inom planområdet.

Övriga konsekvenser

Stadsbild

Den nya bebyggelsen kommer att medföra en påtaglig förändring av stadsbilden. Området är idag heterogent och relativt storskaligt och tål den komplettering som föreslås. Stadsbildén kan få en större tydlighet och ett bättre sammanhang genom den förtätning som görs. Närmiljön runt det nya stadshuset kommer att snyggas upp och ge större trivsel och trygghet.

Barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för barn och ungdomar.

Förtydligande (2005-11-22)

För tydlighets skull har plankartan kompletterats med en bestämmelse om att en byggnadsdel i kvarterets nordöstra hörn får skjuta ut över allmän plats mark. Byggnadsdelen är tänkt att inrymma stadshusets plenisal och har illustrerats i tidigare skeden av planprocessen.

Medverkande tjänstemän

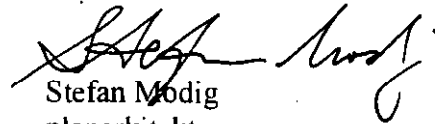
Kommunen

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekt Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg


Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Stefan Modig
planarkitekt

¹ Järnagatan heter fr o m den 1 okt 2005 Nyköpingsvägen i det aktuella avsnittet



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING **1440 C**

Detaljplan för del av kv
PILEN (nytt stadshus)
inom Mariekälla
i Södertälje

Upprättad 2005-09-20

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser och illustrationer. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- miljöchecklista
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för fortsatt detaljplaneprocess och genomförande:

- | | |
|--|---------------------------|
| ▪ Utställning | okt – nov 2005 |
| ▪ Godkännande i stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen | dec 2005 |
| ▪ Antagande i kommunfullmäktige | jan 2006 |
| ▪ Bygglov | jan/feb 2006 |
| ▪ Detaljprojektering | sommar 2005 – vår 2006 |
| ▪ Byggande | vår 2006 – vinter 2006/07 |

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från dagen efter det att beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nödvändiga mark- och anläggningsarbeten genomförs av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Gällande fastighetsgränser justeras genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekt Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Stefan Modig
planarkitekt