



Akt nr:
0181K-P1666B

AU\$0181K-P1666B



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2014	Ärendenummer P 1666 B
Ärende Detaljplan för kv. Venus (fd Gästgivaren och Gamla Rådhuset (Tälje 1:33)	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

- 1 band
- 22 sidor
- 1 karta (A 2)

0181K-P 1666 B



PLANBESKRIVNING

0181K-P1666B

Dnr 2010-01052-214

Detaljplan för

Kvarteret Venus (fd Gästgivaren) och Gamla Rådhuset (Tälje 1:33)

i Södertälje stadskärna

Upprättad 2012-06-20

Laga kraft 2014-10-28

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

Markradonutredning Södertälje kommun, Sveriges geologiska AB 1990

Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun 2006

Bullerkartläggning av vägtrafik Södertälje kommun, Acoustic control 2007

Miljöutredning för Södertälje kanal, buller från fartyg i farled, WSP 2007

Södertälje kanal, SLB-analys - Stockholms- och Uppsala läns luftvårdsförbund 2007

Övergripande riskanalys-hantering av farligt gods på och kring Södertälje kanal, WSP 2007

Riskutredning för kv Sillen i Södertälje kommun, Grontmij AB 2009.

Trafikanalys Södertälje stadskärna, Struktor 2009

Kv Gästgivaren, Södertälje - Översiktlig studie av trafikbullernivåer vid fasad, Tyréns 2011

Kv Gästgivaren, Södertälje - PM Geoteknik, NCC teknik 2011

Kv Gästgivaren, Södertälje - Miljöteknisk markundersökning-översiktlig provtagning, NCC teknik 2011

Lämningar från Vendeltid och 1600-1700-talet i Södertälje-arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult 2011

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är bostäder med lokaler för handel i gatuplan. Planområdet omfattar även del av Stortorget med Gamla Rådhuset för en uppdatering av gällande detaljplan samt skyddsbestämmelser för Gamla Rådhuset.

Miljöpåverkan

Allmänt

Den nya bostadsbebyggelsen planeras i redan exploaterat område och i mycket gott kollektivtrafiksläge. Den innebär även en komplettering av kvartersstaden och en komplettering av fonden till Stortorget och är positiv för stadsbilden. Planområdet är beläget intill farleden genom Södertälje kanal som är av riksintresse för sjöfarten. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eller försvåra uppfyllandet av någon miljökvalitetsnorm

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar del av Stortorget, ytan mellan kanalslätten och Stortorget samt del av Jovisgatan. Området är ca 7000 kvm.



1. Stortorget 2. Gamla Rådhuset 3. Bebyggelseområde för nytt kvarter

Markägförhållanden

Kommunen är markägare utom till Gamla Rådhuset som Telge fastigheter AB äger.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan "Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun" anges att befintliga stadsdelar och tätorter ska kompletteras och förtätas med bostadsbebyggelse samt att centrum ska förtätas med bostadsbebyggelse.

Program för planområdet

I "Södertälje stadskärna 2009-2029 - program för en hållbar stadsutveckling", antaget av kommunfullmäktige 2010-06-17, anges Gästgivaren för bostäder med lokaler i gatuplan.

Detaljplan

Gällande detaljplan i planområdet är Dp 0181k-P341C fastställd 1963. Markanvändningen är

angiven som mark för byggnad under markplanet. Marken är även angiven som trafikområde tillgänglig för allmän gatutrafik i den östra delen och för allmän gångtrafik i den västra delen. En byggrätt för en åtta meter hög byggnad för trafikändamål finns mitt på Stortorget. Även en mindre byggrätt för trafikändamål finns i kanten av torget.

Kulturhistorisk inventering

I "Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun 2006" har en kulturhistorisk analys och värdering gjorts av Södertälje stadskärna. Där framgår att Stortorget varit stadens centrala samlingsplats sedan 1650. Torget har med sin långa kontinuitet och sitt centrala läge ett högt kulturhistoriskt och miljömässigt värde. Gamla Rådhuset med ursprung från 1730-talet ligger idag på torgets östra sida. Med undantag för kyrkan är det stadens äldsta bevarade byggnad. Byggnaden är "röd" enligt den kulturhistoriska gradering som gjorts, vilket innebär att den är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde och klarar fordringar för byggnadsminnesförklaring enligt KML, PBL 3:12 ska tillämpas.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Gränsande till planområdet i öster går en kraftig slänt med träd och gräs ner mot Södertälje kanal. En promenadväg går vid släntfoten längst kanalen. Stortorget i planområdets västra del utgör en stor öppen yta i den täta stadskärnan. Längst torgets långsidor går en trädrad med lindar och kyrkogården som ansluter i norr till planområdet är en grön miljö med gräsmattor och stora träd. En mindre park, Turingelunden, ligger ett par minuters promenad från planområdet.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Enligt den översiktliga jordartskartan består marken i området av isälvsediment, sandblock. En geoteknisk undersökning har utförts i sju punkter på området för den nya bebyggelsen. Jordartsföljden består av fyllning på naturligt avlagrad friktionsjord (sand/grus) följt av berg. Fyllningsmaktigheten är bedömd till mellan 1,5 och 5 meter. Den naturligt avlagrade friktionsjorden har mycket varierande lagringstäthet, från låg till hög relativ fasthet. Hejarsondering för påstoppsbedömning har nått mellan 25 och 48 meters djup innan stopp erhållits. Inga lerkörtlar i åsmaterialet har noterats i undersökta borrhöjningar.

Radon

Enligt Markradonutredning Södertälje kommun 1990, ligger planområdet inom område med lokala förekomster av högradonmark. Det kan innebära särskilda krav på grundläggning av ny bebyggelse. För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet.

Förorenad mark

Den befintliga markparkeringen kan medföra risk för viss förorening av läckande oljor och bensin från parkerade bilar. En markmiljöundersökning har utförts. Prover togs ut för varje halvmeter eller när jordarten ändrade karaktär. Provtagningen avslutades på mellan 5 och 6 meter under markytan. I alla provpunkter överskrider eller tangerar något eller några ämnen Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM. De aktuella ämnena är PAH H, kvicksilver, bly och olja. Alla prover med föroreningshalter över KM var avgränsade till fyllnadslagren. Prover från naturlig jord hade halter under KM. Antalet analyser är relativt stort och ett medelvärde för ämnena över KM har beräknats. Meddelvärdet för PAH H överskrider KM medan medelvärdena för bly och kvicksilver ligger betydligt under KM. Innan marken bebyggs ska åtgärder vidtas så att marken uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Detta regleras i kommunens exploateringsavtal med byggherren.

Fornlämningar

Större delen av Södertälje stadskärna är fornlämningsområde och utgör s k fast fornlämnning. Fornlämningsområdet omfattar de delar av staden som var bebyggda under medeltid och under 1500-1600-talet. Vid ingrepp i mark ska särskilt tillstånd sökas hos länsstyrelsen enligt 2 kap 12 § kulturminneslagen. Då området inte tidigare är utgrävt och endast varit bebyggt i mindre utsträckning med små byggnader är det mycket intressant ur arkeologisk synpunkt. En arkeologisk förundersökning har utförts på platsen för det nya bebyggelsekvarteret. Syftet var att konstatera och bedöma fornlämningens kunskapspotential och ge underlag till om fortsatta undersökningar kan bli aktuella. Fem provschakt utfördes på platsen. Resultatet visade på kulturlager och bebyggelselämningar från 1600-1700-tal samt en härd som dateras till vendeltid (C 14 datering 530-650). Länsstyrelsens bedömning är att vidare arkeologiska åtgärder kommer att krävas på platsen varför fortsatt arbete med fornlämningsfrågan kommer att ske i samverkan med länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig markanvändning

Gästgivaren, i anslutning till Stortorget's östra sida, mellan Köpmangatan och Västra kanalgatan, används idag som markparkering. Torget är allmän plats.



Befintlig markparkering från norr med Gamla Rådhuset i fonden till höger



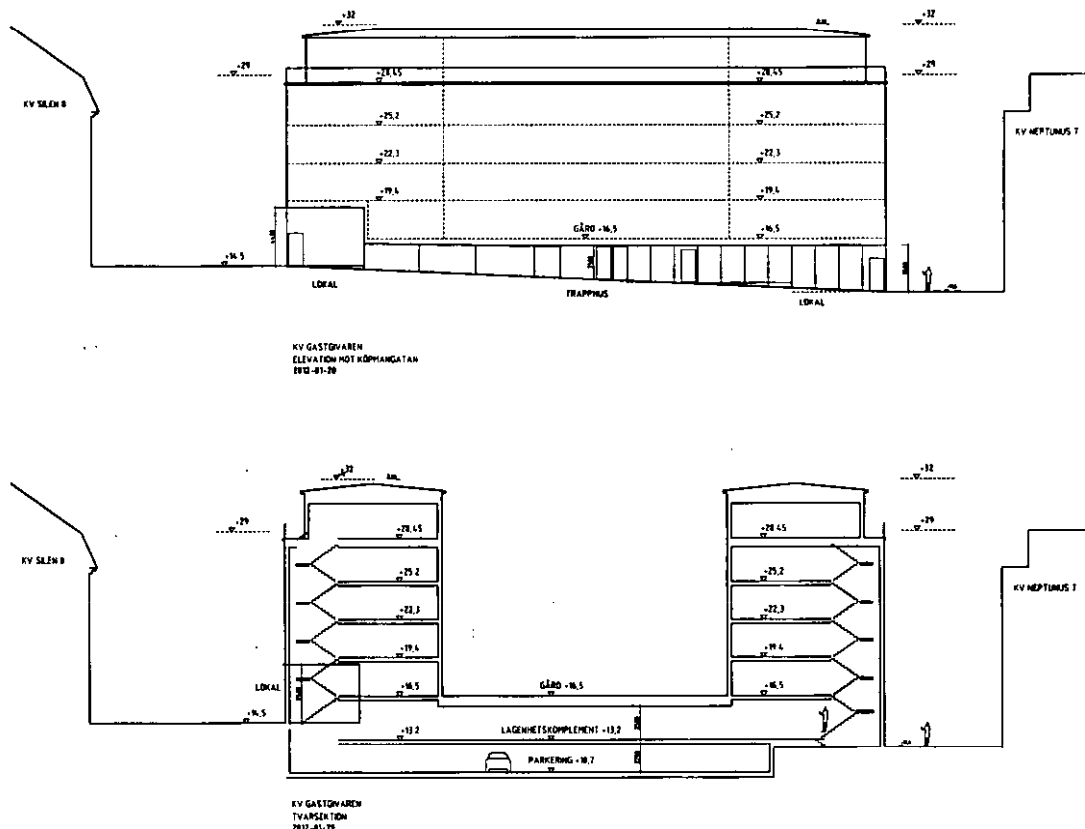
Befintlig markparkering från söder

Gamla Rådhuset ligger i den östra kanten av Stortorget. Det finns ingen byggrätt för Rådhuset på platsen. En byggrätt märkt med Q ges för Gamla Rådhuset i den nya detaljplanen. Detta innebär att användningen ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden. På Stortorget finns även två mindre byggrätter för trafikändamål vilka tas bort i den nya detaljplanen.

Bostäder

Planområdet är beläget i den centrala stadskärnan. Stadskärnan präglas av en blandning av handel, service, verksamheter och bostäder. För att stadskärnan ska vara levande alla tider på dygnet och för att kunna erbjuda ytterligare bostäder i attraktivt läge i den centrala staden föreslås Gästgivaren bebyggas med bostäder. Marken används idag som parkeringsplats. Med den föreslagna bostadsbebyggelsen kompletteras kvatersstrukturen som är kännetecknande för stadens karaktär. Bebyggelseförslaget innebär ca 40 lägenheter med lokaler för handel/verksamheter i gatuplan.

Det nya bebyggelsekvarteret består av ett fyra vånings bostadshus med en extra takvåning indragen 1,5 meter från fasaden. Bebyggelsen har en tydlig sockelvåning för handel och verksamheter längst Köpmangatan. Handel finns även mot Jovisgatan. Ovanpå sockelvåningen är bostadskvarteret U-format med en bostadsgård som öppnar sig mot kanalen. Lägenheterna planeras även ha balkong.



Skissidé för nytt bebyggelsekvarter

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i den centrala stadskärnan med god tillgång, och korta avstånd, till såväl handel som service. Med nya lokaler i gatuplan på föreslagen bebyggelse ökar också tillgången på centrala lokaler för handel och service.

Tillgänglighet

De nya byggnaderna ska vara tillgängliga och uppfylla gällande bestämmelser och riktlinjer samt kommunens målsättning för tillgänglighet. Detta bevakas vid bygglov-/bygganmälan.

Byggnadskultur

Den omgivande bebyggelsemiljön består av stenstadskvarter med bebyggelse från olika epoker, i norr jugendbebyggelse, söder om kvarteret 30-talshus och i närområdet även sekelskifteshus och storkvarter från citysaneringen på 60-talet.



Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska anpassa sig till befintlig bebyggelsemiljö genom sin struktur och placering som ska komplettera kvartersstadens mönster, och genom skala och höjd som anpassas till bebyggelsen i omgivande kvarter. Bebyggelsens utformning ska vara av arkitektur från tiden för uppförandet, som markera sin del i stadens historia. Gästgivaren ligger i ett mycket känsligt och exponerat läge, i direkt anslutning till Stortorget, och i närheten av St: a Ragnhildskyrka med ursprung från 1100-talet. I torgets östra del, gränsande mot bebyggelsekvarteret ligger även Gamla Rådhuset från 1730-talet, stadens äldsta bevarade byggnad förutom kyrkan. I andra änden av Stortorget ligger Tingshuset även det med höga kulturhistoriska värden. Både det speciella läget i staden och de omgivande bebyggelsemiljöerna ställer mycket höga krav på gestaltning och kvalitet på utförandet av den nya bebyggelsen.

Riktlinjer för gestaltning av den nya bebyggelsen som ingår i programmet "Södertälje stadskärna 2009-2029 - program för en hållbar stadsutveckling" har tagits fram. Dessa omfattar ett antal punkter som tas upp och behandlas i ett gestaltungsprogram för varje enskilt projekt

som företrädesvis ingår som en del i planbeskrivningen. De punkter som ska tas upp i gestaltningsprogrammen är: stadens silhuett, vyer och siktlinjer, bebyggelsens samspel med omgivande bebyggelse avseende struktur och volym, bebyggelsens karaktär som material, färg, fönster, balkonger och tak samt Sockelnivå/Gatubild/Samspel med offentliga rum.

För Gästgivaren gäller att minst två alternativa skisser av utformningen ska presenteras vid bygglovsskedet. Detta regleras i ett avtal.

Gestaltningsprogram

Stadens silhuett

Den nya byggnaden ska harmoniera med omgivande kvarter och underordna sig den befintliga silhuetten. Den ska som bostadshus, till skillnad från offentlig byggnad, inte utgöra något eget landmärke.

Vyer och siktlinjer

Kontakten mellan torget och kanalen ska bevakas, siktlinjerna längst Jovisgatan och Gästgivargatan ska hållas öppna. Vyn från andra sidan kanalen är viktig med en enhetlig front mot kanalen där landmärken som kyrkan sticker upp. Bebyggelsen på Gästgivaren kan med fördel sticka ut i den norra delen av kvarteret i mötet Västra kanalgatan/Jovisgatan och bilda fond på Västra kanalgatan.

Arkad/utskjutande byggnadsdel i högre plan ska inte ta stöd i mark med pelare eller dylikt.

Bebyggelsens samspel med omgivande bebyggelse avseende struktur och volym

Stortorget definieras av trädraderna i söder och norr, Tingshuset i väster och Gamla Rådhuset i öster. Köpmangatan kommer i och med den nya detaljplanen att få en ny sträckning bakom Gamla Rådhuset vilket gör torgets avslutning mot Köpmangatan mer definierad. Bakom Gamla Rådhuset som avgränsar torget tar staden vid med en trafikerad gata och kvartersbebyggelse.

Gästgivarens nya bebyggelse ska komplettera den befintliga kvartersstaden och ingå som ett av bostadskvarteren mellan Köpmangatan och Västra kanalgatan. Struktur och volym ska anpassas till de befintliga bostadshusen i stråket. Byggnaden ska ha en ren och enkel volym och framtoning och en mycket hög kvalitet vad gäller utförande och material. Bostadskvarteren mot kanalen, där Gästgivaren ingår som en del, bildar som helhet bakgrund till Stortorget och Gamla Rådhuset.

Bebyggelsens karaktär som material, färg, fönster, balkonger, tak

Den nya byggnaden ligger i ett både känsligt och exponerat läge. Detta ställer extra höga krav på byggnadens kvalitet och utformning. Byggnaden ska ha karaktären av ett bostadshus i staden med en tydlig sockelvåning. Den ska vara av hög arkitektonisk kvalitet med en utformning samtida med tiden för uppförandet, som ger sitt avtryck av tiden och samtidigt samspelar med befintlig bebyggelse och miljö. Material av hög kvalitet, som även när det åldras behåller sin höga kvalitet, samt omsorgsfull bearbetning i byggandet ner till detaljnivå krävs. Avseende färg och material ska byggnaden underordna sig den befintliga bebyggelsen i bostadskvarteren längst Västra kanalgatan. Fasaden ska vara putsad.

Balkonger mot gatan ska vara integrerade med byggnaden (ej påhängda). Burspråk kan med fördel finnas mot Jovisgatan och får även finnas mot de andra gatorna. Burspråk och balkonger får sticka ut med 0,5 meter över gatan.

Installationer på tak ska utgöra en integrerad del av byggnaden/arkitekturen.

Sockelnivå/Gatubild/Samspel med offentliga rum

Bebyggelsen ska ha en tydlig sockelvåning med lokaler och bostadsentréer mot gatan. Viktigt att beakta är att kvarteret har två framsidor, en mot Köpmangatan/Stortorget och en i stadens front mot kanalen. Byggnaden ska ha lokaler i gatuplanet längst hela fasaden mot Köpmangatan. Mot Jovisgatan ligger kvarteret i ett exponerat läge, mot en bred gata i anslutning till Stortorget. Verksamhet ska även finnas mot Jovisgatan. För Gästgivargatan och Västra kanalgatan är det inte nödvändigt med lokaler i gatuplan. Det är dock viktigt att sockelvåningarna ges en omsorgsfull utformning så att de inte uppfattas som baksidor och att det känns tryggt att passera.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Gamla Rådhuset har ett högt bebyggelsehistoriskt värde och har nyligen renoverats. Byggnaden flyttades till sin nuvarande palcering på Stortorget 1982 och har således ingen historisk anknytning till platsen. Byggnaden har inte heller någon byggrätt där den idag är placerad. En byggrätt för Gamla Rådhuset kommer att finnas i den nya detaljplanen liksom skyddsbestämmelser mot förvanskning samt rivningsförbud.



Gamla Rådhuset

Gamla Rådhuset byggdes mellan åren 1732-1734 och är Södertäljes äldsta bevarade profana byggnad. Den uppfördes på torgets västra sida. År 1758 byggdes den på med en våning och i slutet av 1700-talet eller början av 1800-talet kläddes fasaderna med en locklistpanel. Kanske var det då den målades i en ljus gul kulör. År 1962 flyttades byggnaden till Västra Kanalgatan för att år 1982 flyttas till nuvarande plats på torgets östra sida. Byggnaden placrades på en högre sockel och fick en ny dubbeltrappa. Byggnadens exteriör restaurerades. Rådhusklockan som monterats ned i slutet av 1800-talet återfanns och kom på plats igen på 1990-talet. Byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och skall underhållas med traditionella material och metoder. Huvudbyggnaden omfattar ett för staden symboliskt värde men även byggnadshistoriska, arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden.

Skyddsbestämmelser

De kulturhistoriska värdena och de värdebärande byggnadsdelarna skyddas genom särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen. Dessa innebär att användningen ska vara anpassad till byggnadens kulturvärden och att byggnaden inte får rivas. PBL 8:13 -14 är tillämplig. Kulturhistoriskt värdefulla delar av byggnadens exteriör samt värdefulla delar av fast inredning i byggnadens bottenvåning får inte rivas, tas bort eller förändras så att det kulturhistoriska värdet förvanskas. Byggnaden ska också underhållas så att den inte förfaller. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden. De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är:

Exteriörens utformning av locklistpanelen, knutlådor, takform med taktassar, panelklädd takfot och taktäckning med spån, ursprungliga eller äldre fönster- och dörrsnickerier, handblåsta fönsterglas samt kulturglas, foder samt öppningar, klockan på taket.

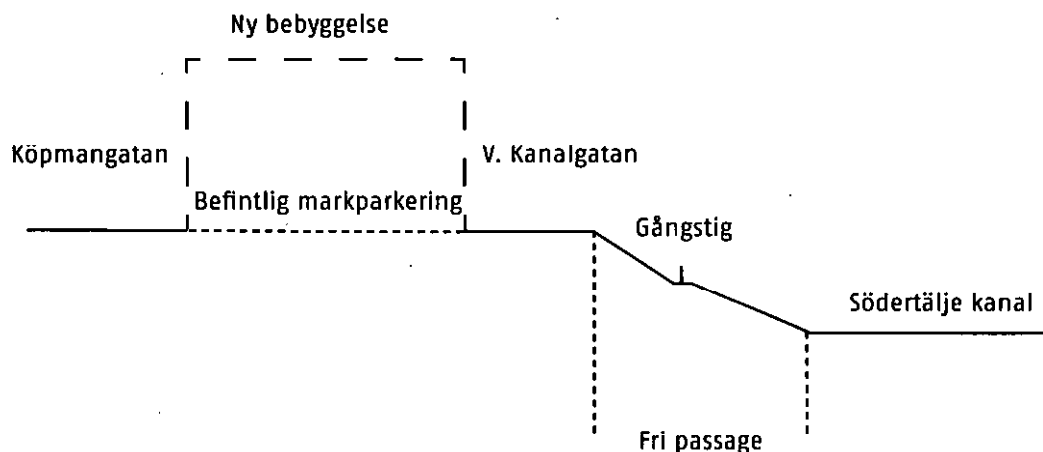
Interiört skyddas planlösningen, bottenvåningens detaljer som brädgolv, profilerade socklar, sockelpaneler, väggboaseringar med profilerade bröstningslister, pelare, profilerade taklister, bjälktak, samt öppna spisar och kakelugnar. Källaren undantas från bestämmelsen.

Vattenområden

Gästgivaren ligger ca 35 m från Södertälje kanal och ca 9 meter över vattennivån i kanalen. Södertälje kanal är av riksintresse för sjöfarten och en stor tillgång för stadsmiljö och stadsbild.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet återinträder automatiskt när en plan upphävs eller ersätts av en annan plan. Enligt strandskyddslagen är det inte tillåtet att bygga närmare än hundra meter från strandkanten till havet, insjöar och vattendrag. Planområdet ligger inom hundra meter från Södertälje kanal. Strandskyddet för det område som avses att bebyggas kommer i och med den nya detaljplanen att upphävas. Marken är en så kallad lucktomt i en befintlig stadskärna och ingår i en befintlig kvartersstruktur. Den aktuella marken används idag som etablerad markparkering och är således redan i anspråkstagen. Ett upphävande av strandskyddet och bebyggande av tomten skulle inte minska den allemansrättsliga tillgängligheten jämfört med i dag, då marken redan är i anspråkstagen av parkeringen och inte kan anses vara av betydelse för allmänhetens friluftsliv. Allmänhetens tillgång till strandområdet minskar således inte. Förutsättningarna för friluftslivet kommer att bli oförändrade då bebyggelseområdet är avskild från strandkanten, dels genom en befintlig stadsgata, och dels av en kraftig slänt mellan gatan och stranden längst kanalen. Nivåskillnaden är ca 9 meter. I slänten går befintlig gångstig längst kanalen som ger allmänheten tillgång till strandområdet. Inte heller växt- och djurliv bedöms påverkas av att strandskyddet upphävs. Byggnad av bostäder i redan exploaterat, kollektivtrafikhärläge som del av strategin för en hållbar samhällsutveckling och bostadsbyggande i en region med ett mycket stort behov av nya bostäder är både ett allmänt intresse och väger tyngre än strandskyddsintresset på det aktuella markområdet.



Illustration

Gator och trafik

Gatunät, gång-, och cykeltrafik

Bebyggelseområdet följer kvartersstrukturen i stenstaden med Jovisgatan i norr, Gästgivaregatan i söder, Västra kanalgatan i öster och Köpmangatan, med Stortorget på andra sidan, i väster. Köpmangatan är i sträckningen inom planområdet endast öppen för cykel, buss- och nyttotrafik. En ny gestaltning av Köpmangatan som stråk för kollektivtrafik och cykel planeras med separat cykelbana/cykelfält. Gångtrafiken i området sker på trottoarerna och över torget. Längst kanalen finns även en separat promenadväg.

Kollektivtrafik

Området ligger mycket bra till ur kollektivtrafiksynpunkt. Flera busslinjer finns i omedelbar närhet och det är gångavstånd till pendeltågsstationen.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering för de nya bostäderna sker i garage på fastigheten företrädesvis med utfart mot Gästgivargatan. Om inte erforderligt antal parkeringsplatser kan tillskapas på fastigheten ska resterande parkeringsbehov lösas genom parkeringsköp. Detta gäller även för den parkering som krävs för handel/verksamheter på fastigheten. Parkeringsköpen regleras genom avtal. Parkeringsplatser som försvinner då befintlig markparkering tas i anspråk ersätts i den nya parkeringsanläggning som ska byggas i kvarteret Spinnrocken. I området finns även kantstensparkering. Planen ger också möjlighet till extra parkeringsplan under mark vilka kan bilda en egen fastighet.

Varumottagning till butikerna i gatuplanet sker från Köpmangatan. På Gästgivargatan planeras en lastzon oavsett projektet för Gästgivaren. Denna kan även bli ett alternativ för varumottagning till Gästgivaren.

Störningar

Trafikbuller

Gästgivaren är utsatt för trafikbuller. Bebyggelseområdet är en komplettering av den befintliga kvartersstaden med mycket god tillgänglighet till befintlig kollektivtrafik och närhet till handel, service mm. Att bygga i redan exploaterade områden, kollektivtrafiknära lägen och motverka utspridning av bebyggelsen eftersträvas för att nå en god långsiktiga samhällsutvecklingen.

I omedelbar närhet till de nya bostäderna ligger kanalpromenaden med möjlighet till naturnära rekreation. Där kan man via en gångväg längst vattnet ta sig vidare till gröna områden som Slussholmen och Kusens backe på bara några minuter.

En bullerkartläggning har gjorts för Södertälje kommun 2007. På Gästgivarens östra sida ligger Västra kanalgatan som trafikeras av ca 6800 fordon per dygn. Trafikbullret på Västra kanalgatan beräknas till 60-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Köpmangatan är i höjd med Gästgivaren endast tillåten för buss- och nyttotrafik och den primära bussgatan i staden. Gatan trafikeras av ca 850 bussar per dygn på vardagar och 500-600 bussar per dygn på helgerna. De hållplatslägen som finns idag vid det nya bebyggelseområdet flyttas till kvarteret Polstjärnan och söderut samt till ett hållplatsläge på Jovisgatan. Inga busshållplatser kommer således att

finnas i det nya bebyggelsekvarterets omedelbara närhet.

En studie av trafikbullernivåer för Gästgivaren har gjorts av Tyréns. Studien visar för gården som vetter mot Västra kanalgatan, att med ett 1,5 meter högt tätt räcke längst gårdskanten och täta balkonggavlar (exempelvis av glas) närmast kanalen kan en ljudnivå av högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehållas vid fasader mot gården. Med en lämplig planlösning bör målet högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen kunna uppnås. Även målet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats innehålls på större delen av gårdsytan. Planbestämmelser som reglerar bullernivåer inomhus och utomhus kommer att finnas.

Flera befintliga markparkeringar i området kommer att bebyggas och ersättas av parkeringsgarage i utkanten av den innersta stadskärnan. Detta kommer att minska den söktrafik som nu finns i området. En trafikanalys för Södertälje stadskärna har gjorts av Struktor 2009. Trafikflöden har beräknats för scenarier utifrån planerad ny bebyggelse i tätorten och planerade parkeringsförändringar. Med planerade parkeringsanläggningar i norra och södra änden av innersta stadskärnan beräknas trafiken på Västra kanalgatan minska med 13% till ca 5900 fordon/dygn inräknat den ökade trafik som planerad utbyggnad av tätorten medför.

Buller från fartyg i farled

Riktvärden som avser buller från fartyg i farled saknas idag. För denna detaljplan har buller från fartygstrafiken på Södertälje kanal bedömts i förhållande till de av riksdagen angivna riktvärdena för buller från trafikinfrastruktur, då även fartygstrafik är en del av infrastrukturen. En bullerutredning för kanalområdet har gjorts, Miljöutredning för Södertälje kanal - Buller från fartyg i farled (WSP 2007). Resultatet visar att bullernivåerna understiger riktvärdena för såväl ekvivalent som maximal ljudnivå.

Fartygstrafiken på kanalen kan alstra lågfrekvent buller vid passage av vissa större fartyg. Socialstyrelsen har formulerat riktvärden för lågfrekvent buller inomhus, med utgångspunkt i buller från fläktar och andra fasta installationer. Den påverkan som kan uppkomma korta tider vid fartygspassager, relativt få gånger per dygn, bedöms som ringa.

Risker

Risker från farligt godstransporter på kanalen

Bebyggelsen i planområdet är beläget som närmast ca 35 m från kanalen. Avståndet till farleden är ca 95 m. Mellan strandkanten och farleden ligger Kanalholmen, en mindre ö. Kanalkanten består av en kraftig slänt och planområdet är beläget ca 9 meter över kanalens nivå. Länsstyrelsens rekommendation är att en riskanalys/riskhantering sker inom 150 meter från transportled för farligt gods. Riktlinjerna har utarbetats med avseende på farligt godstransporter på väg och järnväg, förhållandena för farligt godstransporter med fartyg på farled skiljer sig i olika avseenden från dem på väg och järnväg. En översiktlig riskanalys för kanalområdet har gjorts. Enligt denna rekommenderas en fördjupad riskanalys för bostadsbyggande inom 120 meter från farleden.

Det transporteras relativt stora mängder farligt gods på Södertälje kanal. Flera förutsättningar, både avseende hur transporter sker och vad som transporteras, innebär dock att sannolikheten för olyckor på kanalen bedöms vara mycket låg.

Transporter av farligt gods styrs av omfattande regelsamlingar som tagits fram i internatio-

nell samverkan. Utförande och konstruktion av fartyg och säkerhetssystem styrs av en rad andra föreskrifter. Dessutom gäller speciella regler för fartygspassager i kanalen.

Inga allvarliga olyckor har inträffat på kanalen sen statistik började föras 1985. Fartygen har i de allra flesta fall kunna fortsätta sin resa efter de incidenter som inträffat och någon skada på lasten har aldrig rapporterats vid de förekommande olyckorna. Inga olyckor med farligt gods inblandat har heller skett. Utvecklingen av fartygens säkerhet går också framåt och det är allt vanligare att fartygen har dubbelbottnade skrov. Sannolikheten för allvarliga skador på fartyget i sådan omfattning att läckage sker bedöms som mycket låg. Framför allt mot beaktande av de låga hastigheterna fartygen har vid passage av kanalen, bedöms skadorna vid en grundstötning eller kollision med kanalrelaterade konstruktioner med hög sannolikhet begränsas till plåtskador.

Sannolikheten för att en storbrand, eller annan olycka som påverkar lasten, skulle uppkomma bedöms också som mycket liten, då närapå samtliga fartygstyper idag är försedda med automatiska släcksystem, och då fartyg med olika typer av skador inte får passera kanalen innan skadorna åtgärdats.

Flera riskutredningar har gjorts avseende transporter av farligt gods på Södertälje kanal i samband med detaljplanearbete, bland annat för kv Sillen (Grontmij AB 2009) och för Lejonet (WSP 2008).

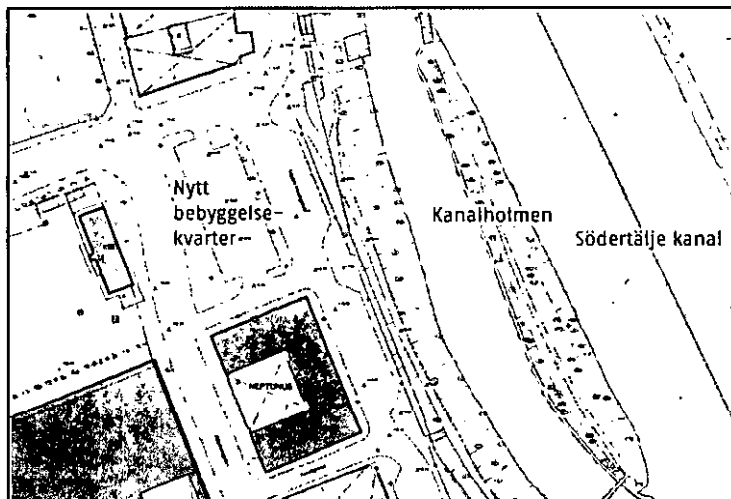
I detaljplanen för kvarteret Sillen finns en byggrätt som ligger som närmast ca 30 meter från kanalkanten och ca 80 meter från farleden. Höjdskillnaden till kanalens nivå är där ca 4 meter. I detaljplanen för kvarteret Lejonet föreslås bostadsbebyggelse ca 30 meter från kanalkanten och ca 88 meter från farleden. Höjdskillnaden är ca 3,5 meter över kanalens nivå som lägst.

Två olycksscenarioer som behöver beaktas har identifierats: A. Utsläpp av brandfarlig eller giftig gas och B. Utsläpp av brandfarlig vätska med efterföljande brand.

A: Utsläpp av giftig gas kan spridas med vinden och nå land. De behållare som används för att transportera giftig eller brandfarlig gas är kraftiga och det krävs mycket kraft för att skada dem så att läckage uppstår. Ett scenario med tankbrott bedöms vara så orimligt att det inte ger något betydande riskbidrag. Om ett utsläpp skulle ske är det mest sannolika att det kommer från en läckande ventil eller liknande. Ett sådant läckage skulle kunna spridas till land men med låga koncentrationer. Riskreducerande åtgärd som föreslås är att placera friskluftsintag bort från kanalen.

B: Utsläpp av brandfarlig vätska med efterföljande brand. Branden antas begränsas till vattenytan. Sannolikheten för ett oljeläckage som antänds bedöms vara liten. Som riskreducerande åtgärd föreslås ett skyddsavstånd på 30 meter från kanalen samt utrymningsvägar i riktning från kanalen.

För Gästgivaren bedöms förutsättningarna ur risksynpunkt som betydligt gynnsammare. Avståndet till kanalen är ca 35 meter och där finns också en slänt med ca 9 meters höjdskillnad som skiljer planområdet från kanalen. Farleden är belägen ca 95 meter från planområdet och mellan strandkanten nedanför planområdet och farleden ligger dessutom ön Kanalholmen längst en sträcka av 150 meter. Som riskreducerande åtgärd för kvarteret Gästgivaren föreslås att friskluftsintag placeras i riktning från kanalen. Några speciella skyddsåtgärder mot risk för utsläpp av brandfarlig vätska med påföljande brand bedöms inte som nödvändigt för Gästgivaren med tanke på den stora höjdskillnaden till kanalen och Kanalholmens placering som barriär.



Bebyggelseområdets läge i förhållande till kanalen och farleden

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Fastigheten kan anslutas till befintligt nät för vatten och spillvatten. Dagvatten ska i möjligaste mån tas om hand på fastigheten. Då det endast finns mycket begränsad möjlighet till mjukgjorda ytor inom fastigheten kommer dagvatten till största del tas om hand via befintligt dagvattennät. Bostadsgården har ett planterbart bjälklag för att ha möjligheten att ta upp dagvatten. Andelen hårdgjord yta i planområdet ökar inte i förhållande till dagens.

Värme

Fastigheten kan anslutas till befintligt nät för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrkylaledningar som försörjer Scania och stadskärnan ligger i gatan längst Mälaregatan och Köpmangatan. I hörnet Jovisgatan/Västra kanalgatan löper ledningarna i omedelbar närhet till det nya bebyggelsekvarteret. För att säkra ledningarna och åtkomsten till dessa har en bestämmelse om minsta grundläggningsavstånd till ledningarna och indragen sockelvåning i aktuellt hörn införts. Med grundläggningsavstånd avses här även ingrepp under byggskedet till exempel att sponten inte får komma närmare än minsta grundläggningsavstånd.

El

Fastigheten kan anslutas till befintligt elnät.

Avfall/Återvinning

Fastigheten är belägen inom Telge återvinnings verksamhetsområde.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 (fem) år från den dag då planen vinner laga kraft.

PBL (1987:10) har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Stadsmiljön förbättras med bostäder och handel/service i anslutning till torget och torget får en bebyggd fond i öster i stället för en parkering. De nya bostäderna medför ett antal nya bilinnehav men då befintliga markparkeringar i stadskärnan försvinner minskar också biltrafiken i form av söktrafik.

Säkerhet och trygghet

Fler boende i området, särskilt i omedelbar närhet till Stortorget, medför att området blir mer befolkat dygnet runt, vilket bäddar för en ökad trygghet.

Barn och ungdomar

Den ökade tryggheten i stadsmiljön kommer även barn och ungdomar till godo. I övrigt påverkas inte barn och ungdomar direkt av den nya planen.

Stads-/ landskapsbild

Kvarterersstaden kompletteras med ett stadsmässigt bostadshus med verksamheter i sockelvåningen i stället för en parkeringsplats. Fonden till Stortorget blir kvarterersstaden och kvarterersstaden bildar också front mot kanalen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Anders Eklind gata och trafik

Kerstin Fogelberg f.d. Stadsträdgårdsmästare

Sara Hagelin exploateringsingenjör

Panagiota Kalliora bygglov

Liselotte Löthagen miljöstrateg

Emma Tibblin Stadsantikvarie

Tommy Åström Stadsarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
planchef



Christina Rask
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

0181K-P1666B

Dnr 2010-01052-214

Detaljplan för

**Kvarteret Venus (fd Gästgivaren)
och Gamla Rådhuset (Tälje 1:33)**

i Södertälje stadskärna

Upprättad 2012-06-20

Laga kraft 2014-10-28

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

denna genomförandebeskrivning

planbeskrivning

grundkarta

fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

Markradonutredning Södertälje kommun, Sveriges geologiska AB 1990

Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun 2006

Bullerkartläggning av vägtrafik Södertälje kommun, Acoustic control 2007

Miljöutredning för Södertälje kanal, buller från fartyg i farled, WSP 2007

Södertälje kanal, SLB-analys – Stockholms- och Uppsala läns luftvårdsförbund 2007

Övergripande riskanalys-hantering av farligt gods på och omkring Södertälje kanal, WSP 2007

Riskutredning för kv Sillen i Södertälje kommun, Grontmij AB 2009

Trafikanalys Södertälje stadskärna, Structor 2009

Kv Gästgivaren, Södertälje – Översiktlig studie av trafikbullernivåer vid fasad, Tyrens 2011

Kv Gästgivaren, Södertälje – PM Geoteknik, NCC teknik 2011

Kv Gästgivaren, Södertälje – Miljöteknisk markundersökning –översiktlig provtagning, NCC teknik 2011

Lämningar från Vendeltid och 1600-1700-talet i Södertälje – arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är bostäder med lokaler för handel i gatuplan. Planområdet omfattar även del av Stortorget med Gamla Rådhuset för att uppdatering av gällande detaljplan samt skyddsbestämmelser för Gamla Rådhuset.

Organisatoriska frågor

Planprocess

PBL (1987:10) har tillämpats vid upprättande av detaljplanen.

Tidsplan

Detaljplanen avses föras fram till utställning under sommaren 2012 och till antagande hösten 2012. Genomförandet av detaljplanen avses göras snarast efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören förvärvar den del av Tälje 1:1 som enligt detaljplanen är utlagd som kvartersmark för bostäder och handel. Denna del avstyckas till lämplig fastighet genom en fastighetsbildningsförrättning. Förrättningen genomförs efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Projektering av Köpmangatan påbörjas senast tre (3) månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Ombyggnaden påbörjas efter att godkända projekteringshandlingar erhållits och en entreprenör upphandlats. Först görs en provisorisk ombyggnad av Köpmangatan och när kvartersmarken är helt färdigbyggd slutförs ombyggnaden av Köpmangatan. Innan exploatören kan påbörja markarbeten skall marken genomgå en arkeologisk utgrävning. Fältarbetet beräknas ta ca en månad. När den provisoriska ombyggnaden av Köpmangatan är färdigställd och den arkeologiska utgrävningen är klar kan exploatören påbörja markarbeten och byggnation av den förvärvade exploateringsfastigheten. Eventuellt behöver Telge Nät ABs fjärrkyleledning i Köpmangatan flyttas innan byggnation av exploateringsfastigheten kan genomföras.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag detaljplanen 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 detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tälje 1:33 och del av Tälje 1:1. Tälje 1:1 ägs av Södertälje kommun och Tälje 1:33 ägs av Telge fastigheter AB.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän platsmark. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten-, och dagvattennätet samt fjärrvärme, fjärrkyla och elnätet. Skanova är huvudman för telenätet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen som söks av exploatören och/eller kommunen. Detaljplanen medger uppdelning av bostad/handel/parkeringsbyggnaden i flera fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning, tex en fastighet för bostäder och handel och en fastighet för parkering.

Utbyggnad och förvaltning

Blivande exploatör/fastighetsägare ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark samt den framtida förvaltningen av densamma.

Blivande exploatör/fastighetsägare alternativt kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark. Ansvarsfördelningen kommer att regleras mellan parterna i kommande exploateringsavtal för området. Efter utbyggnad kommer kommunen att ansvara för drift, underhåll och skötsel av det allmänna området. Ansvar för utbyggnad av de allmänna VA-ledningarna, flytt av befintliga elledningar samt en eventuell flytt av befintlig fjärrkylledning kommer att regleras mellan Telge Nät AB och blivande exploatör i kommande exploateringsavtal eller i separat överenskommelse. Ansvar för utbyggnad och förvaltning av dagvattenanläggningar tillhörande planområdet kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Fastighetsägaren till Tälje 1:33 ansvarar för att skyddsbestämmelser mot förvanskning samt rivningsförbud i enlighet med plankarta och planbeskrivningen följs.

Avtal

Ett Intentionsavtal, daterat 2011-04-19, har tecknats mellan kommunen och NCC boende AB. Syftet med Intentionsavtalet är att ge exploatören en option att förhandla med kommunen om markköp och framtagande av en ny detaljplan för byggande av ca 40 nya bostäder.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och NCC Boende AB. Syftet med plankostnadsavtalet är att reglera kostnader för framtagande av en detaljplan.

Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och blivande exploatör/fastighetsägare. Exploateringsavtalet reglerar köpeskilling, fastighetsbildning, genomförandefrågor såsom utbyggnad av allmänna anläggningar och teknisk försörjning samt uppförande av bebyggelsen. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunen innan eller samtidigt som detaljplanen antas efter utställningsskedet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmark kommer att överföras efter avstyckning till blivande exploatör/fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar för att kunna ta fram detaljplanen. Intäkter och kostnader för detaljplanens genomförande kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgifter

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid uppförande av ny bebyggelse kan ytterligare geoteknisk undersökning och undersökning av förorenad mark behövas, som sedan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Nödvändiga geotekniska undersökningar på kvartersmark tillkommer blivande fastighetsägare. Detsamma gäller för radonundersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Befintlig bebyggelse

Gamla Rådhuset på fastigheten Tälje 1:33 har högt bebyggelsehistoriskt värde och har i detaljplanen fått skyddsbestämmelser mot förvanskning samt rivningsförbud. Det åligger fastighetsägaren att tillse att dessa skyddsbestämmelser följs.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Telge Nät AB ansvarar för ledningar fram till anslutningspunkten i fastighetsgräns. Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och gällande riktvärden.

Gator och parkering

Ombyggnad av Köpmangatan sker genom att man rätar ut gatan. All parkering erforderlig för bostadskvarteret ska lösas inom kvartersmark. Om inte erforderligt antal parkeringsplatser kan tillskapas på fastigheten ska resterande parkeringsbehov lösas genom parkeringsköp. Detta gäller även för den parkering som krävs för handel/verksamheter på fastigheten. Parkeringsköpen regleras genom avtal.

Genomförandet

Ombyggnad av gata och VA-ledningar skall samordnas mellan Södertälje kommun och Telge Nät AB.

Detaljplanen medger att man får bebygga marken under torget. Om man i framtiden planerar detta ska hänsyn tas till befintliga ledningar.

Energiförsörjning

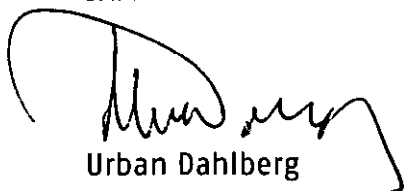
Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. I enlighet med Södertälje kommuns energiplan får uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Tommy Åström, stadsarkitekt
Kerstin Fogelberg, fd stadsträdgårdsmästare
Emma Tibblin, stadsantikvarie
Anders Eklind, utredningsingenjör
Liselotte Löthagen, miljöstrateg
Christina Rask, planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET


Urban Dahlberg
Planchef

Sara Hagelin
Exploateringsingenjör