

Akt nr:

0181K-P1654C

AU\$0181K-P1654C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2014	Ärendenummer P 1654 C
Ärende Detaljplan för Persikan 1 m.fl. Södertälje sjukhus	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

14 sidor

1 karta (A 1)

0181K-P 1654 C



PLANBESKRIVNING

Arkivnummer: 0181K-P1654C

Dnr: 2012-00609-214

Detaljplan för

PERSIKAN 1 m fl

Södertälje sjukhus

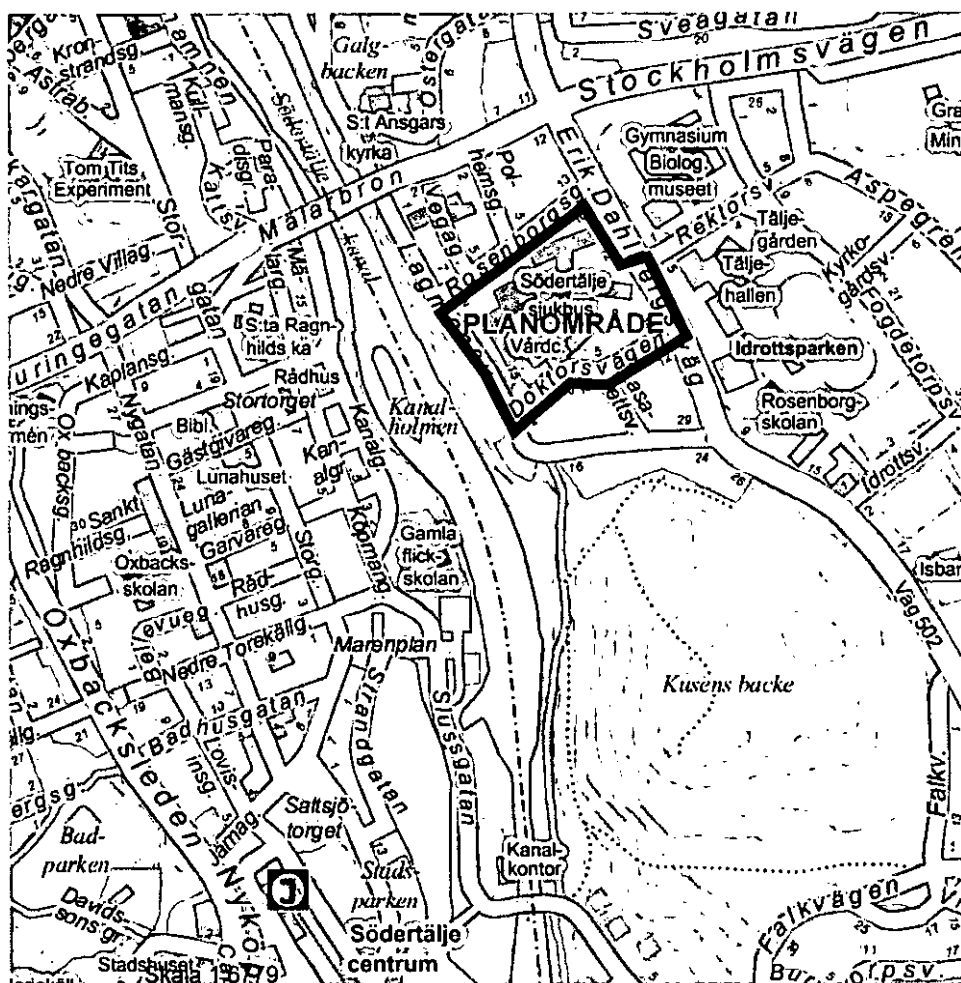
inom Rosenlund

i Södertälje

Upprättad 2013-12-13

Laga kraft 2014-04-01

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

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

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

Utveckling av Södertälje sjukhus, programhandling – Locum/Södertälje sjukhus, 2012.

Fastighetsutvecklingsplan för Södertälje sjukhusområde – Locum, 2009.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ombyggnad och utbyggnad av sjukhuset. Huvudentrén kommer att ligga kvar i befintligt läge med tillfart från Rosenborgsgatan. Inom kvarteret ska det även finnas en sjukhuspark samt personalparkering och besöksparkering.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen - PBL 2010:900.

Miljöpåverkan

MKN luft och vatten

Vatten - God ekologisk status för Mälaren, två kemiska statusbeskrivningar. Södertäljeåsen god kemisk och kvantitativ status.

Luft - Dagens trafikbelastning innebär överskridna gränsvärden (miljökvalitetsnormer) för luftkvalitet (PM10) vid Birkakorset.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Genomförande av detaljplanen för vårdändamål i området anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 3, 4 eller 5 kap. i Miljöbalken (MB).

Detaljplanens genomförande innebär ingen stor förändring eller påverkan på miljön när det endast är fråga om en ombyggnad och tillbyggnad med samma användningsändamål. Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids sedan tidigare vid Stockholmsvägen/Birkakorset.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 4:34 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. Därför behöver inte en miljöbedömning eller separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Vid denna behovsbedömning har bedömts att:

- Ombyggnaden med fortsatt samma markanvändning bedöms inte påverka berörda vattenförekomster eller Södertäljeåsens status negativt.
- Dagens trafikbelastning innebär överskridna gränsvärden för luftkvalitet (MKN) vid Birkakorset. Den trafikökning och ytterligare belastning på Birkakorset som utbyggnaden kan tänkas medföra bedöms som försumbar.
- På grund av höjdskillnaden och avståndet till ny bebyggelse bedöms området inte påverkas av riskhänsyn till farligt gods transporter på Södertälje kanal.
- Träd i den biotopskyddade allén måste eventuellt tas bort eller flyttas för att skapa in- och utfarter mot Erik Dahlbergs väg.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i centrala Södertälje tätort. Området angränsar mot bostadsbebyggelse i söder och norr. I väster angränsar området mot kanalen och i öster mot bland annat Idrottshall (Täljehallen) och gymnasieskola. Planområdet är ca 4 ha.

Markägoförhållanden

Persikan 1, 2 och 3 ägs av Stockholms läns landsting. Rosenlund 1:1 ägs av Södertälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommuntäckande översiktsplan antagen 2004 ligger planområdet delvis inom "Utredningsområde för bostäder" i Södertälje stadskärna.

Södertälje kanal, i sin nuvarande sträckning (ca 50 meter från området), är av riksintresse enligt 3 kap 8 § miljöbalken vilket innebär att den ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av anläggningen.

Program för planområdet

Något särskilt program enligt PBL 5:10 har inte upprättats.

Detaljplan

Planområdet berör tre gällande detaljplaner som ersätts helt. *Persikan 1 och Rosenlund 1:1* (aktbeteckn. 0181K-P212C) från 1957 som anger markanvändning för Allmänt ändamål och Gata eller torg. *Persikan 2* - 0181K-P1192A från 1997 och *Persikan 3* (0181K-P1228A) från 1998 som anger markanvändning för Bostäder. En mindre del av detaljplan för *Kv Bananen och päronet* (0181K-P754B) från 1980 som berör allmän plats (Doktorsvägen) ersätts.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom hela gällande stadsplanen. I enlighet med de nya strandskyddsreglerna kommer strandskyddet att återinträda när ny detaljplan ersätter den gällande planen. Eftersom inget utökat strandskydd gällde innan upphävandet återinträder strandskyddet på mark inom 100 meter från strandkanten. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken som har varit bebyggd sedan tidigare.

Förutsättningar och förändringar

Natur & Friytor

Terräng och vegetation

Topografin inom planområdet utgörs av flera slänter som planar ut i flackare ytor inom området. Höjdskillnaden är ca 13 meter mellan Erik Dahlbergs väg och områdesgränsen i väster vid Lagmansvägen. Direkt väster om planområdet sluttar marken brant mot kanalen. Sjukhusområdet inramas av äldre träd mot omgivande vägar. I kvarterets gröna innergårdar finns en etablerad grönstruktur med uppvuxna träd och lägre vegetation.

Längs Erik Dahlbergs väg finns en fullvuxen allé som är biotopskyddad. Den nya trafiklösningen med ambulansinfart från Erik Dahlbergs väg medför eventuellt att alléträd måste tas bort eller flyttas. Vid eventuell åtgärd krävs dispens från förbudet i 7 kap. 11 § andra stycket miljöbalken angående biotopskydd. För dispens krävs särskilda skäl. Unga träd med en diameter under 20 cm i brösthöjd omfattas inte av skyddet.

Sjukhuspark

Den befintliga sjukhusparken är indelad i flera parkrum förbundna med varandra. Parken karaktäriseras av ett slingrande gångsystem över gräsytor med stödmurar av natursten, större friväxande buskpartier och grupper av prydnadsträd. Sjukhusparkens utformning och innehåll följer i väsentliga delar den markplaneringsplan som upprättades 1980.

Sjukhusparken föreslås få en omgestaltning i och med nybyggnaden i kvarteret. Nyplantering föreslås med bland annat marktäckande vintergröna växter.

Markbeskaffenhet

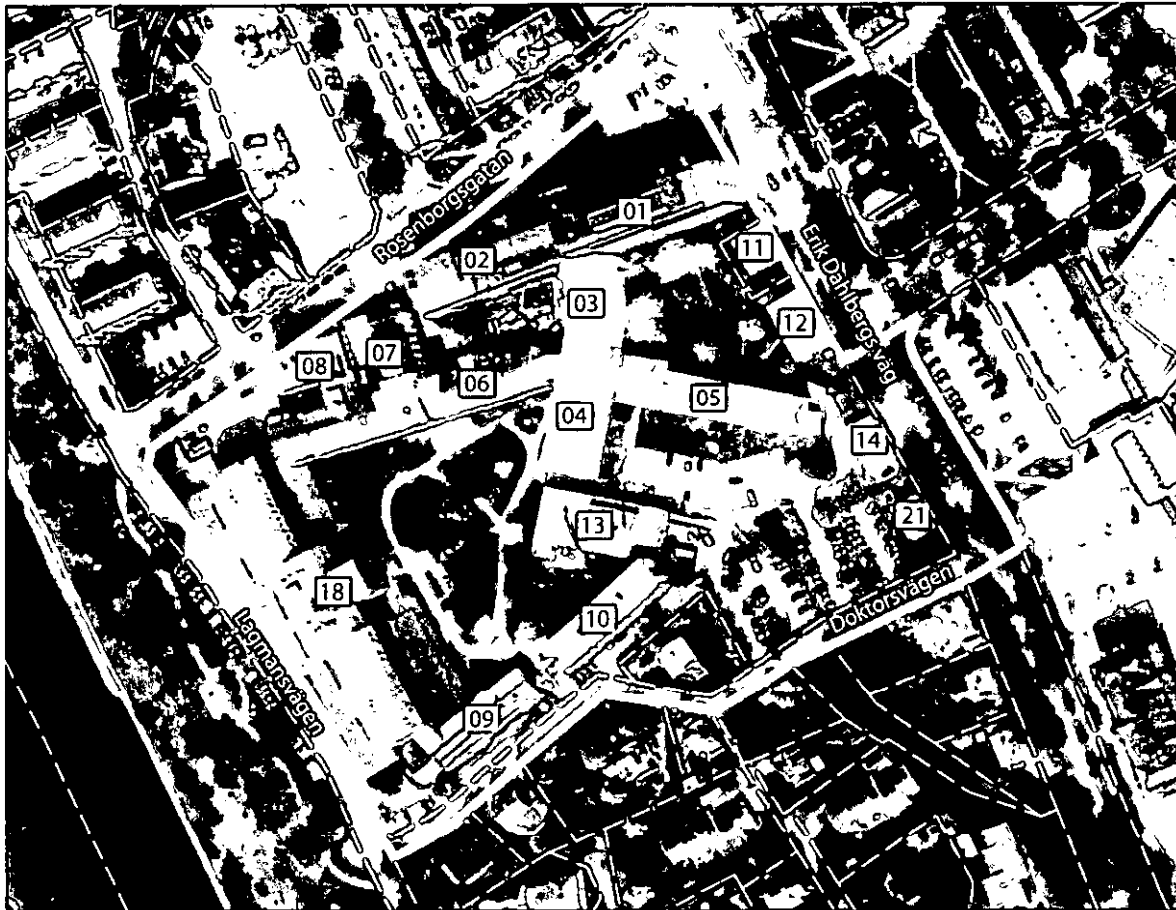
Geotekniska förhållanden och radon

Undergrunden där befintligt sjukhus är beläget är en åsrygg som består av isälvsediment. Materialet i åsryggen är mestadels sand och grus men kan även innehålla lerkörtlar. Befintliga byggnader är grundlagda med plattor och murar på friktionsjord.

Enligt Miljökontorets markradonkarta från september 2000 ligger detaljplaneområdet inom eventuellt högriskområde. Våningar under mark ska utformas med beaktande av markförhållandena.

Förorenad mark

Eventuell förekomst av föroreningar som förknippas med verksamheten exempelvis kvicksilver bör uppmärksammas vid markarbeten.



Sjukhusområdet med befintlig bebyggelse. Flera av de äldre byggnaderna (rödmarkerade) avses rivas.

Fornlämningar

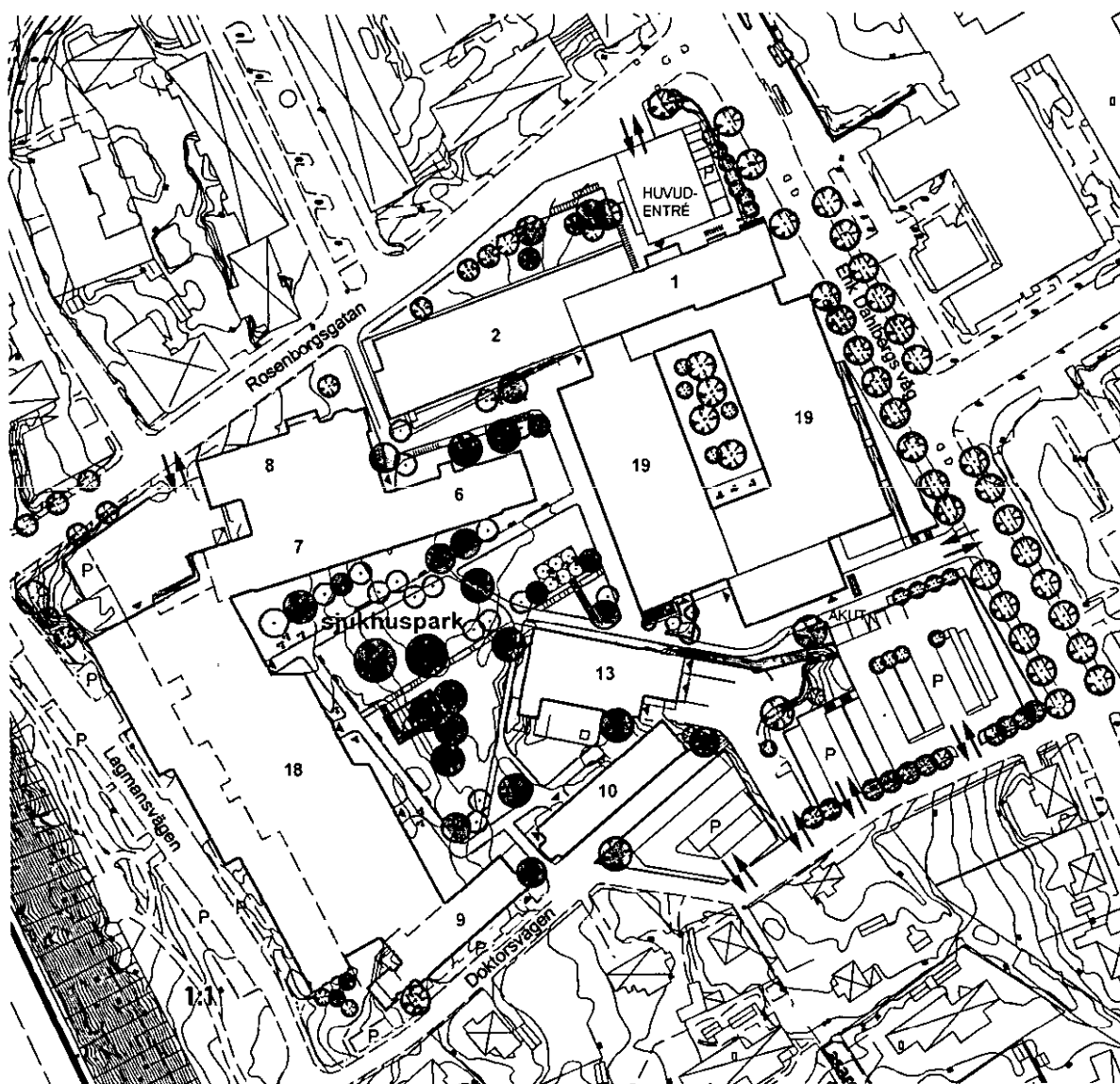
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Sjukhuset består av ett komplex av byggnader från olika tidsperioder. Byggnaderna är representanter för sin tid och är därmed utformade efter den tidens krav. Den äldsta byggnaden är från 1907 och den senaste byggnaden uppfördes 1980. Bebyggelsen i kvarteret är sammanhållna med putsade fasader i ljusa kulörer och mörka plåttak. Endast den senaste byggnaden (18) från 1980 avviker i utformning och färgsättning, denna är en massiv byggnad i tegel och kraftigt mansardtak i två våningar. Panncentral- och tvätthusbyggnaden (13) har kvar sin nuvarande användning men bör även kunna användas för vårdändamål.

Illustrationsplan



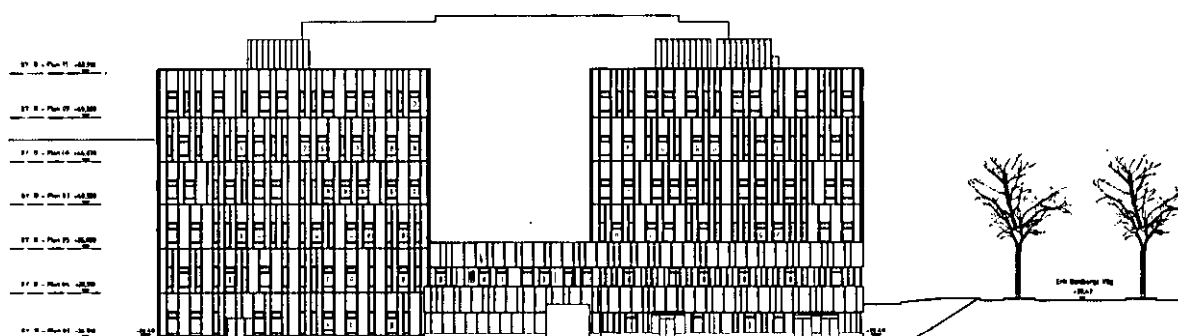
	Befintlig byggnad		Parkering
	Ombyggnad/Tillbyggnad		Varumottagning
	Nybyggnad		Infart/Utfart

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen (19) uppförs i kvarterets norra del och byggs ihop med befintliga byggnader (1 och 2). Den nya bebyggelsen planeras att uppföras med två huskroppar, 2 och 6 våningar (ovan mark), där planen medger en totalhöjd på +61 meter över nollplanet, dvs lika hög som befintlig byggnad 1. Även byggnad 2 är möjlig att bygga på till denna höjd. (1 våning = ca 4,8 meter mellan respektive plan.)



Förslag på gestaltning av den nya sjukhusbebyggelsen med vy från östra sidan med den lägre byggnadsdelen mot Erik Dahlbergs väg.



Sektion genom den nya bebyggelsen och Erik Dahlbergs väg (till höger). Den lägre delen mot gatan är möjlig att bygga på till 6 våningar.

Den totala ytan för det nya sjukhuset är något större än dagens yta. Däremot bedöms antal arbetande och besökande uppgå till ungefär samma antal som idag, dvs ca 600-650 anställda per dag och omkring 400-450 sjukvårdssökande och besökare till dessa.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i befintlig bebyggelse som bevaras, totalt 920 platser. Antal skyddsrumspatser ska beräknas till enligt 2 platser per vårdplats.

Gator och trafik

Allmänt

Huvuddelen av trafiken till- och från sjukhuset trafikerar Erik Dahlbergs väg som är en relativt trafikerad huvudgata med ca 12 000 fordon/dygn. Vägen är hastighetsreglerad till 30 km/h på aktuell sträcka. Erik Dahlbergs väg ansluter i Birkakorset som är en betydelsefull knutpunkt i stadens infrastruktur ca 150 meter norr om sjukhuset. Den har idag en hög trafikbelastning med miljöstörningar i form av luftföroreningar och buller som följd.

Eventuell ökad trafikalstring till följd av det ombyggda sjukhuset bedöms vara försumbar och de framtida trafikflödena till- och från sjukhuset antas ligga i nivå med dagens. Detta hänger starkt ihop med framtida eventuell utbyggnad av parkering. Förblir antalet bilplatser oförändrat som i nuvarande förslag blir troligtvis trafikökningen försumbar.



Erik Dahlbergs väg med fullvuxen lindallé har separerade gång- och cykelvägar. Cykelstråket är en del av stadens huvudstråk och en viktig länk i cykelnätet.

Kollektivtrafik

Erik Dahlbergs väg trafikerar av lokaltrafikens busslinjer 753 och 770 med busshållplats utanför sjukhuset. Närtrafiken har två linjer med en hållplats vid sjukhusets entré.

In- och utfarter, varumottagning

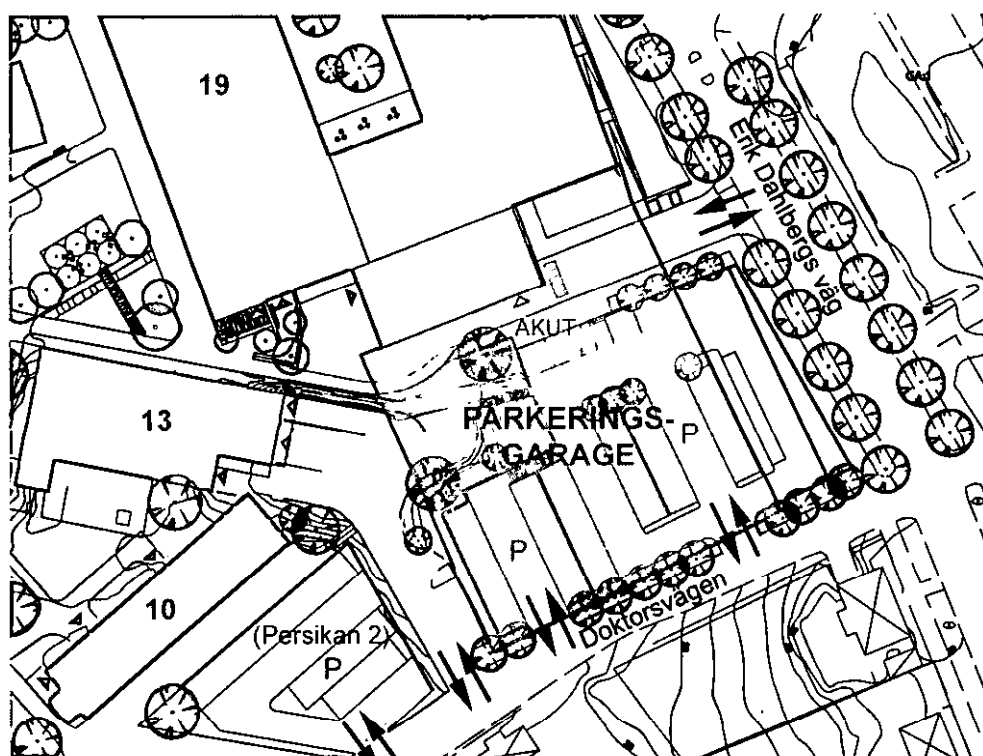
Sjukhusets huvudentré kommer finnas kvar i nuvarande läge med infart från Rosenborgsgatan. Entréytan föreslås få en något förändrad funktion där parkering för rörelsehindrade samt cykelparkering kommer att finnas. Akutmottagning kommer att ske i den nya bebyggelsen med infart för ambulanser via Erik Dahlbergs väg.

Varumottagningar kommer finnas kvar i befintliga lägen vid Rosenborgsgatan (byggnader 07/08 och 18). Avfallshämtning och drivmedelsleveranser m.m. föreslås vara kvar vid pann- och tvätthusbyggnaden (13) vilka trafikerar Doktorsvägen.

Planen medger breddning av Doktorsvägen i ett avsnitt vid infarten till pann- och tvätthusbyggnaden (13) och infarten till ny parkering (inom Persikan 2). Detta medför bättre förhållanden för in- och utfartstrafiken längs Doktorsvägen.

Parkering

Totalt finns idag ca 420 parkeringsplatser för personal och besökare. 180 p-platser finns inom kvarteret Persikan varav ca 70 är avsedda för besökare. Resterande besöksplatser hyrs inom Rosenslund 1:1 norr om gymnasieskolan. Vid rivning och ombyggnad kan en stor del av personal- och besöksparkering i kvarterets sydöstra del återskapas i anslutning till akutmottagningen, där även ytor för avlämning och taxi kommer att finnas. Planen medger uppförande av parkeringsgarage där en överdäckning kan inrymma ca 110 parkeringsplatser.



Bilden visar ett exempel på överdäckning av markparkeringen som inte är detaljstuderad. Överdäckningen kan inrymma ca 110 p-platser där markens höjdförhållanden möjliggör överdäckning i två plan i västra delen.

Störningar och risker

Risker från farligt gods-transporter

Södertälje kanal är transportled för farligt gods. 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. I de fall bostäder som planeras ligger utanför dessa riskområden bedöms exploateringar kunna upprättas utan att risker förknippade med farligt gods inom kanalområdet behöver utredas. (Samma riskhantering gäller för aktuell markanvändning vård som för bostäder.)



Södertälje kanal. Grönt visar område inom 150 meter från transportled för farligt gods, där riskanalys/riskhantering bör utföras.

För Persikan 1 bedöms förutsättningarna ur risksynpunkt som gynnsamma. Planområdet och närmaste bebyggelse ligger ca 55 meter från kanalen med en höjdskillnad på 18 meter. Den nya bebyggelsen kommer att ligga över 150 meter från kanalen. Några speciella skyddsåtgärder mot risk för utsläpp av brandfarlig vätska med påföljande brand bedöms inte som nödvändigt för Persikan 1 med tanke på den stora höjdskillnaden till kanalen.

Luftföroreningar

Dagens trafikbelastning innebär överskridna gränsvärden för luftkvalitet vid Birkakorset, där nya verksamheter och nya bostäder i nordöstra Södertälje bidrar till en fortsatt ökad belastning och försämrad luftkvalitet. Trafiken till- och från sjukhuset är såklart bidragande till belastningen på Birkakorset. De tillskott till ökade trafikmängder som den planerade ombyggnaden av sjukhuset kan tänkas medföra bedöms som relativt liten i sammanhanget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Sjukhuset är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Yt- och dagvatten avleds via ett internt dagvattensystem till det kommunala nätet. Ett u-område för VA- och dagvattenledningar finns i områdets nordöstra del. Sjukhuset har egen reservvattentäkt i panncentral- och tvätthusbyggnaden (13).

Vid ombyggnad av parkeringsytor bör ytvatten från parkeringsanläggningar renas genom exempelvis oljeavskiljning innan avledning till dagvattennätet.

El, Värme m.m.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet där huvudmatning till sjukhuset sker via anslutning vid Erik Dahlbergs väg. Ledningarna måste eventuellt flyttas vid en ombyggnad. Ett u-område möjliggör ledningar via Doktorsvägen. De befintliga nätverksstationerna och reservkraftanläggningarna ersätts med en ny nätverksstation och en reservkraftsanläggning. Gascentralen vid Erik Dahlbergs väg föreslås flyttas till ett läge i nordvästra delen i kvarteret vid Lagmansvägen. Dessa anläggningar är möjliga att uppföra inom hela kvarteret. Inom sjukhusparken kan marken byggas under med tekniska anläggningar och transportkulvertar.

I anslutning till de tekniska anläggningarna ska det finnas uppställningsplats för mobil panncentral och elverk.

Avfall/Återvinning

Källsortering avses ske inom sjukhusfastigheten. Avfallshantering sker i byggnad 13. Transporterna sker via Doktorsvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Exploateringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa eller miljön.

Säkerhet och trygghet

Exploateringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på säkerheten eller tryggheten inom området.

Barn och ungdomar

Exploateringen bedöms inte medföra några förändringar för barn och ungdomar.

Naturmiljö och friluftsliv

Exploateringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturmiljön eller friluftslivet.

Stads- / landskapsbild

Exploateringen kommer att påverka stadsbilden mot Erik Dahlbergs väg då de befintliga byggnaderna rivs (är rivna) och ersätts av sjukhusbyggnadens tvåvåningsdel och föreslaget parkeringsområde eller eventuellt parkeringsgarage.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Anders Bäcklander - Stadsarkitekt

Håkan Zetterlund - Bygglovarkitekt

Anders Eklind - Utredningsingenjör (trafik)

Emma Tibblin - Stadsantikvarie

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
plan- och bygglovschef

Magnus Ericsson
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	1:a kvartalet 2013
Granskning	4:e kvartalet 2013
Antagande	1:a kvartalet 2014

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras om inte synnerliga skäl föreligger. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Markägoförhållanden

Persikan 1, 2 och 3 ägs av Stockholms läns landsting. Rosenlund 1:1 ägs av Södertälje kommun.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare/exploator ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark samt den framtida förvaltningen av densamma. Exploator ansvarar för och bekostar även eventuella åtgärder inom allmän plats (gatumark) som behöver vidtas för genomförandet av planen. Ansvar för flytt av allmänna VA-, dagvatten- och fjärrvärmeledningar kommer att regleras mellan Telge Nät och exploator. Ansvar för flytt av teleanläggningar regleras mellan ledningshavaren och exploator.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Telge Nät AB är huvudman för allmänna VA-, dagvatten och fjärrvärmeledningar.

Avtal

Utförande av eventuella åtgärder på allmän plats ska regleras i ett genomförandavtal mellan fastighetsägaren och kommunen. I avtalet ska även parternas intentioner, avseende hur antal parkeringsplatser ska tillgodoses när fastighetsägarens arrendeavtal för parkeringsplatser på fastigheten Rosenlund 1:1 upphör, framgå.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Sammanläggning av fastigheterna Persikan 1, 2 och 3 kan ske efter ansökan av fastighetsägaren. Fastighetsreglering ska ske mellan Persikan 1,2 och Rosenlund 1:1 i syfte att överföra kvartersmark till allmän platsmark (lokalgata).

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten Persikan 1 belastas med ett servitut avseende rätt till väg för fastigheten Persikan 2. Servitutet upphör vid eventuell sammanläggning av fastigheterna. Persikan 1 belastas även med servitut avseende ledningskulvertar. Ledningsrätt för vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el-ledningar kan, efter ansökan av ledningshavaren, bildas inom u-områden.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Persikan 2 och 3 får ändrad användning i detaljplanen från bostad till vård. Befintliga byggnader på fastigheterna ska rivas för att ge utrymmer för parkering och nya byggnader. Persikan 1 och 2 avstår mark i södra delen till förmån för allmän plats (lokalgata).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägare/exploatör bekostar framtagande och genomförande av planen samt övriga kostnader föranledda av planen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknik och radon

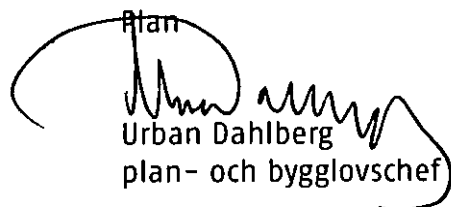
Det åvilar fastighetsägare/exploatör att redovisa grundläggningsförhållanden och tekniska lösningar i samband med bygglovsansökan. Vidare ansvarar denne även för att utföra radonundersökning och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samarbete med Åsa Hansson - Exploateringsingenjör, Södertälje kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
plan- och bygglovschef



Magnus Ericsson
planarkitekt