

Akt nr:
0181K-P1637C

AU\$0181K-P1637C



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2013	Ärendenummer P 1637 C
Ärende Detaljplan del av Pyramiden 18, Kitteln 1, Sländan 5 m fl. (Snäckviken)	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

44 sidor

3 kartor (A 1)

1 ledningskarta A 3

0181K-P 1637 C

PLANBESKRIVNING

Arkivnummer: 0181 K - P 1637 C

Dnr: 2012-00709 -214

Detaljplan för

DEL AV PYRAMIDEN 18, KITTELN 1,

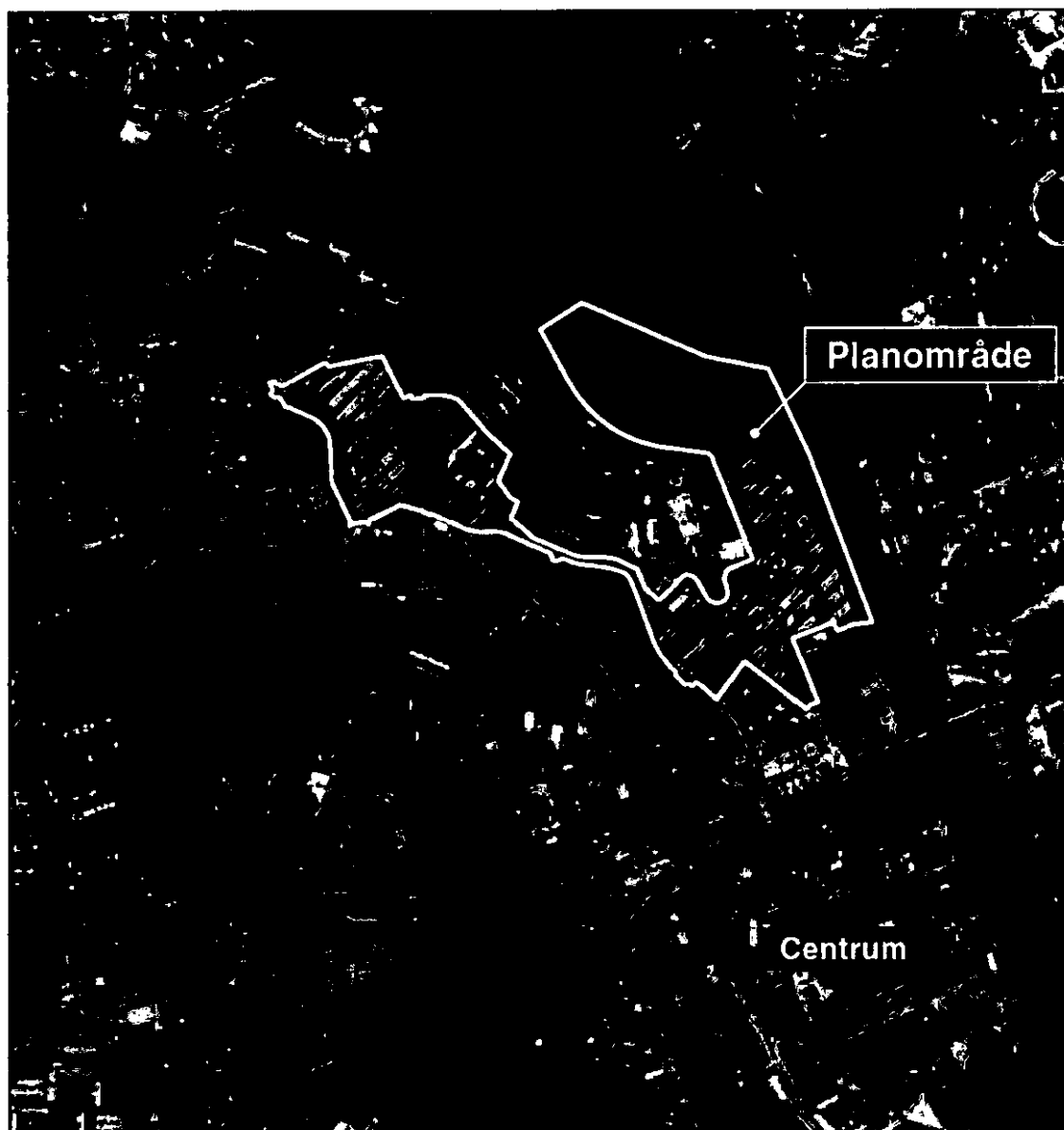
SLÄNDAN 5 mfl (Snäckviken)

i Södertälje

Upprättad 2013-05-06

Laga kraft 2013-06-27

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1: 2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- Denna planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Övrigt planeringsunderlag

Som underlag till planen har även en riskbedömning tagits fram (Brandskyddslaget, Juli 2012). Denna har kompletterats i form av en detaljerad riskanalys i november 2012. Vidare har även underlag använts gällande föroreningsituationen inom berörda fastigheter (ÅF Infrastructure AB 2012-06-08). Dessutom har en parkeringssammanställning gjorts i november 2012.

Planens syfte och huvuddrag

I samband med förestående förändring av AstraZenecas anläggning uppstår möjligheter att i samarbete med AstraZeneca och andra markägare ta viktiga steg mot att skapa ett attraktivt område för näringsverksamhet och förstärka områdets koppling till stadskärnan. Avsikten är möjliggöra en öppnare och mer attraktiv stadsmiljö parallellt med att AstraZenecas önskemål om utökad markanvändning och avyttringsmöjlighet tillgodoses. Den nya detaljplanen ska även möjliggöra för AstraZeneca att fortsätta att bedriva sin kvarvarande verksamhet.



Bilden visar i stora drag de delar av Snäckvikenanläggningen som kommer att avvecklas. Utöver dessa berörs flera större parkeringsanläggningar (se rubriken Parkering).

1. Den s.k. 200-delen (ca 3,3 ha) inrymmer lokaler för forskning och utveckling.

2. I den s.k. 400-delen (ca 2,7 ha) finns främst administrativa funktioner. Streckad linje visar Snäckvikenanläggningen i sin helhet.

Att skapa ett attraktivt område för näringsliv och företag

AstraZeneca bedriver verksamhet inom det område som benämns Snäckviken. Inom området bedrivs idag både forskning och produktion av nya läkemedel. Den del av verksamheten som omfattar forskning, samt även en del administration, kommer att läggas ned. Kvar inom området blir produktionen och viss administration. I och med nedläggningen av forskningsdelen kommer byggnader stå outnyttjade och AstraZeneca har därför lämnat in en ansökan om planändring för dessa fastigheter (Pyramiden 18, Kitteln 1 och Sländan 5).

Kommunens översiktsplan (2004) betonar både vikten av att ta till vara på Södertälje kommuns centrala placering i Stockholmsregionen och att konsekvent arbeta för att skapa goda förutsättningar för företag och företagskluster att etablera sig i kommunen.

"Tillgång till mark och lokaler är bara en av många förutsättningar för företagsetableringar [...] Starka lokala kluster (ansamling av företag med liknande och för varandra kompletterande verksamhet) är också viktigt vid val av etableringsort inom länet. Ett utvecklat cityliv kan vara en annan viktig faktor för attraktiviteten för "kunskapsförädlade" tjänsteföretag".¹

Södertälje kommun ser det därför som centralt att planförslaget skapar attraktiva områden där nya företag och relaterade verksamheter kan etablera sig. Det vill säga att i detaljplan möjliggöra för nya markanvändningar och möjliggöra för AstraZeneca att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd. Den nya detaljplanen ska även möjliggöra för AstraZeneca att fortsätta att bedriva sin kvarvarande verksamhet.

Planförslaget bör även möjliggöra att de områden som berörs blir mer integrerade i Södertälje stadskärna och får en mer öppen karaktär. Det ger ett mervärde både till området som verksamhetsområde för företag och näringsverksamhet men öppnar också upp området för övriga södertäljeborna. Detta bör göras genom att förtydliga de offentliga stråken, att skapa nya mötesplatser, en större blandning av boende och verksamheter samt att förstärka kontakten med vattnet. De sydöstra delarna av planområdet bör även möjliggöra för ett högskolecampus. Vilket både är en positiv faktor för att skapa en attraktiv och kreativ miljö för kunskapsintensiva företag men också stärker banden till stadskärnan och ger området en öppnare karaktär.

Gällande detaljplan medger industri (samt en mindre del kontor) inom hela AstraZenecas område. Efter planuppdraget har möjligheterna till nya användningar undersökts, däribland skola, kontor, vård, industri samt handel och centrumverksamhet. Samhällsbyggnadskontoret har även sett över möjligheten att inrymma bostäder inom planområdet. Förutom ändrad användning önskas även att exploateringskravet ändras så att avstyckningar av fastigheterna blir möjligt.

¹ Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun, sid 21

Miljöpåverkan

Allmänt

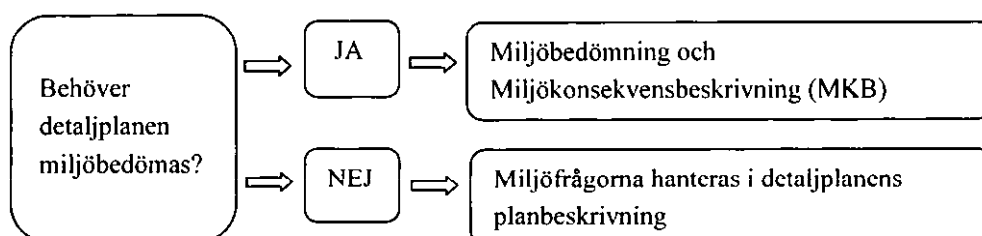
Planområdet är beläget i ett befintligt verksamhetsområde. Gällande markanvändning är industriverksamhet samt kontor. Föreslagen nya markanvändning bedöms inte medföra någon påverkan på miljön men ställer krav på riskhantering i form av skyddsavstånd eller andra skyddsåtgärder för att dessa nya användningar ska vara möjliga.

I den norra delen bedrivs främst forsknings- och laborieverksamhet och i den södra delen främst kontorsverksamhet. De förändringar som föreslås i den norra delen (möjliggöra utökad) villkoras i detaljplanen. För att nya markanvändningar ska vara möjliga att genomföra skall av kommunen fastslagna skyddsåtgärder uppfyllas.

I det södra området bedrivs idag främst kontorsverksamhet. I planförslaget föreslås även kompletterande markanvändning, i form av campusområde, lättare vårdverksamhet, viss idrott och en mindre del bostäder. Ett antal skyddsåtgärder har införts i planen för att klara av de krav som finns gällande riskhänsyn. Dessa ska genomföras innan användningen får ändras.

Behovsbedömning

Vid detaljpaneläggning ska enligt Miljöbalken en behovsbedömning göras för att ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska Plan- och Bygglagen 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap, tillämpas och miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Utförande av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken (1998:808).



Ställningstagande

Den samlade bedömningen av utförd detaljerad riskanalys² samt befintligt utredningsmaterial för området³ är att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Bedömningen grundar sig på att planområdet omfattar ett redan ianspråktaget industriområde och ingen av de nya markanvändningar som föreslås bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. I de områden där nya markanvändningar föreslås ställs krav antingen på att lämpligt skyddsavstånd upprätthålls eller att lämpliga skyddsåtgärder utförs genom villkorade planbestämmelser.

² Brandskyddslaget, Detaljerad riskanalys, (April 2013)

³ ÅF Infrastructure AB, Föroreningsituationen inom AstraZenecas verksamhet i Snäckviken (2012) samt Mark- och grundvattenutredning, Snäckviken (2005)

Enligt tidigare utförda utredningar finns vissa markföroreningar inom området men dessa bedöms inte innebära några risker vid oförändrad markanvändning. Före eventuell ändring till känsligare markanvändning bör ny bedömning göras, vilket kan medföra saneringsbehov.

Förenlighet med 3 och 4 kap MB

Detaljplanens genomförande anses vara förenlig med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken (hushållning av mark och vatten). I miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt.

Planområdets centrala placering i Södertälje tätort och nära anslutning till själva stadskärnan gör att samhällsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att utöka markanvändningen i den södra delen (från i princip enbart kontor) till att även tillåta inrättande av campusområde, lättare vårdverksamhet, viss idrottsverksamhet samt i vissa delar även bostäder. I den norra delen av planområdet anser samhällsbyggnadskontoret att det är lämpligt att utöka markanvändningen (från i princip enbart industri med mindre inslag av kontor) så att det är möjligt att nyttja en större del till kontorsändamål. Planen möjliggör även för viss utbildningsverksamhet i norra området, exempelvis i form av forskning och laborationer. Närheten till föreslaget campusområdet och anpassade lokaler lämpar sig för detta.

I och med att planförslaget ställer krav på lämpliga skyddsåtgärder, alternativt skyddsavstånd till den intilliggande industriverksamheten (AstraZenecas kvarvarande verksamhet) anses planförslaget vara förenligt med 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Området bedöms inte heller vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden.

Skyddsbestämmelser

I följande avseenden har krav på skyddsåtgärder införts i planen:

- Skyddsavstånd – farligt gods
- Placering av verksamheter
- Utformning av utrymme mellan byggnader
- Disposition av byggnad
- Skydd mot spridning av gas
- Skydd mot brandspridning
- Utrymningsvägar
- Markföroreningar ska ha avhjälppts på de tomter som avses för känslig markanvändning innan startbesked får ges

Kravet på skyddsåtgärder riktas både mot AstraZenecas fortsatta verksamhet, utanför plan och mot kommande verksamheter som efter avstyckning möjliggörs inom plan (J₁ forskning och laborativ verksamhet gentemot kontor). Se vidare sid. 14-20.

Krav ställs även på AstraZenecas fortsatta verksamhet utanför föreslagen detaljplan. Detta regleras i en försäkran från AstraZeneca samt i ett avtal mellan AstraZeneca och Telge Fastigheter. Vidare har även ändringar gjorts i kommunens trafikföreskrifter för berörda lokalgator. Se vidare sid. 14-20.

Farligt gods

Farligt gods till och från AstraZenecas kvarvarande verksamhet påverkar omgivningen. I och med att planen möjliggör avstyckning och utökad markanvändning i anslutning till verksamheten prövas genom detaljplanen lämpligheten i detta. AstraZeneca har föreslagit nya trafikerörelser till och inom området för att säkra transporter ska kunna ske. Detta förslag har även utgjort förutsättning för den detaljerade riskutredning som utförts av Brandskyddslaget. På sidan 15 redovisas de trafikerörelser som farligt-gods-traffic ska använda sig av för att detaljplanens skyddsåtgärder ska kunna uppfyllas.

Transporter av farligt gods sker även på Södertälje kanal som angränsar den södra delen av planområdet där det idag främst bedrivs kontorsverksamhet och där planförslaget medger etablering av bostäder, campusområde, viss idrott samt lättare vårdverksamhet. Fördjupade riskutredningar har tagits fram för nu antagna detaljplaner som har varit placerade i liknande lägen vid kanalen. Den utredning som togs fram för Sillen 1 m.fl. (vann laga kraft 2010)⁴ visade att bostadsbebyggelse var möjlig att uppföra under förutsättning att vissa riskreducerande åtgärder genomförs⁵. Riskutredningen för Sillen 1 mfl var även föremål för samråd med Södertörns brandförsvärsförbund. Liknande planbestämmelser har införts i föreliggande detaljplan.

Med stöd i ovanstående anser samhällsbyggnadskontoret att det är möjligt att pröva bostadsbebyggelse, campusverksamhet, viss idrottsverksamhet samt lättare vårdverksamhet enligt planförslaget.

Buller

Vid nybyggnation av bostäder gäller Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller fastställda i regeringens infrastrukturproposition 1996/97:53. Dessa ska ses som vägledande.

Riktvärdena är följande:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus, vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats



Bilden visar kommunens sammanställning över vägtrafikbuller i södra delen av området

⁴ Sillen P1584 A (vann laga kraft 2010)

⁵ Införd planbestämmelse gällde att "Tilluftsintag ska placeras bortvända från kanalen" samt att "Utrymningsvägar från byggnader ska inordnas i riktning bort från kanalen".

Markanvändningen Bostäder inryms på ett ställen inom planområdet (kv. Sländan). Här kan bullersituationen anses i stort likvärdig med intilliggande kv. Lampan. Inom ramen för "Detaljplan kvarteret Lampan, del 2" (bostadsändamål) utfördes i oktober 2005 en bullerberäkning. I denna förutsätts hastigheten på Storgatan ändras från 50 km/h till de 30 km/h som annars råder i stora delar av centrum. 30 km/h gav då en ljudnivå om 63 dB(A) vid den mest utsatta beräkningspunkten. Vidare konstateras att biltrafiken huvudsakligen är koncentrerad till för- och eftermiddagar. Under tiden 23-06 är trafiken närmast obefintlig. I utredningen anses det därmed befogat att godta något högre ekvivalentnivåer än vad som normalt brukar vara fallet. I kvarteret Sländan finns möjlighet att utforma bebyggelsen enligt principen för tyst sida vilket medför att man kan uppfylla gällande riktlinjer. Den trafik som alstras av AstraZenecas verksamhet bedöms också minska med de markanvändningar som föreliggande plan medger i södra delen av Snäckvikenanläggningen.

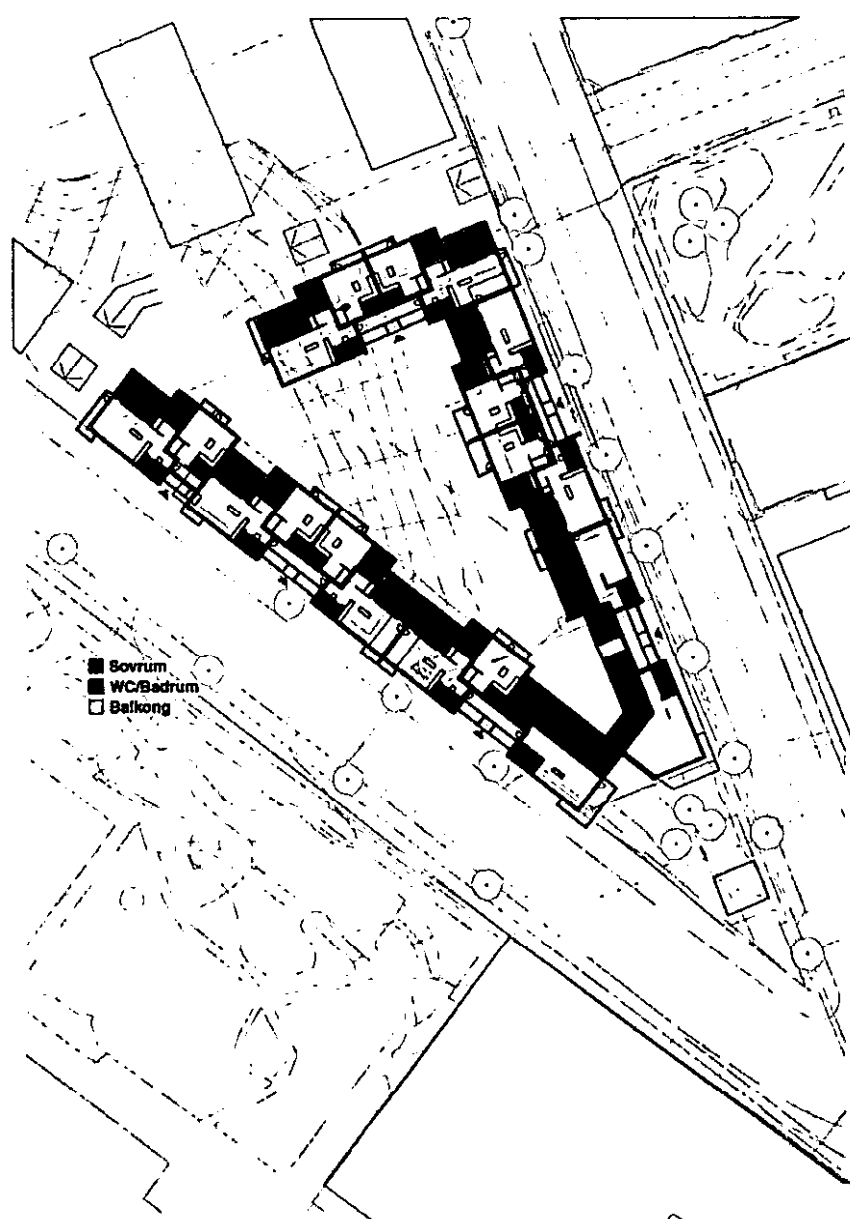


Bild: Exempel på hur lägenhetsdisposition kan lösas inom Kv. Sländan för att ska tyst sida för sovrum

Riktvärden som avser buller från trafikerande fartyg i farled saknas i dag. För denna detaljplan har bullret från Södertälje kanal bedömts i förhållande till de av riksdagen angivna riktvärdena för buller från trafikinfrastruktur. Vid planläggning av områden som har varit placerade i liknande lägen vid kanalen har en utredning tagits fram där bullernivåer beräknats⁶. Utredningen visar att bullernivåerna understiger riktvärdena för såväl ekvivalent som maximal ljudnivå inom planområdet. Lågfrekvent buller kan uppkomma då vissa av fartygen som trafikerar Södertälje kanal passerar planområdet. Socialstyrelsen har formulerat riktvärden för lågfrekvent buller inomhus, med utgångspunkt i buller från fläktar och andra fasta installationer. Den påverkan som kan uppkomma bedöms som ringa i och med korta tider vid fartygspassager som sker relativt få gånger per dygn.

Förenlighet med 5 kap i miljöbalken

Detaljplanens genomförande anses förenligt med 5 kapitlet i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms riskera att överskridas på grund av genomförande av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet är centralt beläget och har god försörjning av kollektivtrafik. De kompletterande markanvändningar som föreslås anses inte leda till ökade fordonsrörelser varför planförslaget inte bedöms leda till att MKN för luft överskrids. Möjligtvis kan etableringen av campus leda till en minskning då studenter nyttjar personbil mindre än heltidsarbetande inom kontorsverksamhet.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Mälaren har idag god ekologisk status men inte god kemisk status⁷. Gränsvärden för kvicksilver överskrids, vilket det idag gör i alla Sveriges ytvattenförekomster. Planförslaget bedöms inte leda till någon ökad belastning på Mälarens ekologiska eller kemiska status. Den skyddade grundvattenförekomsten Södertäljeåsen angränsar planområdets södra del (den geometriska noggrannheten är endast översiktlig varför exakt avgränsning är oklar)⁸. Planförslaget bedöms inte påverka det skyddade området eller grundvattenförekomsterna negativt.

⁶ WSP, *Miljöutredning för Södertälje kanal – Buller från fartyg i farled* (2007)

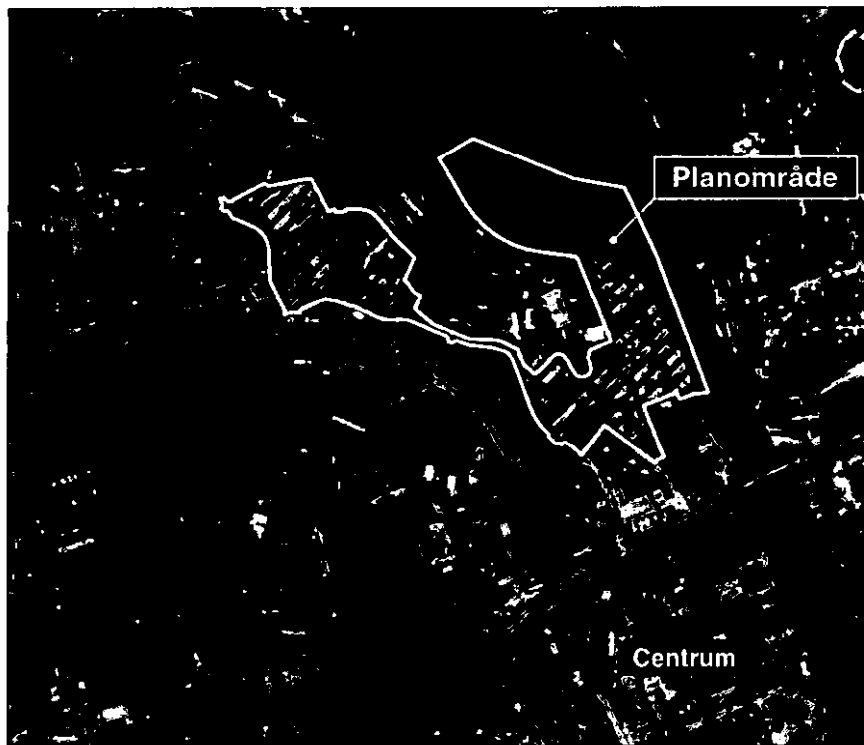
⁷ www.viss.lst.se

⁸ www.viss.lst.se

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i norra delen av Södertälje centrum, vid Södertälje kanal och omfattar cirka 20 hektar.



Markägoförhållanden

Planområdets markägoförhållanden framgår av kartan nedan



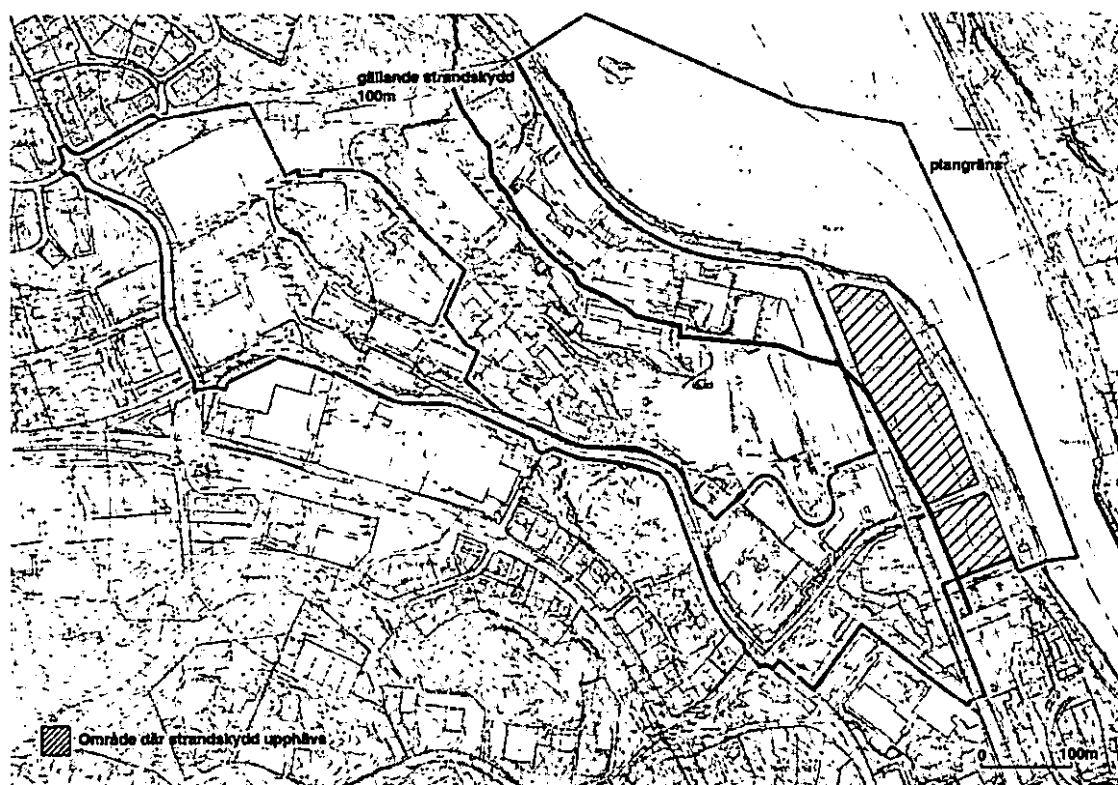
Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Södertäljeleden är riksintresse för sjöfarten. Planen genomförande bedöms inte komma i konflikt med riksintresset. De delar av planområdet som ligger i anslutning till kanalen är idag ianspråktaga för främst kontorsverksamhet och de förändringar som föreslås i form av bostäder, campusverksamhet, viss idrott och lättare vårdinrättningar anses möjliga även med hänsyn till risker som finns gällande farligt gods och buller (se rubrikerna "*Risker*" och "*Buller*" på sid 14-20 respektive 6). Befintlig kaj föreslås ligga kvar som den är idag.

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 m ifrån Södertälje kanal. Kommunen avser att upphäva strandskyddet i de delar inom planen som utgör kvartersmark. Se skraffering på nedanstående illustration.



Som skäl för upphävandet anför kommunen följande särskilda skäl:

- Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av en större väg och saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv.

En administrativ planbestämmelse har införts på plankartan (a₁ – strandskyddet är upphävt).

Program för planområdet

Något särskilt planprogram har inte upprättats utan denna typ av övergripande frågor ingår i detaljplanens samrådsskede.

Översiktsplaner

Gällande *Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun* antogs 2004 kommer inom kort att ersättas av *Framtid Södertälje - förslag till ny översiktsplan* kring vilken samråd hölls under sommaren 2012. När dessa dokument arbetades fram var intentionerna med föreliggande detaljplan fortfarande inte kända. AstraZenecas närvaro på platsen har sedan lång tid tillbaka setts som mer eller mindre självklar varför de översiktliga planerna inte för något utvecklat resonemang om alternativ markanvändning.

Dock fastslås i översiktsplanerna en generell utvecklingsriktning för centrala staden vad gäller bostadsförsörjning, förtätning och sammankoppling av stadsdelar som i och med AstraZenecas planansökan ges en ökad aktualitet (se även *Planens syfte och huvuddrag*, ovan). Denna utveckling har även stöd i programmet *Södertälje stadskärna 2009-2029 - Program för en hållbar stadsutveckling*. Programmet har visserligen sin geografiska avgränsning söder om Turingegatan men även här ligger syfte och innehåll mycket väl i linje med föreliggande detaljplan.

Kommunens översiktsplan (2004) betonar också vikten av att ta vara på Södertälje kommuns centrala placering i Stockholmsregionen och att konsekvent arbeta för att skapa goda förutsättningar för företag och företagskluster att etablera sig i kommunen. Översiktliga planeringsfrågor och samband har belysts i de analyser och skisser som utgjort underlag till detaljplanen.

Gällande detaljplaner



Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2012-04-23 beslut om att påbörja detaljpaneläggningen.

Förutsättningar och förändringar

Risker

I AstraZenecas produktion används en del farliga ämnen, däribland lösningsmedel och giftiga ämnen. Hanteringen är relativt omfattande och innebär både transporter till och från området samt hantering inom området. I anslutning till det studerade området finns även transportleder för farligt gods, väg och farled, samt en bensinstation som kan innebära risker mot omgivningen.

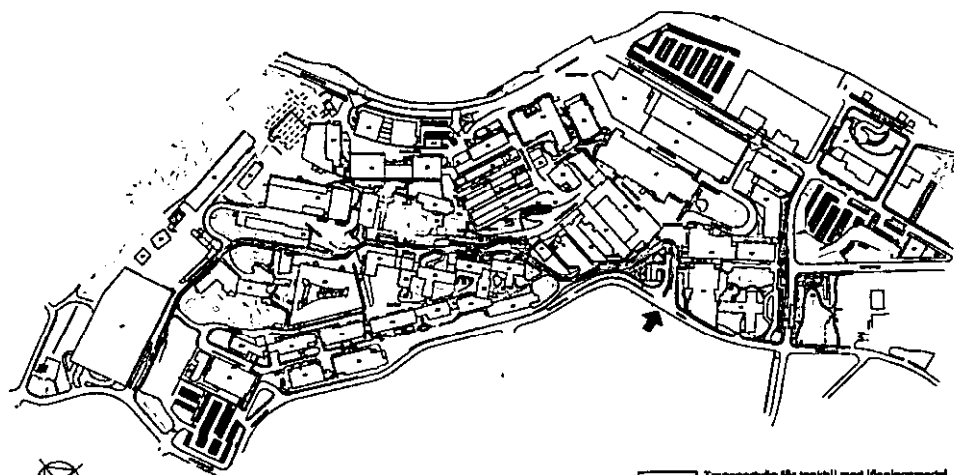
AstraZenecas verksamhet prövas regelbundet mot ett antal lagkrav och myndighetsrekommendationer, oberoende av detaljplanen. Den detaljerade riskanalys som tagits fram i och med planarbetet⁹ sammanfattar dessa. Detaljplaneläggning förutsätter i sin tur att Plan- och bygglagens och Miljöbalkens bestämmelser uppfylls. Bland annat ska detaljplaner vid behov kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som redovisar påverkan på bland annat hälsa. Utförande av miljökonsekvensbeskrivning regleras i Miljöbalken (1998:808). Se rubriken *Behovsbedömning*, ovan.

Länsstyrelsen i Stockholms Län anger i Rapport 2000:01 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse" att om bebyggelse planeras inom ett avstånd mindre än 100 meter från väg för transport av farligt gods eller järnväg så skall en riskanalys utgöra ett av beslutsunderlagen i planärendet. Vidare rekommenderas olika skyddsavstånd. Hur detta hanteras i aktuell detaljplan beskrivs nedan. I dagsläget transporteras lösningsmedel enligt nedanstående redovisning. Utöver detta finns kvävgastankar finns på ett antal platser inom området. Transporter till dessa klassas som farligt gods i trafikhänseende men anses inte i detta fall påverka omgivningen så att åtgärder behöver vidtas¹⁰.

Nedanstående riskanalys behandlar inte specifikt eventuella risker med förorenad mark. Det har dock bedömts att inga kända risker finns med föreslagen markanvändning förutsatt att inga markarbeten utförs. Risker med förorenad mark hanteras enligt miljöbalken och i samråd med tillsynsmyndigheten. Ett krav på att markföroreningar ska ha avhjälppts på de tomter som avses för känslig markanvändning ska ske innan starbesked får ges har införts som planbestämmelse.

⁹ Brandskyddslaget, Detaljerad riskanalys, (April 2013)

¹⁰ Brandskyddslaget, Detaljerad riskanalys, (April 2013)



Snäckviken - nuvarande situation, del 1

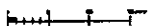
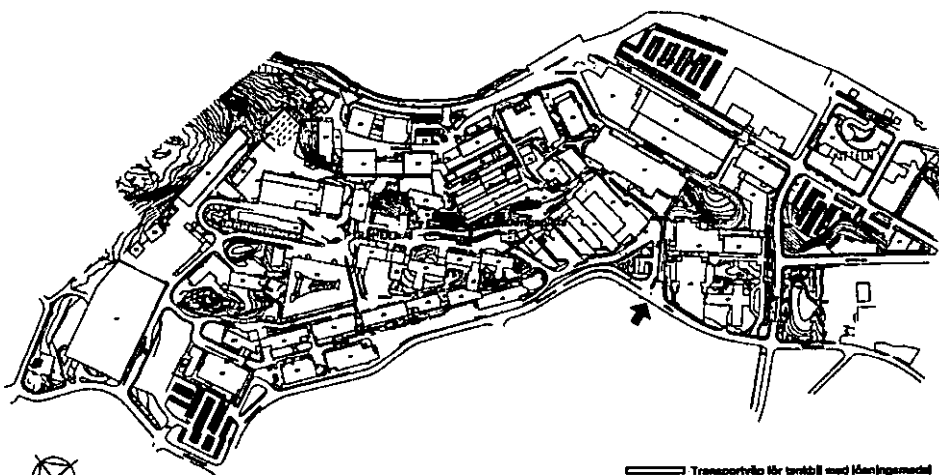
Transport av lösningsmedel till övre tankgården
Grundkarta

Skala 1:3000 2012-11-02

Transportväg för tankbil med lösningsmedel

AstraZeneca  SWECO 

Bilden visar hur lösningsmedel före planläggning transporteras till övre tankgården.



Snäckviken - nuvarande situation

Transport av lösningsmedel från nedre tankgården
Grundkarta

Skala 1:3000 2012-11-02

Transportväg för tankbil med lösningsmedel

AstraZeneca  SWECO 

Bilden visar hur lösningsmedel före planläggning transporteras från nedre tankgården.

Risikanalyt

Ett flertal olika lagar reglerar när riskanalyt skall utföras. Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till boendes och övrigas hälsa. Sammanhållen bebyggelse skall utformas med hänsyn till behovet av skydd mot uppkomst av olika olyckor.

De risker som kan påverka den ändrade markanvändningen har beskrivits i "*Detaljerad riskanalys för kv Pyramiden 18 m.fl., Snäckviken, Södertälje*", April 2013. Analysen omfattar plötsliga och oväntade händelser med akuta konsekvenser för liv och hälsa för människor som vistas inom, eller i angränsning till, det studerade området. I analysen har hänsyn inte tagits till långsiktiga effekter av hälsofarliga ämnen, buller eller miljöfarliga utsläpp. Dessa hanteras genom verksamhetens koncession. AstraZenecas kvarvarande verksamhet beskrivs också under rubriken *Läkemedelsindustri*.

Utifrån riskanalysen konstateras att identifierade riskkällor inte bedöms innebära några betydande risker för omgivningen. Viss hänsyn kan dock ändå vara nödvändig att iaktta vid ny bebyggelse och nya verksamheter i anslutning till dessa riskkällor. Behov av hänsyn och åtgärder har utifrån riskbedömningen bedömts föreligga i anslutning till följande **riskkällor**:

- Cisterner för förvaring av brännbara vätskor och giftigt ämne vid AstraZeneca
- Plats för lossning av brännbara vätskor och giftigt ämne vid AstraZeneca
- Lokalgator med förekomst av transporter med brännbara vätskor och giftigt ämne till/från AstraZeneca
- Strängnäs vägen/Ängsgatan med förekomst av transporter av farligt gods
- Södertälje kanal med förekomst av transporter med farligt gods

I områdets norra del finns verksamhetens egen panncentral där restlösningsmedel, el och eldningsolja används för produktion av bland annat fjärrvärme. Anläggningen i sig utgör ingen risk utanför själva anläggningen, men viss hänsyn måste ändå tas vid exploatering avseende skyddsavstånd.

Brandskyddslaget föreslår i riskanalysen hur **riskhänsyn** kan tas vid utformning av området så att inte människor utsätts för oacceptabla risker:

- Publika lokaler, omfattande handelsverksamhet samt bostäder ska inte uppföras inom 25 meter från identifierade riskkällor. Småhandel kan dock tillåtas i anslutning till lokalgata med transport av farligt gods.
Kommentar: Planen reglerar möjliga användningar så att detta uppfylls, se plankarta.
- Områden utomhus inom 25 meter från lokalgata med transport av farligt gods bör utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Exempelvis ska inte uteserveringar, lekplatser och liknande planeras inom detta område.
Kommentar: Planen reglerar möjliga användningar och utformning så att detta uppfylls, se plankarta.

- Byggnaders ventilationssystem ska utformas så att inläckage av giftig gas försvåras inom 75 meter från identifierade riskkällor.
Kommentar: Särskilt planbestämmelse är inför på plankartan, se plankarta samt förtydligande i ruta nedan under rubriken "Skydd mot spridning av gas".
- Fasader och fönster mot övre tankgården och lokalgata med transport av farligt gods ska utföras så att brandspridning in i byggnaden förhindras vid en brand i utsläckt lösningsmedel under den tid det tar att utrymma byggnaden.
Kommentar: Särskilt planbestämmelse är införd på plankartan, se plankarta samt förtydligande i ruta nedan under rubriken "Skydd mot brandspridning".
- I byggnader utmed lokalgata med transport av farligt gods samt mot tankgårdarna ska utrymning vara möjlig mot en trygg sida, d.v.s. bort från dessa riskkällor
Kommentar: Särskilt planbestämmelse är införd gällande detta, se plankartan.
- Skolverksamhet i anslutning till lokalgata med transport av farligt gods bör omfatta gymnasieskola och uppåt.
Kommentar: Planen reglerar möjliga användningar så att detta uppfylls, se plankarta.
- Ett avåkningsskydd bör uppföras som hindrar ett fordon att lämna Substansvägen/Labvägen i höjd med huvudporten. Detta för att förhindra att ett fordon kör in i den planerade högskolebyggnaden.
Kommentar: Regleras genom försäkran från AstraZeneca, se vidare sid 19.

Här nedan följer förtydliganden av planbestämmelser som förts in på plankartan för att säkerställa att riskhänsyn tas gällande spridning av gas samt brandspridning.

Skydd mot spridning av gas

Inläckage av giftig gas ska minimeras genom att frisk luft tas från en "trygg" sida, det vill säga en sida som inte är vänd mot riskkällan samt att ventilationen utförs så att den går att stänga av. Detta gäller i byggnader med stadigvarande verksamhet inom 75 meter från identifierade riskkällor.

Placering av luftintag

I nya byggnader, i samlingslokaler samt i byggnader där verksamheten ändras jämfört med nuläget rekommenderas att frisk luft tas från sida vänd bort från identifierade riskkällor.

I befintlig bebyggelse kan även en lösning med friskluftsintag 25 meter över identifierade riskkällor godtas, alternativt en lösning som säkerställer att detektion av epiklorhydrin sker på ett säkert sätt. Föreslagen lösning i riskutredningen (gasdetektorer i ventilationsintagen) eller likvärdig lösning kan därför accepteras.

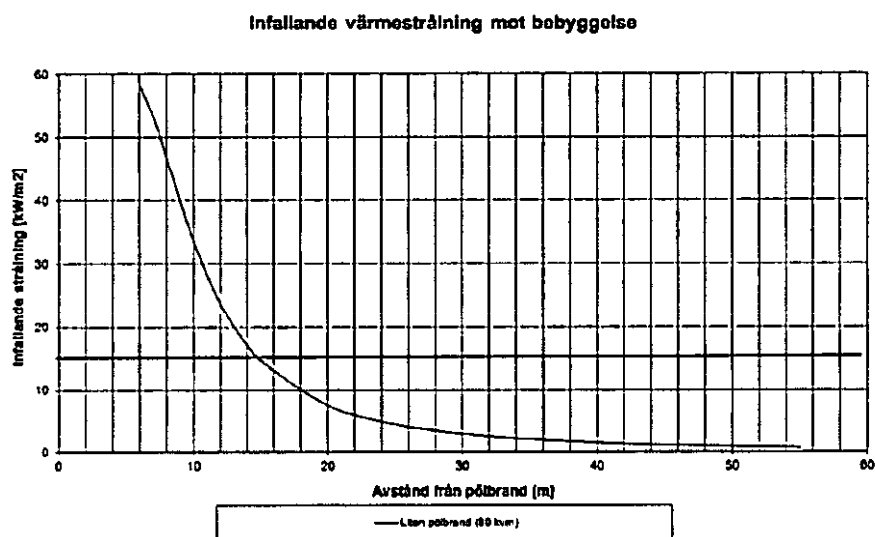
Nödavstängning av ventilation

Möjlighet och ansvar att stänga av ventilationen åligger respektive verksamhetsutövare. Det kan innebära att de ansvariga (exempelvis fastighetsskötare) inte alltid är på plats. Åtgärden kommer därför inte att vara heltäckande, men i de fall ansvarig person finns på plats innebär åtgärden ett relativt stort skydd och kostnaden för anpassningen av systemet är låg.

Inom 75 meter från identifierade riskkällor kan en möjlig lösning vara att installera gasdetektorer i ventilationsintagen som stänger tilluften vid detektion. Eftersom epiklorhydrin är en tung gas förutsätter denna lösning dock att ventilationsintagen och gasdetektorerna är placerade på ett sådant sätt att detektion blir möjlig.

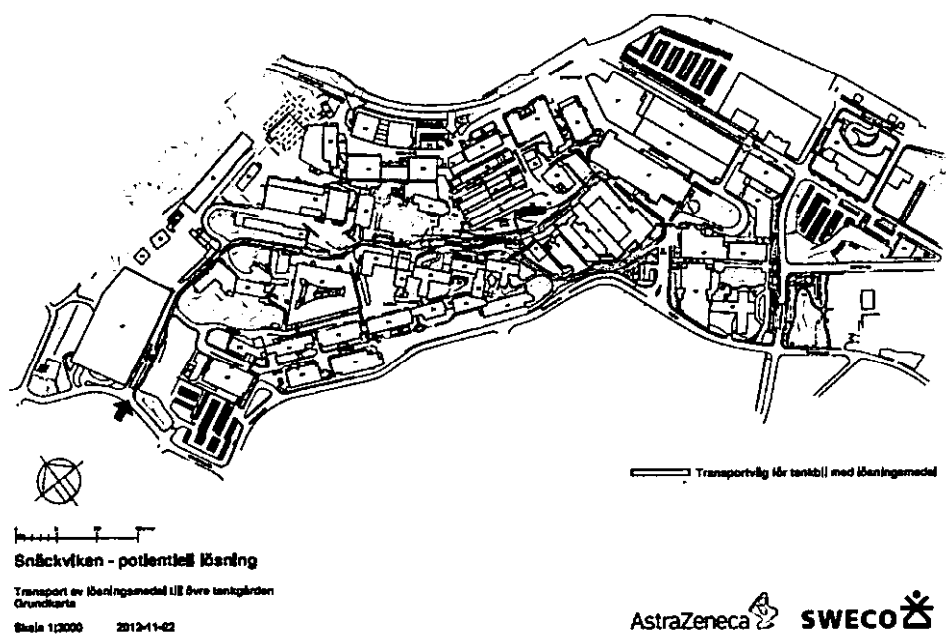
Skydd mot brandspridning

Fasader och fönster ska utföras så att de klarar strålningen från en pöl med arean 80 m^2 . I figur nedan redovisas beräknade strålningsnivåer på olika avstånd från en sådan pöl (pölkant = väggkant). Vid strålningsnivåer lägre än ca 15 kW/m^2 behövs inga särskilda åtgärder. Detta innebär t.ex. att fönster på avstånd över 15 meter från vägen inte behöver förses med brandglas eller likvärdigt.

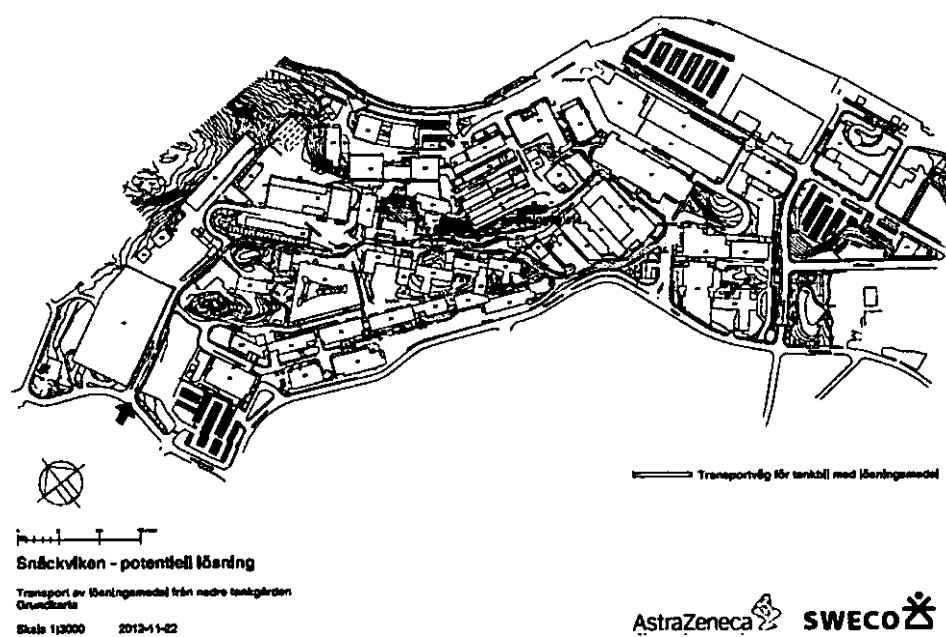


I enlighet med 4 kap § 12 och 4 kap § 14 Plan- och bygglagen har kommunen infört en planbestämmelse som villkorar föreslagna markanvändningar mot att nödvändiga skyddsåtgärder vidtas på fastigheten (Pyramiden 18) för att motverka olyckor, markförorening och störningar från omgivningen. Dessa skyddsåtgärder (enligt Brandskyddslagets rekommendation ovan) är specificerade som planbestämmelser eller genom att användningen inom vissa delar av planområdet är begränsad. Se även rubriken *Miljöpåverkan*, sid 5 samt detaljplanens plankarta.

Detta innebär bland annat att en omläggning av farligt- godstransporterna blir nödvändig. Som framgår av nedanstående redovisning kommer de efter planens genomförande enbart att anlända samt lämna området via den norra porten.



Framtida transportväg för lösningsmedel till övre tankgården



Framtida transportväg för lösningsmedel från nedre tankgården.

Föreslaget avåkningsskydd (Substansvägen/Labvägen) är ej möjligt att full ut genomföra på det sätt som riskutredningen föreslår. Detta då det förhindrar nödvändiga transporter för den kvarvarande verksamheten. Men inom kvarvarande verksamhetsområde kommer AstraZeneca att sätta upp ett antal trafikregler, rutiner och utbildningsföreskrifter¹¹ för sin personal samt riktlinjer för utformning av den fysiska miljön. Dessa syftar till att minska riskerna för olyckor och för att ett fordon ska köra in i högskolebyggnaden.

- Trafiken in till och på området begränsas till föranmälda transporter och behörig fordonstrafik
- Hastigheten begränsas till max 20 km/h
- Parkering får endast ske på anvisad plats
- Transporter av farligt gods ska alltid ledsagas av personal från AstraZeneca från det att de kör in på fabriksområdet. Undantag kan göras om chaffören har egen behörighet till området. För att få egen behörighet till området ska vederbörande ha genomgått en årlig utbildning i de säkerhetsrutiner som gäller inom fabriksområdet.
- Ett robust stängsel uppförs mellan AstraZenecas kvarvarande verksamhet och föreslaget campusområde. Detta för att försvåra att transporter med farligt gods, där föraren förlorat kontrollen över fordonet, kan köra in i campusbyggnaden.
- Uppförande av tydligare skyltning samt markering i vägbanan

För att ytterligare minska risker i samband med transporter av farligt gods i och med trafikomläggningen har begränsningar införts på berörd del av Karhovsbacken (kommunens trafikföreskrifter) till max 30 km/h. Hastigheten på infartsvägen (från Karshovsbacken fram till AstraZenecas kvarvarande verksamhetsområde) reduceras även den till max 30 km/h genom den försäkran som undertecknats av AstraZeneca¹².

Utmed Karlshovsbacken finns idag en förskola. Det ökade antalet transporter på vägen som den ändrade leveransvägen innebär medför en ökad (om än låg) risknivå. Då barn kan ha svårt att förstå en olyckssituation samt tar längre tid att sätta i säkerhet, dvs. inrymma eller utrymma, anser kommunen det rimligt att ställa krav på extra säkerhetsåtgärder. Förskolan ligger utanför planområdet och därför går dessa säkerhetsåtgärder ej att reglera i föreslagen detaljplan. Ett avtal har därför upprättats mellan AstraZeneca och Telge Fastigheter AB (fastighetsägaren till förskolan) om uppförande av de skyddsåtgärder som föreslås i riskanalysen¹³, sid 39-40.

¹¹ Försäkran gällande skyddsåtgärder i samband med ny detaljplan för Pyramiden 18, Kitteln 1 och Sländan 5 mfl i Södertälje (undertecknad av Anders Ekblom, VD för AstraZeneca AB)

¹² Försäkran gällande skyddsåtgärder i samband med ny detaljplan för Pyramiden 18, Kitteln 1 och Sländan 5 mfl i Södertälje (undertecknad av Anders Ekblom, VD för AstraZeneca AB)

¹³ Brandskyddslaget, Detaljerad riskanalys, (April 2013)

Naturmark och friitor

Det kommunala dokumentet *Grönplan för Södertälje tätort 2011* beskriver områdets natur och parker samt anger en utvecklingsinriktning för dessa. Nedan följer en sammanfattning i text av angränsande och berörda områden samt en kartsammanställning över hela grönstrukturen.

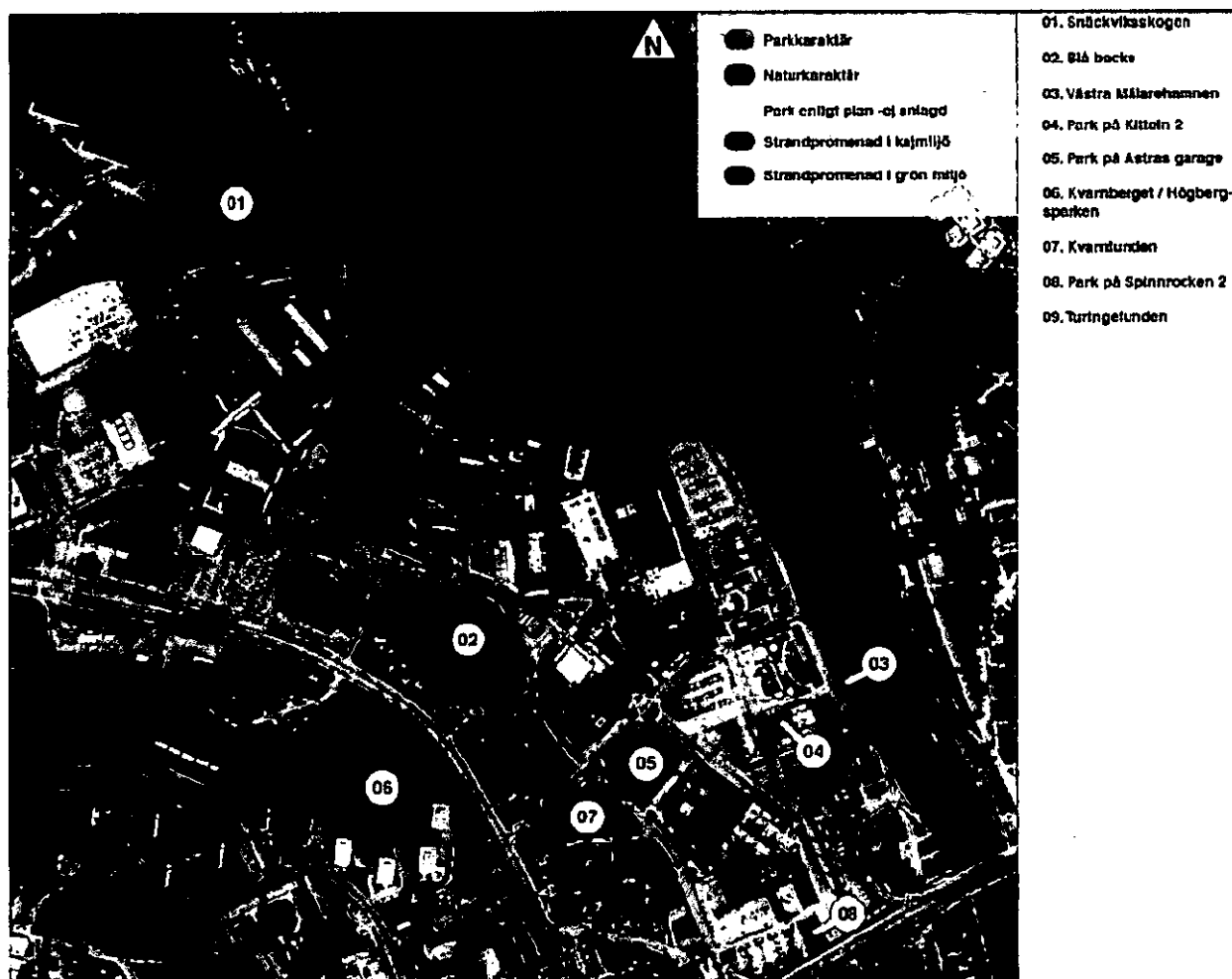


Bild: Identifierad grönstruktur i och kring planområdet. Detaljplanen möjliggör också ett visst stärkande av grönsamband.

Snäckviken och Karlhov

AstraZenecas anläggning i Snäckviken saknar allmän grönstruktur förutom den lilla grönremsan utmed mälarstranden. I Snäckviken bör ett promenadstråk med gång- och cykelväg anläggas utmed stranden. Längs Mälarehamnen föreslås en kajpromenad med förbindelse till kanalpromenaden söderut. Forskargatan kan utvecklas till en gen och attraktiv väg till stadskärnan för de boende i Karlhov. Även Ängsgatans gaturum bör utvecklas till en attraktiv infart från väster med bra miljö för gående och cyklister.

Stadsdelen Karlhov är småkuperat med sparade små närmaturområden. Bebyggelsen består av villor, radhus och flerbostadshus. Mellan husen finns mindre partier med sparad natur. Det är brist på anlagd parkmark och en central mötesplats saknas. Karlhavs kontakt med mälarstranden bör om möjligt

förbättras och attraktiva gångstråk kan skapas längs vattnet. I nordost gränsar bostadsbebyggelsen mot Snäckviksskogen.

Snäckviksskogen (01)

Skogen är bitvis mycket brant ned mot Linavägen och flera fina utsiktsplatser finns här. Skogsområdet bör gallras och hållas gallrat. Utsiktsplatserna bör värnas och säkerheten säkerställas med stängsel. Stråk mot stranden bör skapas.

Blåbacke (02)

Blåbacke är en liten bergsknalle med sparad natur intill AstraZeneca. Tillgängligheten till berget är i övrigt dålig. Berget har begränsat värde som grönområde på grund av den dåliga tillgängligheten. Ur stadsbildssynpunkt bidrar det till att dela upp den storskaliga industribebyggelsen. Det är av stor vikt att möjligheterna att nå berget bibehålls och förbättras.

Kvarnlunden (07)

Kvarnlunden är en nyligen upprustad finpark som ligger i utkanten av stadskärnan. Parken innehåller en trädgårdsanläggning från 1950-talet med terrasser, dammar och en bäck, som byggdes i den branta slutningen. Kvarnlunden är en lugn, avsides belägen park vars höga kvalitet i material och växtlighet ska värnas. I den framtida stadsutvecklingen bör parken ingå i en länk mellan stadskärnan och Snäckviken och mellan Strängnäsbron och Mälarhamnen.

Kulturmiljö - byggnader exteriör

Inom planområdet finns några byggnader som bedöms som kulturhistoriskt intressanta och därför ges särskilda planbestämmelser.

Gamla Bryggeriet, Kitten 1:

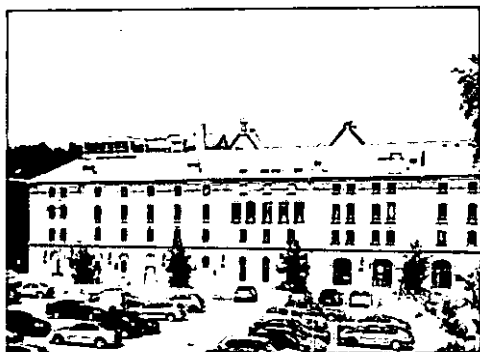
Bryggeribyggnaden uppfördes år 1896, i en karaktäristisk historiserande bryggeriarkitektur efter ritningar av Arvid Ahnberg vilken även ritat S:t Eriksbryggeriet i Stockholm. Typiskt för tiden är användandet av "äkt" material, som tegel i fasaderna, en delvis asymmetrisk utformning och att takfoten bryts upp av uppskjutande byggnadsdelar. Byggnaden är en av få bevarade äldre industribyggnader i den centrala staden. Till dess miljö hör även en tidigare stallbyggnad i Kitten 2, uppförd 1906 i stil anpassad till bryggeribyggnadens formspråk.

Byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och skall underhållas med traditionella material och metoder. Dess kulturhistoriska värden är både av industrihistorisk, samhällshistorisk, arkitektonisk karaktär. Den har även ett betydande miljöskapande värde. De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är: Exteriörens utformning med varierade takformer, fasader med spritputs inramade av slätputsade fält med dekorativa hörn, ursprungliga muröppningar, gesimser i tegel, ornamentfris av tegel på slätputs, tegelomfattningar, sockel i huggen granit, stenpartier kring portar, fönster i trä med spröjsindelning, skorstenar i tegel och plåt samt nedre delen av den tidigare pannskorstenen

AstraZenecas huvudkontor, Kitten 1:

Byggnaden uppfördes som huvudkontor för Astras forskning år 1994 efter ritningar av arkitektkontoret Brunnberg & Forshed. I väster är den sammanbyggd med genomsiktliga glaspartier med det gamla bryggeriet inom samma kvarter. Huvudkontoret har getts en medveten gestaltning med material i hög kvalitet. Den har en konkav form mot kanalen i öster och omsluter delvis den öppna platsen framför. Den är ett svenskt miniatyrlandskap skapat av arkitekten Sture Koinberg. Byggnadens arkitektur

anspelar på den "Svenska herrgården" i form och i den ljusgula släta fasadputsen. Anläggningen är ett representativt exempel på hur ett svenskt storföretag har valt att presentera sig, framför allt för internationella gäster. Byggnaden har höga arkitektoniska och miljöskapande värden som en tidstypisk påkostad postmodernistisk arkitektur av hög kvalitet kopplat till en viktig period av Astras betydelse i staden. Byggnaden sammanhänger med den öppna platsens trädgård och utgör tillsammans med den arkitektonisk helhet. De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är: Byggnadens exteriör med röd kalkstenssockel, gul fasadputs, fönster- och porttyper, entréparti och glaspartier mot bryggeribyggnaden.



Gamla Bryggeriet, Kitteln 1



AstraZenecas huvudkontor, Kitteln 1

Kulturmiljö - byggnader interiör

Astra var under 1950-talet betydande för det samtida svenska konstlivet genom att anlita unga och lovande konstnärer att medverka till utformningen av företagsmiljön. Arkitekten Archiblad Fridh ritade Astras huvudbyggnad och kontaktade Karl Axel Pehrson för ett samarbete. De två först beskrivna nedanstående målningarna anses av konstkritiker och konsthistoriker tillhöra de allra främsta byggnadsknutna konstverken från 1950-talet av stort konstnärligt, arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde. Den är en konst som representerar framtidsoptimismen som utmärks genom sina klara lekfulla färger. Konsten hade en framträdande och statusfylld plats i Sverige.

Stucco lustro-frisen för Astras matsal är utförd av några av de för 1900-talets mitt utmärkande konstnärerna som ingick i "1947 års män" och som deltog i utställningen "Ung konst" i Stockholm samma år. Utställningen omtalas i konsthistoriebeskrivningen som viktigaste faktorn för den konkreta konstens genombrott i Sverige.

Trapphuset – Pyramiden 18, B401

Trapphallen med dess berömda arkitekturbundna väggmålning, "Tempererad stigning" utförd av konstnären Karl Axel Pehrson är intimt förbundna med varandra. Det är en av de mest framträdande exemplen i Sverige på samspelet mellan konst och arkitektur på 1950-talet. Målningen bakom den särpräglade tidstypiska spiraltrappan binder samman våningarna och fick färgsätta väningsplanen. Målningen har i sitt tidstypiska formspråk fått sin stigande rörelse utifrån trappans rörelse och form och varje våning har en egen färgton.

Kulturhistoriska värde: Konstverket tillsammans med trappan är av både stort konst-, arkitektoniskt och samhällshistoriskt intresse. Statens konstråd värderar målningen högt och menar att den är av riksintresse och säger vidare "Det finns få exempel inom den svenska offentliga konsten som på ett lika

tydligt sätt manifesterar efterkrigstidens samhällsanda och näringslivets tilltro till arkitekturens och konstens betydelse för goda arbetsmiljöer”.

Stucco lustrofrisen – Pyramiden 18, B410

Stucco lustro-frisen för Astras matsal är utförd av de för 1900-talets mitt utmärkande konstnärerna som ingick i ”1947 års män” – Karl Axel Pehrson, Olle Bonnier, Pierre Olofsson, Lage Lindell och Lennart Rodhe.

Kulturhistorisk värde: Stucco lustrofrisen tillhör ett av de främsta byggnadsanknutna konstverken från sin tid och har ett stort konst-, kulturhistoriskt och samhällshistoriskt värde.

Matsalen – Pyramiden 18, B402

Matsalen har en fris som målades av den svenske konstnären Harald Lyth 1995 och som representerar Astras fortsatta syn på konsten som en viktig del av arbetsmiljön. Harald Lyth som tidigare varit professor vid Kungliga Konsthögskolan är svensk målaren och grafiker.

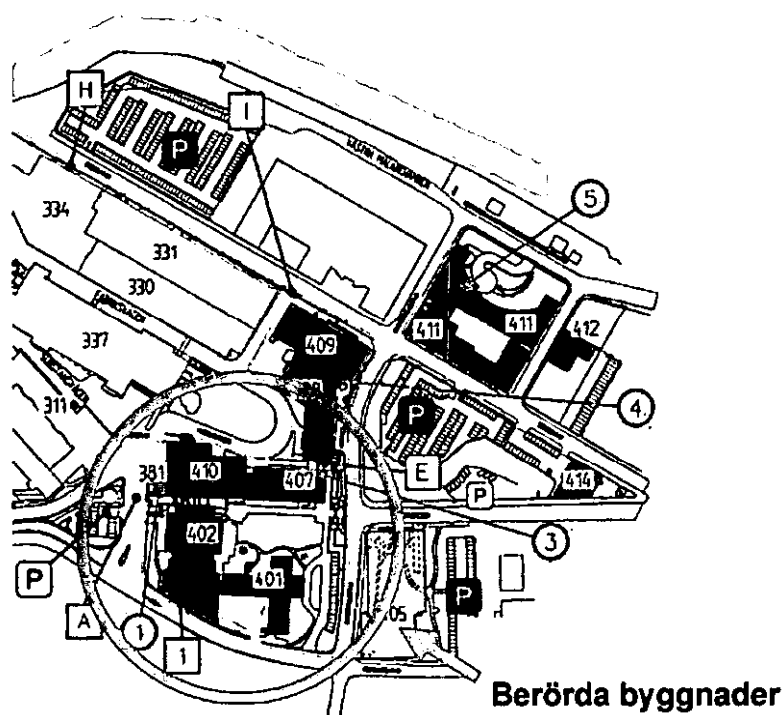


Bild: Markerar var byggnader där kulturhistoriska värden interiört finns placerade.

Skyddsbestämmelser

Byggnaden och dess interiöra konstverk har ett särskilt kulturhistorisk värde motsvarande kriterierna i plan- och bygglagen 8 kap § 13. Skyddsbestämmelse gällande ovan nämnda interiöra delar har därför införts på plankartan.

Kulturmiljö - övrigt

Transformatorstationen, Tälje 1:1:

Byggnaden uppfördes som transformatorstation på 1920-talet. Den har en klassicistisk stil med slätputsade ljusbruna fasader, kopparklätt falstak med förskjutna skarvar, markerade hörn med omvikta hörn, tandfris, en rusticerad sockel och en spegelindlad port. Den lilla byggnaden har i sin mycket välbevarade tidstypiska och omsorgsfullt utförda 1920-talsklassicistiska stil ett högt arkitektoniskt värde och är även av miljöskapande betydelse i anslutning till Tom Tits byggnader i kvarteret Separatom. De delar av byggnaden som skyddas och inte får förvanskas är: Byggnadens exteriör med fasadindelning av rusticerad sockel, hörnmarkeringar, omvikta hörn, tandfris och koppartäckt falstak samt spegelport och trälucka på baksidan.



Transformatorstation, Tälje 1:1

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur och är bebyggt sedan tidigare. Några grundläggningsproblem bedöms inte finnas på de platser där tillkommande byggrätter införs.

Markföroreningar

En översiktlig kartering har gjorts av eventuella markföroreningar i södra delen av planområdet. Redovisningen i branchklasser visar den potentiella risken för att verksamhetstyper som ingår i riskklassen, enligt Naturvårdsverkets generella indelning, kan orsaka markföroreningar av mer eller mindre allvarlig grad. Inventeringen visar således den potentiella risken för förekomst av föroreningar. Markundersökning krävs dock för att avgöra 1.) om det finns föroreningar 2.) typ av föroreningar 3.) spridning inom området samt 4.) hur allvarliga dessa är.

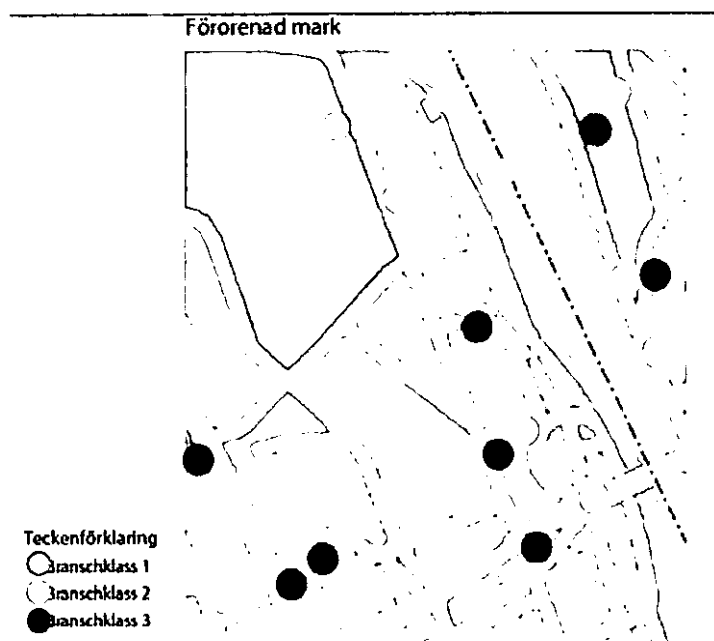


Bild: Kommunens sammanställning över förorenad mark (huvudsakligen i anslutning till området). Observera att bilden är schematisk och att prickarna redogör för förorenade områdens riskklasser och anger ej några exakta placeringar av föroreningar.

Utöver detta har ÅF Infrastructure AB 2012-06-08 upprättat *Bedömning av föroreningssituationen inom delar av berörda fastigheter inom AstraZenecas anläggning*. Rapporten i sin helhet bifogas planhandlingarna. Denna tvådelade rapport baserar sig på scenariot att företaget säljer av delar av fastigheten mot den svenska marknaden. De bedömningar som gjorts inriktar sig mot mark och grundvatten. Bedömning av byggnader, installationer eller berggrund ingår inte i rapporten. Sammanfattningsvis konstaterar rapporten att det inom det s.k. 200-området i nordväst (forskardelen) finns mindre förekomster av markföroreningar i de sydvästra delarna samt en möjlig mindre förorening i sydöstra hörnet.

När det gäller 400-delen, d.v.s. de administrativa delarna närmast Södertälje centrum antas det att de ombyggnader som skett under åren har lett till att eventuella föroreningar antingen har späts ut eller förts bort vid borttagande av massor. Det har utförts formell sanering inom berört område. Baserat på ovanstående bedöms det förekomma föroreningar i grundvattnet och i marken. De kan dock förväntas vara omrörda och sporadiskt förekommande.

ÅF har tidigare (2005-03-04) även på AstraZenecas uppdrag upprättat *Mark- och grundvattenutredning – Snäckviken*. Inom Snäckvikenanläggningen har genom åren ett antal undersökningar och efterbehandlingar av mark genomförts. ÅF:s samlade riskbedömning av området är att det ska ansättas till riskklass 2-3 (stor-måttlig risk) men man säger samtidigt att varken mark eller grundvatten utgör någon överhängande risk för människor eller miljö.

På plankartan har en planbestämmelse införts som reglerar att markföroreningar ska ha avhjälpits på de tomter som avses för känslig markanvändning innan starbesked får medges. Markundersökningar bör även utföras utanför dessa områden innan markarbeten påbörjas.

Det primära ansvaret för föroreningar enligt 10 kap MB åvilar enligt 10 kap 2 § verksamhetsutövaren. Med verksamhetsutövaren menas den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en

åtgärd som bidragit till föroreningen. I rättspraxis har begreppet ansetts innebära den som har haft faktisk eller rättslig möjlighet att vidta erforderliga skyddsåtgärder mm.

Ansvarsfrågan kan dock vara svår att avgöra när det rör fastigheter som har haft flera olika ägare, om schaktarbeten har utförts och om andra verksamhetsutövare kan ha verkat i närheten och därmed påverkat området i fråga om utsläpp. Ansvarsfrågan avgörs dock ej i detaljplaner utan hanteras genom ansvarsutredningar och eventuellt rättsprocesser i det fall ansvarsfrågan är omtvistad.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Radon

Radonmätning ska göras vid nybyggnation.

Risk för skred och höga vattenstånd

Delar av planområdet är beläget längsmed Södertälje kanal (på Mälarsidan) som har en medelvattennivå på ca 0,8 m. 100-årsnivå ligger på ca 1,8 m och högsta dimensionerande nivå på ca 2,8 m¹⁴.

Länsstyrelsen rekommenderar att viktiga samhällsfunktioner och sammahängande bebyggelse ligger över nivå för det högsta dimensionerande flödet. Således har en planbestämmelse införts som reglerar att nya byggnader ska utformas så att översvämmande vatten upp till 2,8 inte skadar bebyggnaderna. Samtliga höjder i detta stycke är angivet i RH2000.

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. Detta regleras med en bestämmelse på plankartan.

¹⁴ WSP, Översvämningsanalys för Södertälje kommun (2010), sid 11

Markanvändning

Analys

Som nämndes under rubriken *Syfte och huvuddrag* har staden en långsiktig strategi om att binda samman stadskärnan med ett antal tyngdpunkter i ytterområdena genom att etablera tydliga och attraktiva stråk. Stadsdelen Ronna nordväst om planområdet utgör en sådan tyngdpunkt vars koppling till centrum behöver stärkas. Planområdet utgör en viktig del i skapandet av ett sådant stråk och genom ett antal strategiska planeringsåtgärder bör det vara möjligt att i föreliggande detaljplan bereda en sådan utveckling. Det fysiska avståndet är kort men ett antal faktorer gör i dagsläget att Ronna och även Karlhov upplevs som avskilt från övriga staden.

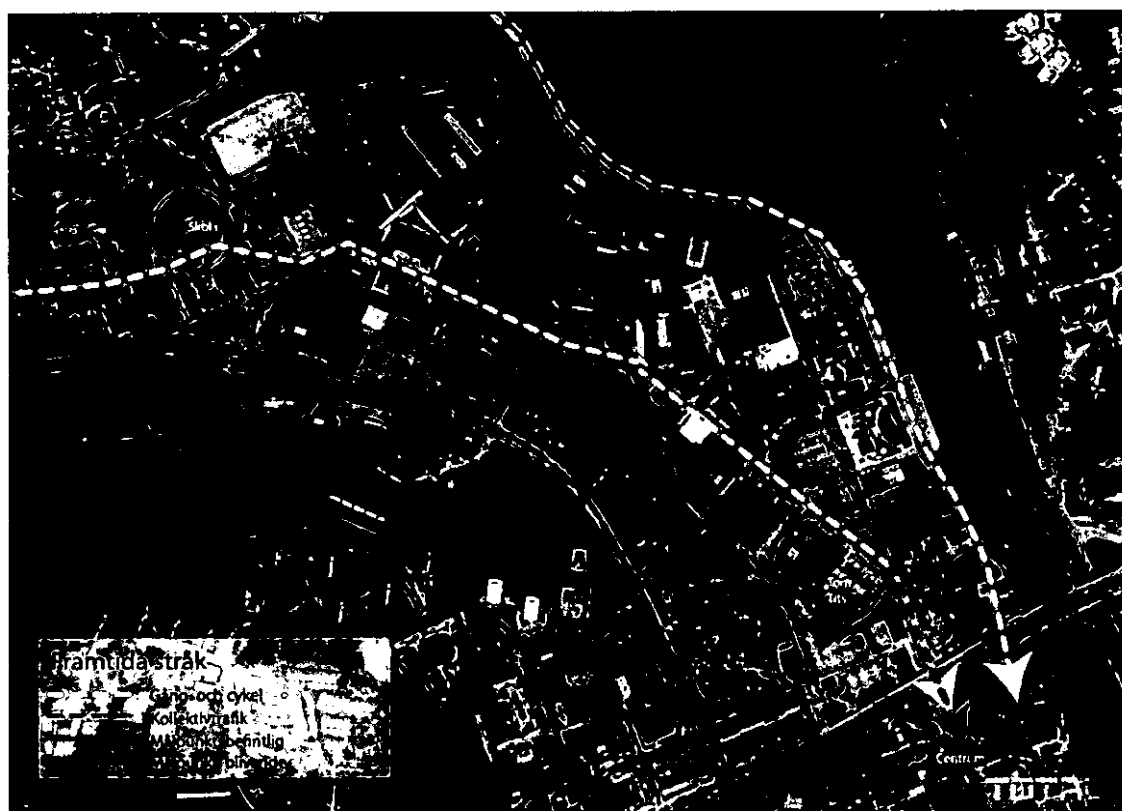


Bild: En tydligare koppling mellan Ronna och centrum bör skapas liksom att hela Snäckviken blir en del av stadskärnan. Befintliga målpunkter kompletteras med nya. Delar av gång- och cykelstråken på kartan ligger inom allmän platsmark medan andra ligger inom kvartersmark.

Följande framgångsfaktorer har identifierats som centrala för etableringen av området som en funktionsblandad stadsdel och skapandet av attraktiva stråk.

- En mer varierad markanvändning och attraktivare miljöer för både transport och vistelse.
- Prioritering av gång- cykel och kollektivtrafik (goda biltrafikförbindelser finns parallellt).
- Fler målpunkter längs vägen.

Kopplingen mellan Snäckvikenanläggningens södra delar och stadskärnan behöver stärkas liksom kopplingen mellan de delar av anläggningen som nu avvecklas och på sikt omvandlas. Möjligheten uppstår nu att skapa en bättre öppenhet och tillgänglighet för allmänheten och öka genomströmningen av människor.

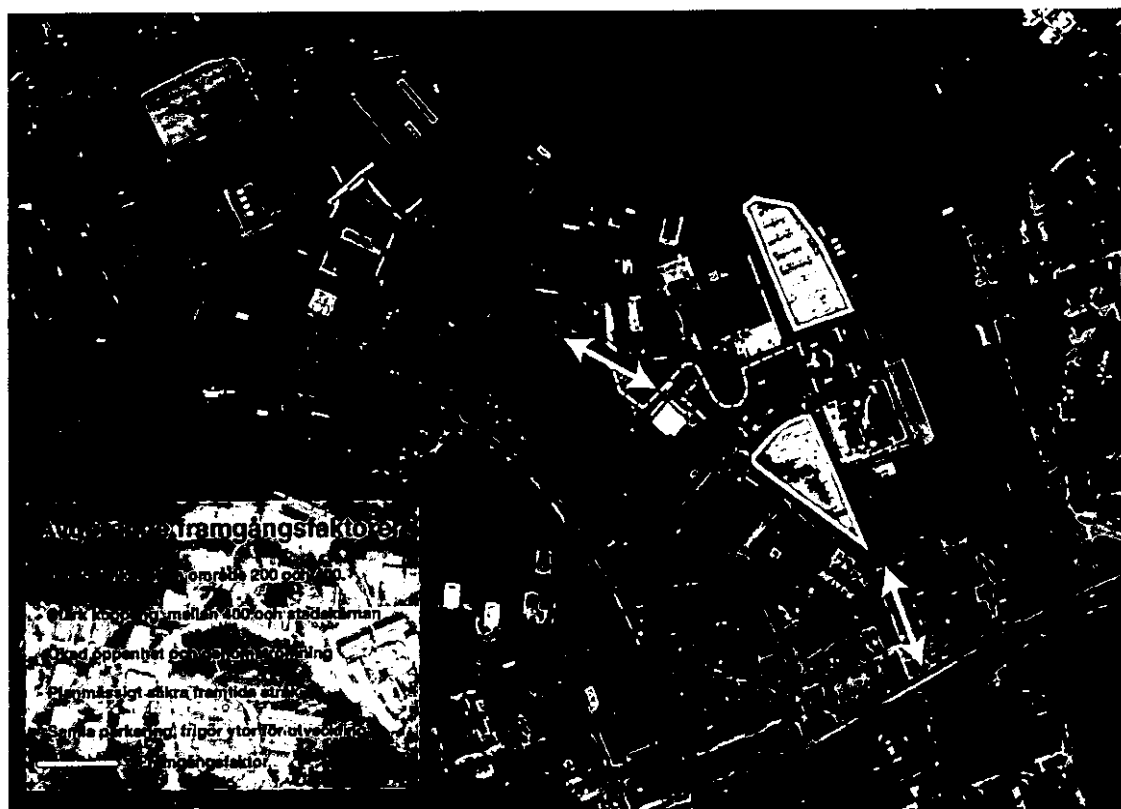


Bild: Identifierade framgångsfaktorer för skapandet av ett tydligare stråk mellan stadskärnan, via planområdet och upp mot stadsdelen Ronna. I planförslaget går delar stråken inom allmän platsmark men även inom kvartersmark.



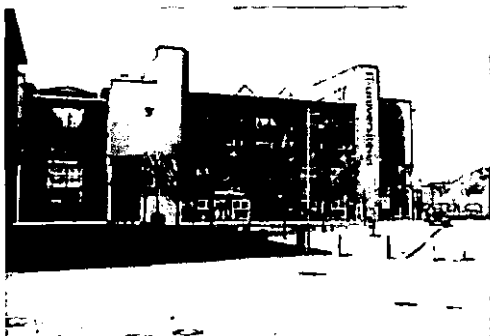
Bild: På sikt kan området bli mer funktionsblandat och integrerat med Södertäljes stadskärna. Observera att kartan enbart är översiktlig. Delar av gång- och cykelstråken på kartan ligger inom allmän platsmark medan andra ligger inom kvartersmark.

Forskning och laboratorieverksamhet

Det så kallade 200-området lämpar sig i delar för att fortsätta nyttjas för forskning och laboratorieverksamhet liknande den nuvarande verksamheten. Detta inryms i planbestämmelsen J₁. Dock medges ingen annan industriverksamhet inom planområdet. Byggrätten i nu gällande detaljplan har utökats något för att möjliggöra viss expansion.

Skola

Många lokaler kan med mindre modifieringar vara väl lämpade för utbildningsändamål. En sådan etablering skulle även vara välgörande ur stadsutvecklingsperspektiv. Byggrätten i nu gällande detaljplan har utökats något för att möjliggöra viss expansion. Det är viktigt att den yttre miljön i gränslandet mellan industri och skola utformas på ett sätt som är attraktivt för brukarna samtidigt som industrins funktion också ska tillgodoses.



Bilder: Exempel på hur en attraktiv campusmiljö kan skapas och markytor kan ges flera funktioner.

Vård (lättare)

Planbestämmelsen möjliggör lättare vårdverksamhet t.ex. rehabilitering och annan behandling där patienter inte är sängliggande. Dimensionerande är att vårdtypen inte får vara sådan att den anses svårutrymd ur riskhänseende och att det parkeringstal som anges i föreliggande parkeringssammanställning kan uppfyllas.

Handel

Handel medges i bottenvåningarna längs de två huvudstråken för att stärka deras funktion.

Idrottsanläggning

Planen möjliggör en avstyckning av AstraZenecas motionsanläggning för idrottsändamål. Denna verksamhet får dock inte vara störande för omgivningen (exempelvis i form av ljus- eller ljudanläggningar).

Kontor

Stora delar av de avstyckningsbara fastigheterna lämpar sig väl för kontorsändamål då de i praktiken fungerar som sådana redan idag. Byggrätten i nu gällande detaljplan har utökats något för att möjliggöra viss expansion.

Bostäder

Inom planområdet möjliggörs bostadsbyggande på ytor som idag används som markparkering för AstraZeneca, i kvarteren Sländan. Samhällsbyggnadskontoret anser att det är fördelaktigt att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse i det här kvarteret. Kombinationen av bostäder, handel och kontor ger en mer funktionsblandad stadsdel som har underlag för närservice, mindre restauranger och där det finns levande offentliga rum blir också attraktiv ur näringslivssynpunkt.

I Kv. Sländan kommer bebyggelsen att längs Storgatan utformas så att den i likhet med bebyggelsen i intilliggande Kv. Lampan betonar stadsstrukturen och stadsgatan. Det betyder bl.a. att byggnader ska placeras i gatuliv och att bottenvåningen ges en tydlig markering som sockelvåning. Långa fasader skall delas upp på ett sådant sätt, att de ger ett varierat intryck.

Detaljplanen är utformad på ett sådant sätt att de nationella riktvärdena för buller och avstegsfall kan uppnås. I skiss nedan samt sid 8 visas hur tyst sida kan uppnås.

För markanvändningen Bostäder gäller att behovet av lekyta ska tillgodoses inom användningsområdet.

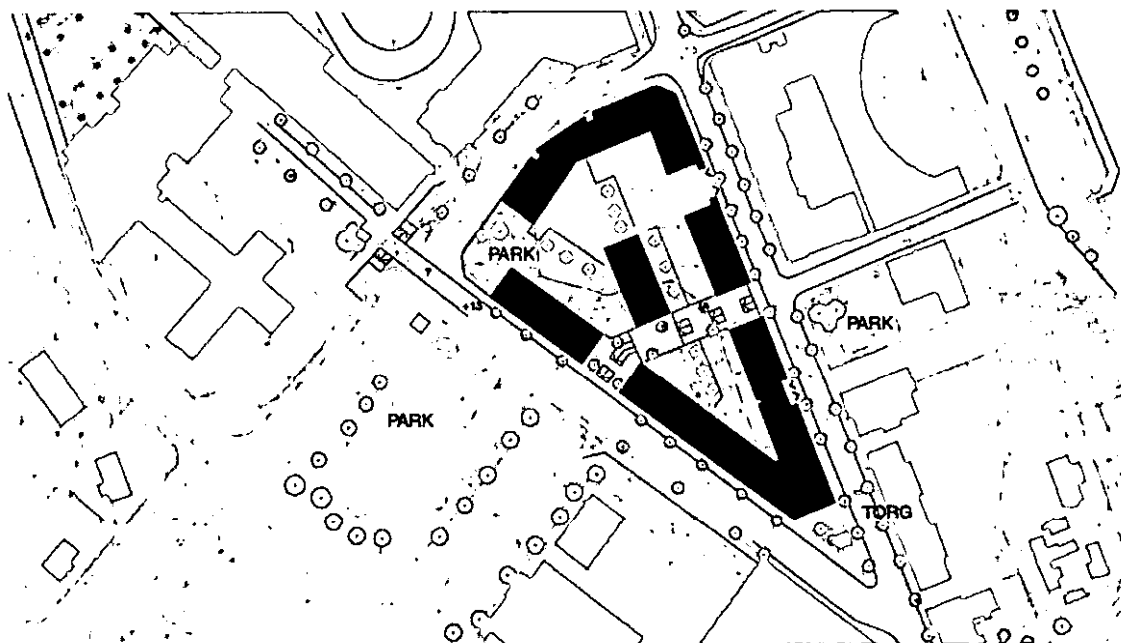
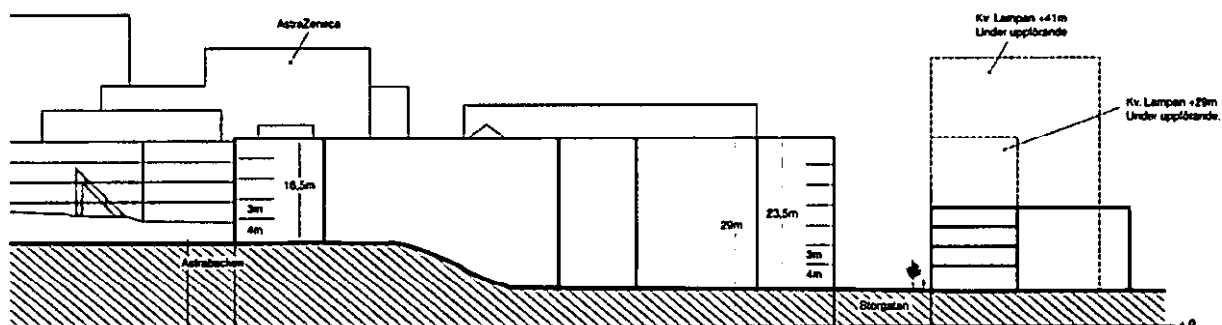


Bild: I kvarteret Sländan finns goda möjligheter att skapa bostadsbebyggelse som både läker stadsrummet och kan ge möjlighet till attraktiva studentbostäder vid ett eventuellt högskoleområde.

Sektion A:A
Kv. Sländan



----- Söder om sektion
— Non om sektion



Bilder: Topografin möjliggör parkering i flera plan. Bebyggelsen kan anta olika karaktär olika delar av kvarteret. Strikt mot Storgatan och friare mot Astrabacken/Kvarnbergagatan.

Hamn, stråk och öppet vattenområde

Gällande plan anger hamnändamål längs kanalen vilket haft koppling till AstraZenecas verksamhet. Idag förekommer dock inga sjötransporter till eller från företaget och man har inga planer på att återuppta dessa. Kajen bör därför utvecklas mot att bli strandtorg, promenadstråk med möjlighet till parkering. Kustbevakningen har verksamhet i norra delen av området, där kanalen mynnar ut i Snäckviken. Denna del behåller sitt hamnändamål och kustbevakningen ges också en viss utökningsmöjlighet söderut för att möjliggöra flytt av byggnader i framtiden.



Bild: Hamnområdet sett söderifrån. Området är redan tordningställt för vistelse mer än för industrihamn och kan utvecklas ytterligare för att bli en del av ett strandstråk som ansluter stadskärnan.

Entrén till AstraZenecas verksamhet (huvudporten) kommer även att bli en angränsyta för den planerade skolverksamhet. Det är viktigt att denna yta utformas på ett sätt som gör den attraktiv och användbar för allmänheten samtidigt som den ska vara välfungerande med tanke på AstraZenecas fortsatta verksamhet. Med relativt små ingrepp i framförallt markens utformning bör detta kunna åstadkommas.

Ett öppet vattenområde ingår i planen för att detaljplanen ska ansluta mot intilliggande planer och fastighetsgränser.

Läkemedelsindustri (huvudsakligen angränsande markanvändning)

AstraZenecas verksamhet i Snäckviken förändras under 2012 då företaget lägger ner den forsknings- och utvecklingsverksamhet som tidigare varit lokaliserat där. Den del som kommer att fortgå består huvudsakligen av tillverkningsverksamhet vilken kommer fortsätta bedrivas på oförändrat sätt mot tidigare. Man tillverkar i Snäckviken aktiv läkemedelssubstans, det aktiva "läkande" ämnet i produkterna. Resultatet blir ett pulver som i nästa steg (tillverkning av slutprodukt, formulering) förädlas till tabletter och kapslar (vid Gärtuna-anläggningen), inhalationspulver eller i flytande form för bland annat injektioner och infusioner. Verksamheten innebär också tillverkning, formulering och förpackning av slutprodukt. Läkemedel i flytande form samt fyllning av inhalatorn Turbuhaler.

Vid tillverkningen utnyttjas ett flertal olika ämnen och kemikalier. Kemikalierna förvaras i två tankgårdar (övre B357 och nedre B343) respektive ett bergrumslager B344. Av enheterna på Snäckvikenanläggningen är det inom API (framställning av aktiv substans) som den helt dominerande andelen kemikalier utnyttjas. Inom verksamheten kan 1 500-2 000 ton hanteras och lagras. Det är till största delen fråga om brandfarlig vara men även giftiga ämnen förekommer.

När det gäller tillverkningens påverkan på omgivningen finns en rad myndighetskrav avseende hantering av kemiska ämnen, farligt gods, farligt avfall, buller etc. som styr verksamheten. Dessa kommer att vara styrande även fortsättningsvis.

En liten del av föreliggande detaljplan har markanvändningen J – industri. Denna del ingår för att möjliggöra transporter till och från tillverkningsindustrin. Nedan redovisas hur dessa transporter i praktiken ska fungera.

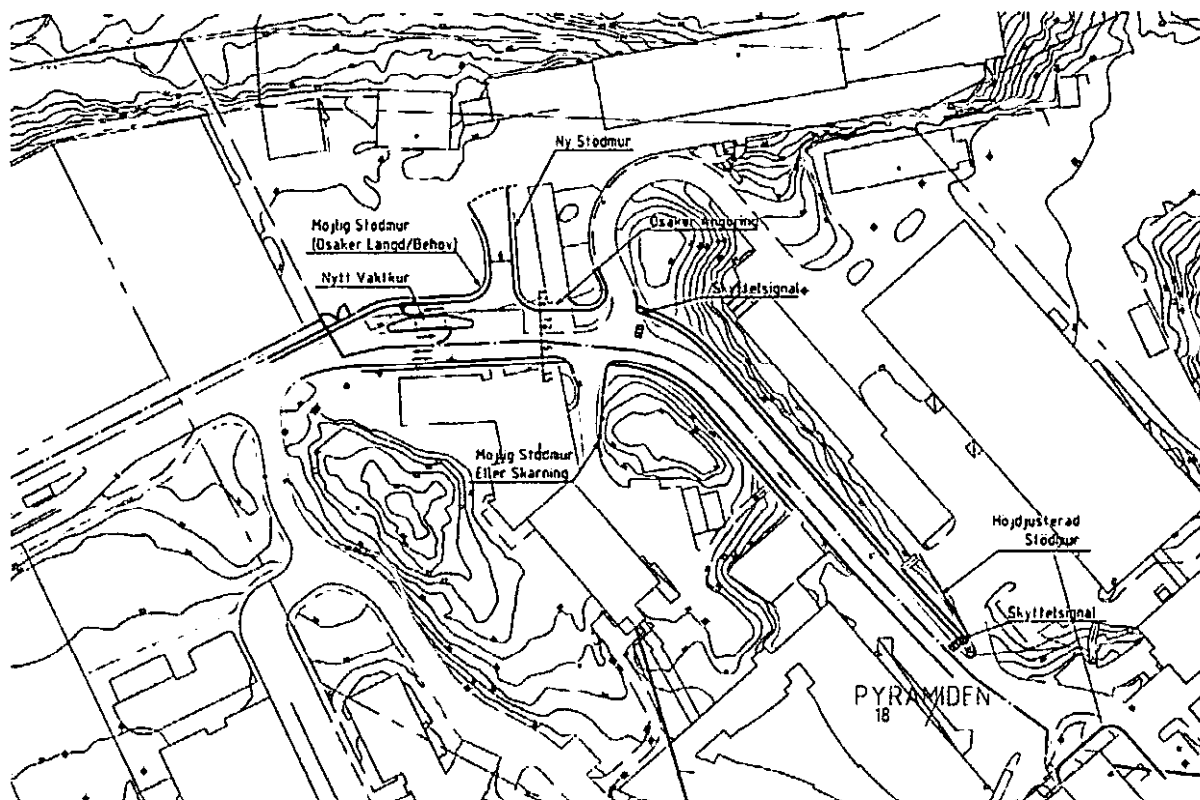


Bild: Kommande avstyckning av områdets norra del samt hur transporter till och från avstyckad fastighet samt kvarvarande AstraZeneca ska ske (Sweco)

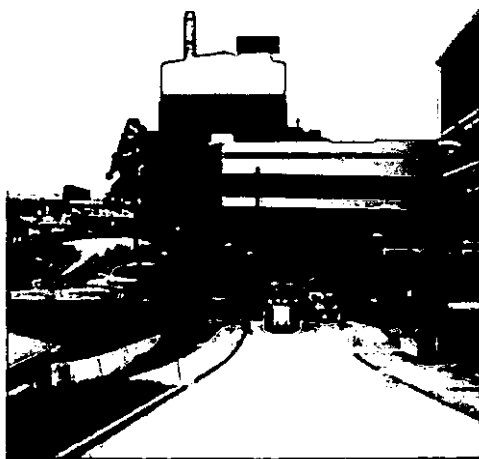


Bild: Foto norrifrån mot övre tankgården och visar Substansvägen som kommer att avdelas i mitten med staket där AstraZencas farligt-gods-transporter går på den vänstra sidan medan den högra försörjer avstyckade fastigheter.

Offentlig och kommersiell service

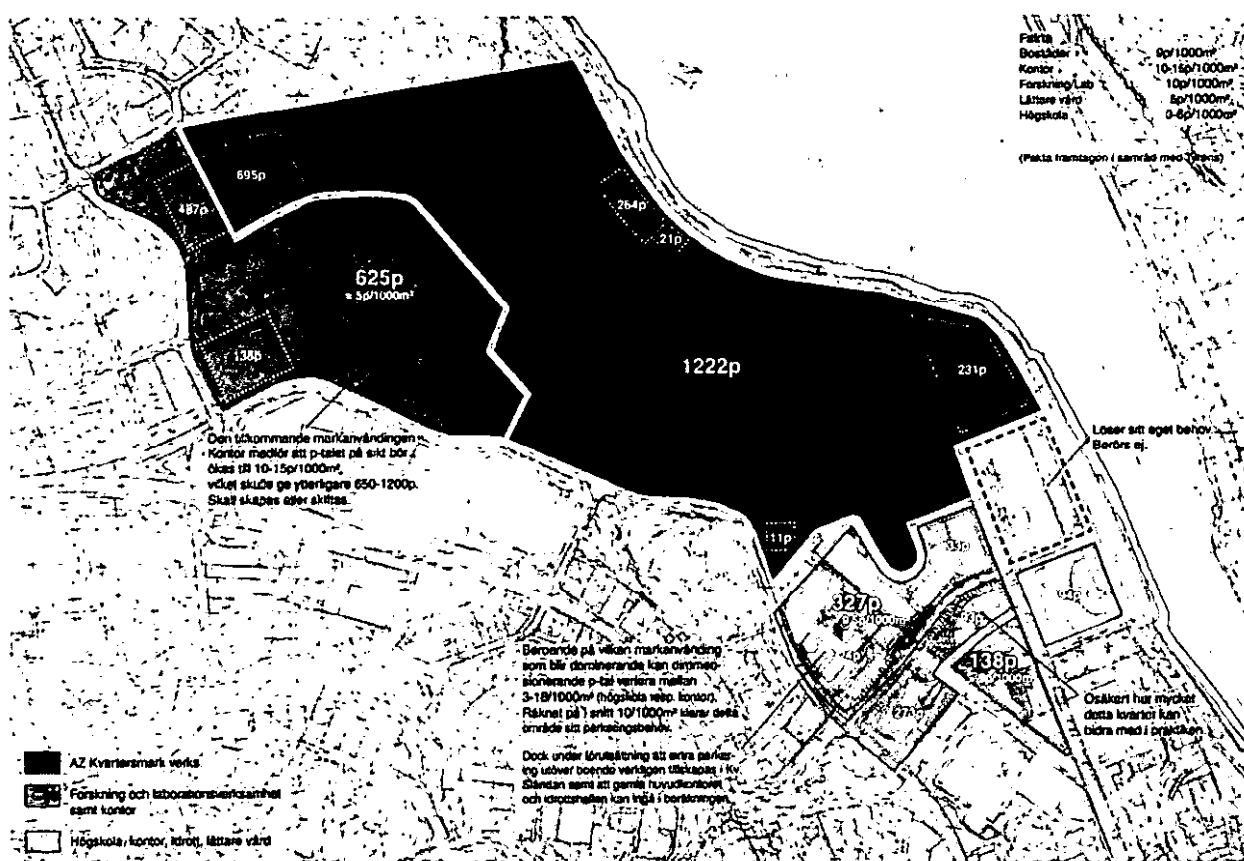
Offentlig och kommersiell service finns i stadskärnan strax söder om planområdet. Planen medger handel och kontor i bottenvåningarna inom delar av området vilket bidrar till en funktionsblandning och utvidgning av stadskärnan. Det är också en viktig del i etableringen av attraktiva stadsmässiga stråk genom området som följer av planens syfte.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionshindrade på allmänplatsmark ska uppfylla gällande normer.

Parkering, angöring, varumottagning, utfarter

Planområdets parkeringsbehov är idag omfattande och löses genom ett antal större markparkeringar och parkeringsgarage. Ändrad/utökad markanvändning kräver en samlad bedömning av kommande parkeringsbehov utifrån olika scenarier. Planens genomförande möjliggör att ett antal nya markanvändningar kan inrymmas i befintliga lokaler och därutöver kompletteras med ytterligare verksamheter. Detta ställer krav på ett helhetstänkande kring parkeringsfrågan. Nedanstående sammanställning är tänkt att visa var eventuella över- och underskott som kan uppstå med de markanvändningar som planen möjliggör.



Skyddsrum

En skyddsrumplan är sedan tidigare upprättad för Snäckvikenområdet. Ett stort antal skyddsrum finns i AstraZenecas lokaler. Behovet inför framtiden anses vara tillfredsställt inom hela planområdet.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Astrabacken, som förbinder Storgatan med Kvarnbergagatan utgör en viktig entré in mot området i den del som i planen avsätts för skola eller kontorsverksamhet. Gatan utgör ett viktigt stråk för gående, cyklister och busstrafikanter. Dessa trafikslag kräver gena och lättframkomliga dragningar och närhet till målpunkter för att ge hög användningsgrad.

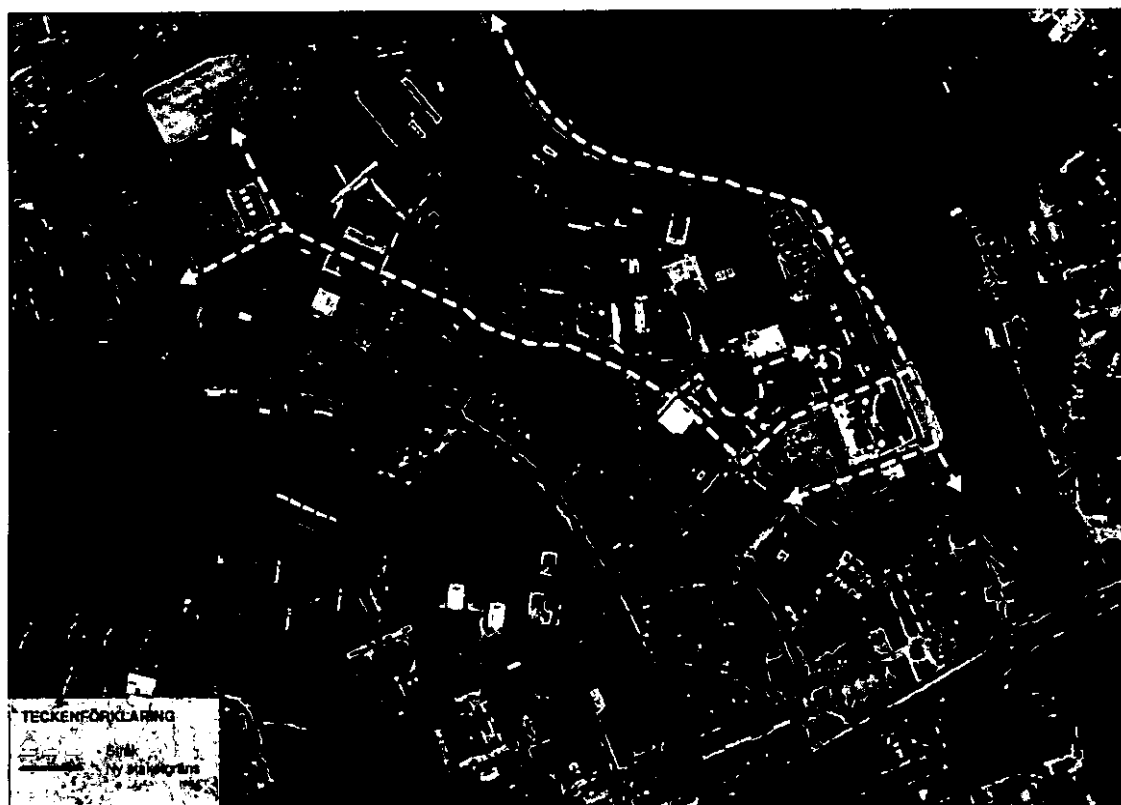


Bild: Astrabackens avslutning bör omformas för att förbättra för gång- och cykeltrafikanter

Storgatans betydelse som stråk in mot centrum stärks i och med planläggningen och i detta sammanhang är det viktigt att den utformas som en attraktiv stadsgata med säkra och effektiva gång- och cykelmöjligheter.



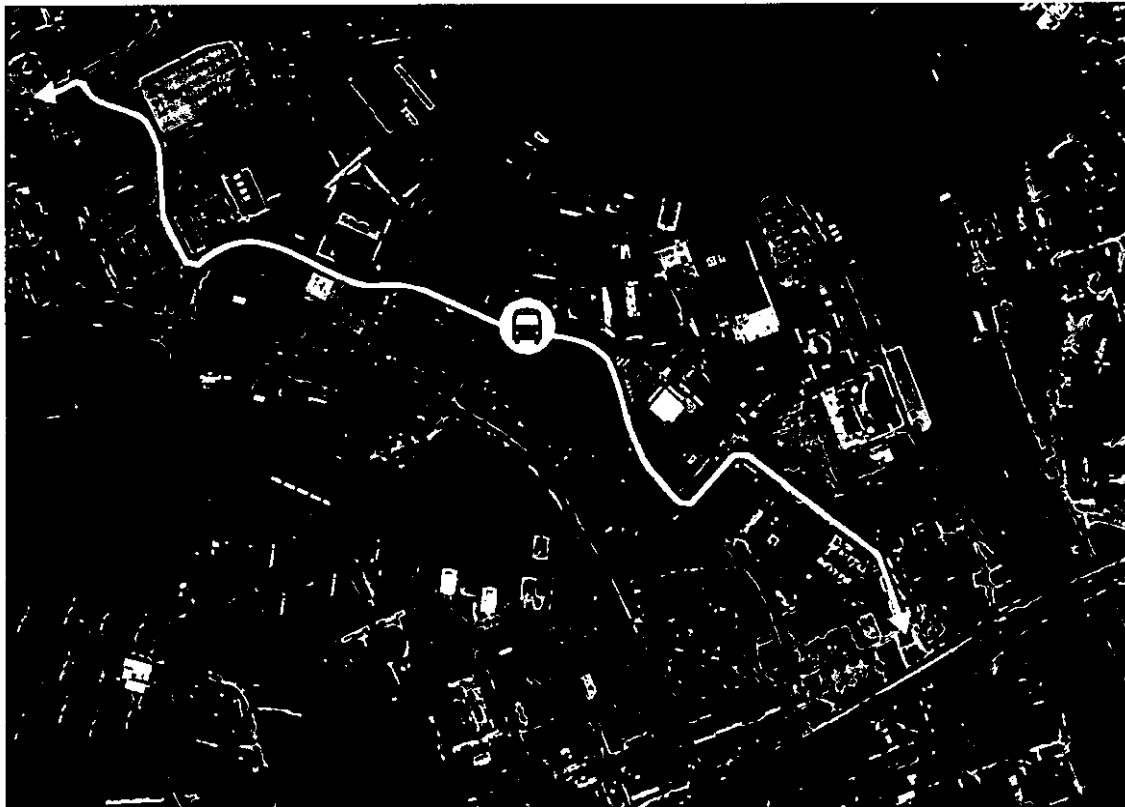
Den ändrade ägarbild som förväntas möjliggör en ökad öppenhet för allmänheten både för passage och för vistelse. Fastighetsbildning och inhägnad av kvarvarande tillverkningsindustri kommer att sättas så att nya stråk kan skapas.



Bilden visar ny staketgräns kring AstraZenecas område (heldragen linje) och stråk som kan skapas i enlighet med planen (streckad linje). Delar av gång- och cykelstråken på kartan ligger inom allmän platsmark medan andra ligger inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Området trafikförsörjs idag av linje 754, 755, 780 och 787. Alla linjer utom linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Astrabacken. Linje 756 trafikerar Forskargatan- Kvarnbergagatan- Ängsgatan.



Teknisk försörjning

Inom Snäckvikenanläggningen finns en omfattande infrastruktur för teknisk försörjning. AstraZeneca har dels egna system dels påkoppling mot de allmänna näten. För att möjliggöra avstyckning och försäljning enligt planen har en överenskommelse fattats mellan AstraZeneca och Telge Nät¹⁵ (kommunens infrastrukturbolag). Grundtanken i överenskommelsen är att dessa frågor löses från fall till fall i och med att fastighetsbildning görs. Detta kan ske antingen genom servitut, ledningsrätter eller genom nya anslutningar.

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns VA-infrastruktur som idag ägs av AstraZeneca samt allmänna ledningar som förvaltas av Telge Nät. Telge Nät förser AstraZeneca med vatten och avloppstjänster. AstraZeneca och Telge Nät AB har träffat avtal om avstyckade fastigheters anslutning till allmänna va-nätet. I samband med försäljningen av fastigheterna i Snäckviken löses berörd infrastruktur för vatten och avlopp genom ledningsrätter eller servitut. Telge Nät kommer även i fortsättningen att hantera vatten och avloppstjänster till nya fastighetsägare. Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns i Kvarnbergagatan och i Storgatan. AstraZeneca omhändertar allt processvatten från egen verksamhet i eget reningsverk via underjordisk ledning till anläggningen i Gärtuna. Renvattnet tas huvudsakligen från det allmänna nätet.

Dagvatten

Områdets dagvatten och hushållspillvatten är anslutet till det kommunala nätet och kommer så att vara även efter avstyckning.

Kylvatten

AstraZeneca förser idag sina byggnader inom Snäckviken med egen sjökyla från Mälaren. Försörjningen samägs med Telge Nät fram till pumpstation som ägs av AstraZeneca. AstraZeneca äger idag och ansvarar för kylförsörjning inom området och kommer, efter överenskommelse, att förse ny ägare med fjärrkyla. Telge Nät äger och ansvarar för ledningar utefter kajen och kommer att ansluta vissa byggnader till sitt nät.

Fjärrvärme

Telge Nät ansvarar idag för primärledningar inom AstraZenecas område fram till fjärrvärmecentraler och kommer att ha möjlighet att sköta fjärrvärmeleveranser även till avstyckade fastigheter. Dock behöver dessa kompletteras med nya fjärrvärmecentraler vilket åligger respektive fastighetsägare.

El

Telge Nät distribuerar idag elkraft till aktuellt område via befintligt högspänningsnät, 20 kV. Från mottagningsstationen Blombacka levereras huvudmatningen av elkraften. Därutöver finns en reservmatning (10 MVA) till området från mottagningsstationen Bockhöjden, vid Oxelgrensvägen. AstraZeneca har 4 st. egna transformatorer inbyggda i byggnaderna B209, B324, B334 och 410 med inkommande högspänningsmatning (20 kV) från Telge Nät. Från dessa stationer matar sedan AstraZeneca sitt eget interna elnät.

¹⁵ Avsiktsförklaring mellan AstraZeneca och Telge Nät AB, daterad 2012-07-04

Företaget har för avsikt att sälja/överlåta sina egna elnätsstationer till framtida fastighetsköpare. Vi ny fastighetsägare kommer nytt avtal att tecknas med Telge Nät med önskad elleverans (högspännings- alt. lågspänningsavtal).

Ett antal nya transformatorer möjliggörs genom plankartans bestämmelser.

Avfall/Återvinning

Avfall ska hanteras i enlighet med kommunala riktlinjer.

Fiberkabel

AstraZeneca använder idag både egen fiber och kanalisation inom området i Snäckviken. AstraZeneca hyr fiberförbindelser fram till avlämningspunkter i Snäckviken från Telge Nät. AstraZeneca har för avsikt att sälja/ta ut servitut/ledningsrätter inom området.

AstraZenecas interna infrastruktur

AstraZenecas interna infrastruktur, som omfattar ånga, gas, tryckluft, reservkraft och processavlopp kommer inom planområdet att avvecklas och nedmonteras. Det åligger således ny hyresgäst/fastighetsägare att ordna detta om verksamheten så kräver. Intern teledragning i fastighet överläts till ny ägare medan anslutning till befintlig växel kopplas bort.

Ekonomiska frågor

Genomförandeavtal upprättas mellan Södertälje kommun och AstraZeneca där kostnadsfördelningen för genomförandet av planen fastställs. Avtalet ska vara påskrivet före planens antagande.

Ekonomiska villkor för åtgärd av markföroreningar på kvartersmark är av AstraZeneca tänkt att regleras vid eventuella marköverlåtelser i avtal med köpare.

AstraZeneca ska ombesörja och bekosta skyddsåtgärder för förskolan i Kv Lärkan. Skyddsåtgärderna ska genomföras innan markanvändning får ändras. Det ska ske på ett sådant sätt som kommunen, fastighetsägaren (Telge Fastigheter AB) och berörd personal kan godta. Avtal upprättas mellan AstraZeneca och Telge Fastigheter AB om hur uppförandet av planket praktiskt ska lösas. Detta avtal ska vara undertecknat innan planens antagande.

Parkeringsgaraget under kv. Separatoren har AstraZeneca låtit uppföra med med servitutsrätt (officialservitut 0181K-38/1998:1). I samband med planens genomförande kommer garaget att övergå i AstraZenecas ägo genom tredimensionell fastighetsdelning.

Inom kvarteren Lyktan, Sländan samt inom Separatoren ska eventuell flytt av ledningar till allmän plats ske före byggstart. Detta bekostas av exploatören.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt reglerna för normalt planförfarande i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidplan

Granskning av detaljplanen hölls under januari och februari 2013. Efter granskningen har inkomna synpunkter sammanställts i ett granskningsutlåtande och planen reviderats i enlighet med denna.

Genomförandetid

Genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Avtal ska skrivas mellan AstraZeneca och Södertälje kommun som möjliggör överförande av kvartersmark till LOKALGATA där planen så kräver.

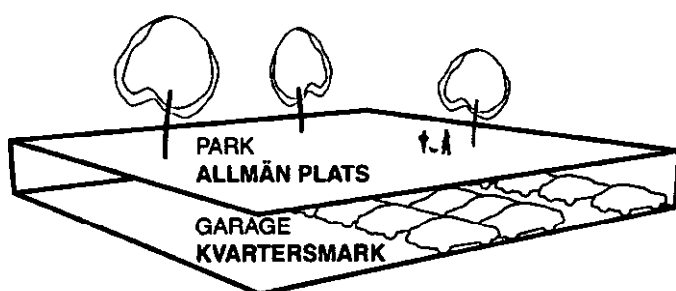
Enligt genomförandeavtal med kommunen skall AstraZeneca överlåta de delar av Pyramiden 18, som i detaljplanen utlagts som allmän plats, till kommunen utan ersättning. Genomförandeavtalet reglerar också en mindre markreglering vid kv. Lyktan.

Fastighetsbildning och servitut

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som krävs enligt genomförandeavtalet. Genomförandeavtalet reglerar vilken/vilka parter som ska stå för förämningskostnaderna.

Servitut och ledningsrätt för teknisk försörjning kan komma att behöva skapas efterhand som avstyckning och fastighetsbildning sker.

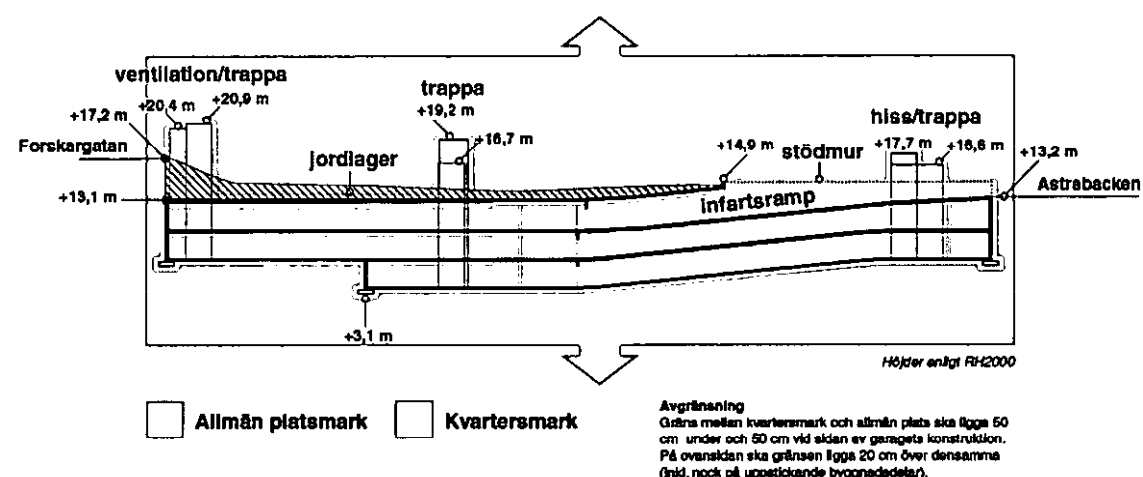
Det underjordiska garaget och ovanpå liggande park (kv. Separatoren) ska ges tredimensionell fastighetsindelning så att garaget utgör kvartersmark medan parken utgör allmän plats. Se illustration samt ruta nedan.



Här nedan följer förtydliganden av planbestämmelser som förts in på plankartan för att säkerställa att riskhänsyn tas gällande spridning av gas samt brandspridning.

Parkområde med 3D-fastighet under

Principen för avgränsning av kvartersmark är att undre gränser ligger 50 cm under grundläggningsnivån, övre gränser ligger 20 cm över garagekonstruktionen (tätskikt under mark ochnock på uppstickande byggnadsdelar) samt vertikala gränser 50 cm utanför konstruktionen. Se exempel på sektion nedan.



Tekniska frågor

Allmänna och privata ledningar samt u-områden

AstraZeneca har inom Snäckvikenanläggningen etablerat ett omfattande ledningsnät som tillsammans med allmänna ledningar av olika slag påverkas av föreliggande detaljplan. Ett antal u-områden har införts på kartan för att säkerställa möjligheten att upprätta ledningsrätter för befintliga ledningar. En separat avsiktsförklaring har underteckats mellan AstraZeneca och Telge Nät gällande den överlåtelseprocess av ledningar som kommer att ske från AstraZeneca till nya fastighetsägaren samt Telge Nät AB.

Teknisk försörjning

För att möjliggöra avstyckning och försäljning enligt planen har en överenskommelse fattats mellan AstraZeneca och Telge Nät (kommunens infrastrukturbolag). Grundtanken i överenskommelsen är att dessa frågor löses från fall till fall i och med att fastighetsbildning görs. Detta kan ske antingen genom servitut, ledningsrätter eller genom anslutningar. En mer utförlig beskrivning över detta finns under rubriken Teknisk försörjning på sidan 38.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Den samlade bedömningen av utförd riskanalys¹⁶ samt befintligt utredningsmaterial för området¹⁷ är att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

För AstraZenecas verksamhet sker koncessionsprövning kontinuerligt. Riskerna när det gäller utsläpp till omgivande luft förutsätts klarläggas och beaktas i samband med erforderlig koncessionsprövning.

Risker för explosioner och större bränder är klarlagda och åtgärdas i enlighet med instruktioner, som återfinns i "Astra brandskyddspolicy".

Markföroreningar inom planområdet bedöms ej utgöra någon risk för människa eller miljö vid oförändrad markanvändning. En planbestämmelse har dock införts om att markföroreningar ska ha avhjälpas på de tomter som avses för känslig markanvändning innan startbesked får ges.

Stadsbild

Snäckvikenanläggningens omfattning och skala gör att den har stor påverkan på stadsbilden i Södertälje. Planens genomförande möjliggör i viss mån att en större variation kan skapas i stadsbilden i första hand genom förändringar i gatu- och parkmiljö. Tillkommande bostadsbebyggelse kommer också att sätta sin prägel på området.



¹⁶ Brandskyddslaget, *Detaljerad riskanalys* (April 2013)

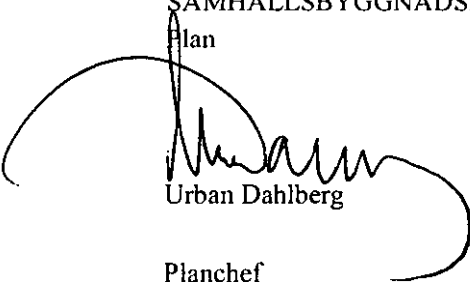
¹⁷ ÅF Infrastructure AB, *Föroreningssituationen inom AstraZenecas verksamhet i Snäckviken* (2012)

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av TOTAL arkitektur och urbanism AB genom Tor Hagman och Åke Nygren. Under planarbetet har överläggningar skett i första hand med planchef Urban Dahlberg, planarkitekt Isak Ericsson på Södertälje kommun samt Kenneth Bundy och Niklas Borg för AstraZenecas räkning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg

Planchef



Isak Ericsson

Planarkitekt