



Dnr: 2014-01209

Upprättad | 2018-06-18

Reviderad | 2019-05-27

Reviderad | 2019-10-16

Planbeskrivning

**Detaljplan för fastigheten Enen 10 (vid Järnagatan)
i Södertälje**

Södertälje kommun

LAGA KRAFTHANDLING

Arkivnummer: 0181K-P1756 A

Laga Kraft: 2019-10-16



Vad är en detaljplan

Detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. I detaljplaner regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I en detaljplan ges ramarna för framtida bygglovsprövningar.

Genom planläggning med detaljplan prövar kommunen att mark- och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Framtagandet av detaljplan sker genom en process som regleras i plan- och bygglagen med syftet att säkra insyn, få fram ett bra beslutsunderlag och att förankra förslaget med de berörda.

Planförfarande

Vid framtagande av en detaljplan ska reglerna för standard-, utökat- eller samordnat förfarande tillämpas. Under vissa förutsättningar kan begränsat förfarande tillämpas som innebär endast ett kommunikationssteg. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Planförfarandets olika steg redovisas nedan.

Standardförfarande



Samråd: Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till planförslaget, det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Kommunen ska samråda planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen tidigt i processen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in. Vid ett standardförfarande behöver kommunen inte göra en samrådsredogörelse utan kan välja att redovisa inkomna synpunkter från samrådsskedet i granskningsutlåtandet efter granskningen.

Underrättelse och granskning: Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning i minst två veckor. Tiden för granskningen kan förkortas om alla berörda är överens om det. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda som har yttrat sig under samrådet möjlighet att yttra sig även på granskningsförslaget. Efter granskning kan förslaget till detaljplanen revideras ytterligare.

Granskningsutlåtande: Efter granskningen gör kommunen en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under samråds- och granskningstiden. I granskningsutlåtandet ska kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna redovisas.

Antagande: Detaljplan antas i stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beroende på planens komplexitet och omfattning. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodesedda.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan	2
Planförfarande	2
Handlingar	5
INLEDNING	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Pågående markanvändning	8
Riksentressen och områdes-/bebyggelseskydd	9
Strandskydd	9
Stads- och landskapsbild	9
Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service	10
Gator och trafik	10
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Hälsa och säkerhet	11
PLANFÖRSLAG	12
Föreslagen markanvändning	12
Utformning, gestaltning och utseende	12
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	17
KONSEKVENSER	17
Behovsbedömning för MKB	17
Miljökonsekvenser	18
GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska och ekonomiska frågor	19
Fastighetsfrågor	20
Tekniska frågor	20
MEDVERKANDE	21

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övrigt planeringsunderlag

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Referensdokument:

- Översiktsplan 2013-2030 "Framtid Södertälje", 2013
- Södertälje stadskärna 2009-2029, Program för en hållbar stadsutveckling, 2010
- Grönplan för Södertälje, maj 2011
- Dagvattenpolicy i Södertälje kommun, 2001
- SLB-analys, Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2015
- Kulturhistorisk analys och värdering. Södertäljes stadskärna, 2007

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

För fastigheten Enen 10 gäller detaljplan från 1968 som medger markanvändning för allmänt ändamål (A). Det innebär att fastigheten endast kan användas för allmän verksamhet med offentligt organ som huvudman som stat, kommun eller landsting. Enligt Boverket är denna planbestämmelse föråldrad eftersom den inte anger en självständig markanvändningskategori vilket krävs vid bygglovsgivning enligt plan- och bygglagen (2010:900). Om fastigheter med beteckningen allmänt ändamål (A) överförs till enskilt ägande så måste detaljplanen ändras eller ersättas så den aktuella användningen av marken medges.

Byggnaderna inom fastigheten Enen 10 avses användas för kontors- och centrumverksamheter i fortsättningen. Under planbeteckningen centrumverksamheter ryms bland annat verksamheter som handel, servicesamlingslokaler, caféer, restauranger och vissa former av hälsovård.

Byggnaden med glasfasadhuset från 1967 omfattas av ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap 13§ PBL (2010:900) vilket också regleras genom planbestämmelser i detaljplanen. Även byggnaden med putsfasaden från 1930-talet bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde där varsamhetskrav ska tillämpas vid eventuella ombyggnationer. Varsamhetskraven och skyddsbestämmelser beskrivs närmare i planbeskrivningen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kontor och centrumverksamheter inom fastigheten Enen 10 samt att bevara kulturhistoriska värden av den befintliga bebyggelsen.
--

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

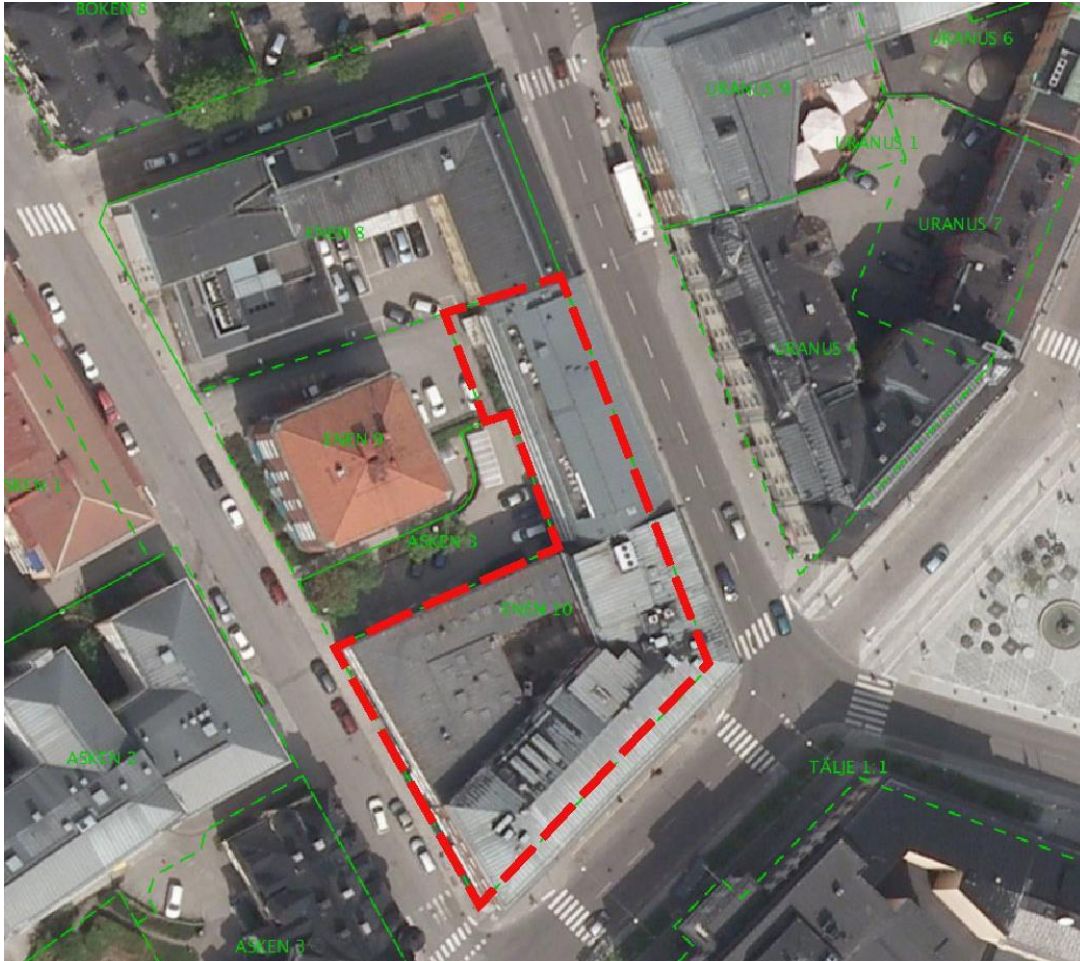
I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön. Idag finns det miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft, vatten och omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kap. och bestämmelser i 5 kap. miljöbalken. Se även vidare under ”miljökonsekvenser”.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger cirka 150 meter norr om pendeltågsstationen och i direkt anslutning till Södertälje centrum. Området avgränsas av Nygatan i öster, Järnagatan i söder, Lovisgatan i väst och fastigheterna och fastigheterna Enen 8, Enen 9 och Asken 3 i norr. Planområdet är cirka 0,25 ha stort.



Markägoförhållanden

Fastigheten Enen 10 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen "Framtid Södertälje 2013-2030"

Planområdet ingår i Södertälje Stadskärna som i översiktsplanen "Framtid Södertälje 2013-2030" utpekats som en av tyngdpunkterna för byggnation och förtätning. I översiktsplanen står det att stadskärnan ska förtätas med attraktiva bostäder, ett varierat utbud av verksamhetslokaler, handel och offentliga funktioner. Förslag till detaljplanen bedöms ha stöd i översiktsplanen.

Planprogram

Planområdet för detaljplanen omfattas av ett planprogram för centrala Södertälje från juni 2010 "Södertälje stadskärna 2009-2029, Program för hållbar stadsutveckling". I programmet påpekas det bland annat att man ska bevara och utveckla Södertäljes karaktär och grönstruktur, återanvända redan exploaterad mark, komplettera och utveckla befintliga bostads- och arbetsområden för lokala behov samt att bygga i goda kollektivtrafiklägen. Detaljplanen bedöms ha stöd i planprogrammet.

Gällande planer

För kvarteret gäller detaljplan från 1969 "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Boken och Asken m.m. i Södertälje (0181K-P)". Planen medger markanvändningen för allmänt ändamål (A).

RUFS 2010

Enlig regional utvecklingsplan för Stockholmregionen "Rufs 2010" ingår planområdet i en regional stadskärna. Regionala kärnor ska utgöra attraktiva lokaliseringsplatser som kan avlasta den centrala regionkärnan, motverka att bostäder och verksamheter sprids ut och ge goda möjligheter till resurseffektiva lösningar.

"... Den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet ska värnas och marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel..."

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-03-24 § 56 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta och ställa ut förslag till detaljplan för fastigheten Enen 10 m.fl. på samråd. Uppdraget innebär att ändra gällande detaljplan från allmänt ändamål till kontors- och centrumverksamheter med mera.

Från 2016 finns det ett tillfälligt bygglov för ändrad användning på fastigheten Enen 10 för kontor, gym och café.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Befintlig bebyggelse m.m.

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd. Gällande stadsplan medger byggnadshöjd upp till ca 25 meter över angiven nollplan på kartan (ca 12 till 16 meter i byggnadshöjd över gatunivå). I praktiken innebär det att byggnaderna får uppföras i fyra våningar. Lokalerna har huvudsakligen använts för kontorsverksamhet.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Skyddad natur och andra skyddsområden

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller skyddsvärda objekt. Enligt länsstyrelsens kartering utpekats hela Södertälje stad som älgjaksområde men det bedöms inte påverka framtida byggnationer i centrala Södertälje.

Skyddad bebyggelse

Byggnaden ligger inom Södertäljes stadskärna och har utpekats som kulturhistoriskt värdefull byggnad i Södertälje kommuns ”Inventering av kulturmiljöer, Södertälje stadskärna”.

Kraven i 8 kap. 13 och 14 § PBL (2010:900) ska tillämpas vid byggnation och ombyggnation.

Byggnaden med glasfasaden med olika blå nyanser från 1960- talet har utpekats som särskilt tidtypisk och unik i Södertälje stadskärna. Byggnaden bedöms ha arkitektoniskt och samhällshistoriskt värde.

Även den andra byggnaden på fastigheten Enen 10 med fasaden mot Järnagatan bedöms ha ett visst arkitektoniskt värde men stort samhällshistoriskt värde genom sin funktion som stadshus i 64 år. Byggnaden uppfördes i början av 1930-talet och byggdes om och till några gånger under 60-talet. Byggnaden bedöms även ha ett miljöskapande värde genom sitt framträdande läge i korsningen Järnagatan/Nygatan, nära stadshotellet och stationen.

Se vidare i planbeskrivningen under planförslaget, utformning och gestaltning s 12.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom ett område för fasta fornlämningar som motsvarar Södertäljes utbreddning från medeltid och 1500-1600-tal. Eftersom bebyggelsen på fastigheten är redan uppförd och något grävarbete är inte aktuellt på fastigheten bedöms något behov av arkeologisk utredning inte föreligga. Om något markarbete skulle förekomma på fastigheten och fornlämningar påträffas är fastighetsägaren skyldig att omedelbart avbryta markarbeten och underrätta länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950).

Strandskydd

Detaljplanen omfattas inte av strandskydd. Planområdet ligger mer än 100 meter från inre Maren och är avskilt av befintlig bebyggelse.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen kommer i fortsättningen att medge samma byggnadshöjd, d.v.s. fyra våningar med möjlighet till inredd vind. Utformning av bebyggelsen och de befintliga karaktärsskapande detaljerna på byggnadernas fasad kommer att bevaras. Detaljplanen kommer inte att medföra någon större förändring på stadsbilden i förhållande till hur det ser ut idag.

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service

Större verksamhetsområden finns ca 2,5 km öster om planområdet i Moraberg, ca 1-2 km söder om planområdet i Södertälje Södra och Scantias område, ca 1 km norr om planområdet i Astra Zenecas verksamhetsområde. Ca 800 meter norr om området ligger Södertälje sjukhus.

I anslutning till planområdet ligger Södertälje centrum med dess utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik**Infart och parkering**

Området är anslutet till kommunala vägar. Infarterna till fastigheten Enen 10 finns från Lovisgatan, både norr och söder om fastigheten Enen 9.

Parkeringsbehovet bedöms vara lågt på grund av planområdets läge i direkt anslutning till Södertäljes centralstation med goda kollektivtrafikförbindelser till andra regioner.

Parkeringsplatser i anslutning till den aktuella fastigheten finns idag på en angränsande fastighet Asken 3. Ytterligare behov av andra parkeringsplatser bedöms kunna lösas i de befintliga parkeringshusen i stadskärnan. I framtiden planeras det även ett nytt parkeringshus i anslutning till pendeltågsstationen Södertälje centrum.

Varumottagning och sophämtning sker huvudsakligen från Järnagatan.

Gång- och cykeltrafik

Bebyggelsen inom planområdet ligger centralt i Södertälje och bebyggelsen nås enkelt med hjälp av kollektivtrafik, till fots eller cykel.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförbindelser till området bedöms som väldigt goda. Cirka 150 meter från det aktuella området ligger Södertäljes centralstation med pendel- och busstrafik. Från centralstationen finns kollektivtrafikförbindelser både inom kommunen och till övriga Stockholms och Södermanlands region.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven i byggnaderna ska uppfyllas med hänsyn tagen till bevarandekraven.

Räddningstjänsten och renhållning

Möjligheten finns för räddningsfordon att köra fram till byggnadens entréer.

Geotekniska förhållanden

Enligt kartunderlaget från Sveriges geologiska institut består markförhållanden av underliggande postglaciär sand och grus. Den redan befintliga bebyggelsen på fastigheten indikerar lämpliga markförhållanden för byggnation i området. Behov av någon markutredning bedöms inte föreligga.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet dit dagvatten leds idag. Eftersom hela fastigheten är bebyggd finns det inga möjligheter att ta hand om dagvatten lokalt genom fördröjning och infiltration på fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Radon

Enligt kommunal kartering ligger området inom eventuell högrisk för radonförekomst.

Riktvärden för radon inomhusluft ska uppfyllas enligt krav i Boverkets byggregler (BBR).

Risken för radonförekomst kan förebyggas genom olika byggtekniska åtgärder som till exempel tätning i grunderna för att förhindra inläckage eller ventilationsåtgärder. Kravet på radonförebyggande åtgärder bevakas under bygglovsprövning och startbesked.

Risk för skred, höga vattenstånd med mera

Någon risk för höga vattenstånd, ras, skred eller sättning bedöms inte föreligga.

Buller

Krav på buller inomhus ska uppfyllas enligt kapitel 7 i Boverkets byggregler (BBR) i den omfattning som den avsedda användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet. Eftersom detaljplanen inte medger någon "känslig" markanvändning som till exempel bostäder omfattas detaljplanen inte av kravet för utomhusbuller vid fasad eller uteplats.

Markföroreningar

Tidigare markanvändning indikerar inte någon risk för markföroreningar på fastigheten.

Luftföroreningar

En översiktlig SLB-analys av Östra Sveriges Luftvårdsförbund från 2015 indikerar en risk att miljökvalitetsnormerna för kväve överskrids vid korsningen Nygatan/Järnagatan. Detta kan bero på hög andel busstrafik på både Nygatan och Järnagatan samt Nygatans kraftigare slutning. Nya mätningar vid Turingegatan ska göras av kommunen för att kontrollera huruvida beräkningen stämmer med den verkliga situationen i Södertälje centrum.

Planförslaget bedöms inte generera någon betydande trafikökning på grund av bra

kollekttrafikförsörjning till området och begränsade parkeringsmöjligheter i centrum.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Södertäljes centralstation med närhet till både buss- och pendeltågstrafiken vilket ger goda förutsättningar till kollektivt och miljövänligt resande.

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms därmed inte påverkas på grund av föreslagen markanvändning i detaljplanen.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av några utpekade vägar för transporter av farligt gods.

Störande verksamheter

I närheten planområdet finns inga störande eller farliga verksamheter.

PLANFÖRSLAG

Föreslagen markanvändning

Detaljplanen möjliggör kontors- och centrumverksamheter på fastigheten Enen 10. Under föreslagen markanvändning ingår olika kontors- och tjänsteverksamheter, handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt och lättillgängligt.

Detaljplanen för övrigt innebär ingen förändring vad det gäller byggrätt på fastigheten.

Utformning, gestaltning och utseende

Byggnaden med blå glasfasad vid Nygatan

Byggnaden stod färdig år 1967, uppförd efter ritningar av ABK Arkitekt och Byggkonsult AB. Det är ett tidstypiskt glasfasadhus där fönstrens bröstningar är täckta av ett blåfärgat glas. Tillsammans med Tingshuset vid Stora Torget utgör detta de enda glasfasadhusen från 1960-talet i Södertälje. Enen 10 har en arkitektur inspirerad av High-Techarkitekturen där det bl.a. fanns en strävan att upplösa ytterväggarna med glasfasader.

Byggnaden följer Nygatans lutning och den är placerad mellan en kontorsbyggnad från 1930-talet samt en mindre kontorsbyggnad från 1940-talet. Fasaderna utgörs av 1960-talets glasfasadstil med blåtonade bröstningar mellan våningarna. Sadeltaket med dess mot gårdssidan sidoförskjutna, branta takfall är tillsammans med glasfasaden en viktig arkitektonisk form i det mycket strama formspråket.

Värdebärande detaljer och egenskaper

Byggnaden har ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap 13 § PBL (2010:900). Det kulturhistoriska värdet är arkitektoniskt, arkitekturhistoriskt, samhällshistoriskt samt miljöskapande. Byggnaden är ett tidstypiskt uttryck för 1960-talets glasfasadhus och det enda glasfasadhuset i sitt slag i Södertälje. Utformningen och materialvalet med glas, färgade glaspartier, plåt och sten är utmärkande. Exteriör samt interiör bildar i utformning, formspråk och material en sammanhängande helhet av högt kulturhistoriskt värde.

Kulturhistoriskt värde

Särskilt värdefulla bebyggelseområden, byggnader, bygglovspliktiga anläggningar samt tomter kan ges ett förstärkt skydd genom särskilda bestämmelser i detaljplan. Särskilt värdefulla byggnader kan även skyddas genom ett rivningsförbud. Byggnaden har i sig ett särskilt högt kulturhistoriskt värde som avses i 8 kap 13 § PBL.

Varsamhetsbestämmelser på byggnadens exteriör (k)

Fasad och tak skall omhändertas, och så långt möjligt bevaras. Varsamhet kring bebyggelsens utformning och gestaltning ska ske med hänsyn till dess höga kulturhistoriska värde.

Skyddsvärd interiör

Interiören regleras inte i plankartan, men ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras av kulturhistoriska skäl.

Angivna utformningsdetaljer, färgsättning och materialval invändigt är mycket bevarandevärda. Samtidigt måste man kunna ersätta trasiga detaljer. Det blir då viktigt att efterlikna de ursprungliga i materialen, färgerna, arbetsteknikerna osv.

Interiören i trapphuset på Nygatan 3 speglar exteriören i samma strama formspråk men även färgsättning med det blå, svarta och grå sten. Utformningen på trapphusen har höga kvaliteter i materialval och utformning.

Golven med marmor med sten samt mörk sten. Sockel i marmor. Räcket av smide med geometrisk vinkling efter trappstens form nedtill och med en mjukt, följsam handledare i lackat trä. Även i trappan mot gården är handledaren sparsmakat utformad. Trappans svängande form med putsad undersida och vang. Hissarnas tidstypiska blå kulör samt den glaserade, svarta klinkern på plan tre till sex i huset. I stora trappans murvägg är väggen mönstrad med ett geometriskt mönster av infällda rektangulära partier som enda utsmyckning.



Utsmyckningar i trapphusväggen

Hissarnas blå kulör och svart glaserat klinker





Trappan med smidesräcke med skarp vinkel nedtill och med handledare i lackat trä.



Byggnaden med vit putsfasad vid Järnagatan

Byggnaden uppfördes år 1931-32 som kontorshus för svensk-engelska Mineralolje AB, efter ritningar av arkitekten Albin Stark. Han har ritat ett 30-tal byggnader i Stockholm innerstad, bl.a. Östra station och Chinateatern. Han arbetade i en funktionalistisk anda vilket framgår i kvarteret Enen. Ursprungligen hade byggnaden ett mer utpräglat funktionalistiskt uttryck där dess västra del vilade på höga pelare inrymmandes en bensinstation under huset och med en kraftigt indragen sockelvåning. De släta, putsade, ljusa fasaderna samt det mycket flacka taket är utmärkande för arkitekturinriktningen. År 1941 byggdes huset om för Södertäljes stadshus. Trots flera ombyggnader har byggnaden, undantaget tillkomsten av takkupor i senare skede, bevarat sitt funktionalistiska uttryck.

Glasfasad Entrépartiet är sidoförskjutet. Skärmtaket är inte centrerat plåtklädda utan sidoförskjutet. Den indragna entrén är klädd med inramar färgpolerad grå sten som i hörnet av huset möter den svarta stenen som inramar glasfasaden.

Byggnaden ligger vid Järnagatan med gavlarna mot Nygatan respektive Lovisinsgatan där dess sockel tar upp sidogatornas branta lutningar. Sockeln är våningshög. De putsade fasaderna är sparsamt utformade med gesimser/våningsband som indelar fasaden i horisontella band, med slät respektive spritputs, efter våningshöjd och som ger byggnaden ett lågmålt uttryck. Taket är flackt och valmat så att det från gatan nästan inte syns. Fönstersättning är rytmiskt återkommande, allt i funktionalismens anda.

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde av visst arkitektoniskt men framför allt miljöskapande värde i sitt framträdande läge i korsningen Järnagatan/Nygatan samt ett samhällshistoriskt värde som avses i 8 kap 13 § PBL (2010:900).

Värdebärande detaljer och egenskaper

Varsamhetskrav på byggnadens exteriör (k)

Varsamhetskravet omfattar fasaderna av både byggnaden mot Järnagatan och den lägre tillbyggnaden mot Lovisingsgatan till stadshuset som tillkom i början av 1960-talet. Det är viktigt att bevara de putsade fasaderna med fönstrens upprepande placering, våningsband och den våningshöga sockeln. Takets lågmälda form och flacka valmade gavlar samt taktäckning i plåt.



Fasadernas indelning i horisontella våningsband

Interiör - Värdebärande detaljer och egenskaper

Interiören har förändrats genom återkommande renoveringar men trapphuset mot Järnagatan är välbevarat i sina detaljer. Karaktärsbärande i trapphuset är smidesracket med sin tidstypiska 1930-talsutformning likt stiliserade växtmotiv och med guldknoppar. Golvbeläggning med mönstersättning i brun och svart sten och trappans plansteg i mörk sten med ljusa sättsteg.



Trapphusets smidesräcke samt stenbeläggning

Byggnadshöjd

Byggnadshöjden är reglerad i detaljplanen utifrån dagens förutsättningar, det vill säga fyra våningar med möjlighet till inredd vind. På grund av olika markhöjder inom planområdet anges höjden på bebyggelse över nollplanen (RH 2000).

Takkupor och tekniska anläggningar

Takkupor och tekniska anläggningar får uppföras utöver angiven byggnadshöjd på plankartan. I bygglovsskedet får bedömning göras huruvida eventuella nya takkupor mot Nygatan/Järnagatan passar in med byggnadernas kulturhistoriska värden och fasadernas ursprungliga karaktär. Det viktiga att vid bygglovsprövningen ska alla planerade förändringar studeras utifrån de beskrivna skydds- och varsamhetsbestämmelser på byggnadernas exteriör i samråd arkitektur- och kulturhistorisk kompetens inom kommunen.

Prickmark

En mindre del i norr av fastigheten Enen 10 är prickad i detaljplanen vilket innebär att marken inte får ses med byggnad. På den aktuella platsen finns en nedsänkning bredvid entrén som är till för att släppa in ljus och kunna hantera ventilationen till bottenvåningen. Runt nedsänkningen finns idag en mindre mur och staket vilket tillåts enligt detaljplanen. Vid behov får även bilparkering och cykelparkering anordnas på det prickmarkerade området.

Gator och trafik

Parkering, varumottagning, utfarter

In- och utfarter till fastigheten Enen 10 finns från Lovisinsgatan. Varumottagning och sophämtning sker huvudsakligen från Järnagatan.

Parkeringsbehovet bedöms vara lågt på grund av planområdets läge i direkt anslutning till Södertäljes centralstation med goda kollektivtrafikförbindelser till andra regioner. Idag finns det ett hyresavtal gällande fem parkeringsplatser på fastigheten Asken 3. Ytterliggare behov av andra parkeringsplatser bedöms kunna lösas i de befintliga parkeringshusen i stadskärnan. I framtiden planeras det även ett nytt parkeringshus i anslutning till pendeltågsstationen Södertälje centrum.

Tillgänglighet

Planområdet ligger centralt i Södertälje och bebyggelsen nås enkelt med hjälp av kollektivtrafik, till fots eller cykel.

Tillgänglighetskraven i byggnaderna ska uppfyllas med hänsyn tagen till bevarandekraven.

Räddningstjänsten och renhållning

Möjligheten finns för räddningsfordon att köra fram till byggnadens entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Fastigheten är ansluten till kommunens dagvattennät som Telge Nät är huvudman för.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Telge Nät är nätägare.

El

Fastigheten har elförsörjning. Telge Nät är nätägare.

Avfall/Återvinning

Det finns möjlighet att köra in på kvarteret Enen för sophämtning mm. Telge Återvinning ansvarar för sophämtningen från området.

Elektroniska kommunikationer

Fastigheten är ansluten till stadsnätet. Telge Nät är nätägare.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning för MKB

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska en miljöbedömning göras av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11§ miljöbalken. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Den sammanfattade bedömningen av miljökonsekvensbedömningen är att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen inte behöver uppföras.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensnormer för vatten

Recipienten till dagvatten är Södertälje kanal utgör förbindelse mellan Mälaren och Östersjön. Igelstaviken (SE590990-174015) som ligger strax söder om Södertälje kanal och hör till Östersjön har idag måttlig ekologisk och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). I övrigt har denna vattenförekomst miljöproblem avseende polybromerade difenyletrar (PBDE) vilket beror på tidigare utsläpp av industrikemikalier som främst används som flamskyddsmedel i bl.a. textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggmaterial. PBDE sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag, samt via atmosfäriskt nedfall från långväga transporter.

Miljökvalitetsnormerna för förekomsten är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2027 på grund av övergödning. Vattenförekomsten är påverkad av hamnverksamhet. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till måttlig ekologisk status 2027. Vattenförekomsten är påverkad av hamnverksamhet. För att uppnå en övergripande god ekologisk status i vattenförekomsten som helhet krävs det att det genomförs omfattande förbättringsåtgärder med avseende på de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten. Ett genomförande av sådana åtgärder skulle medföra att den hamnverksamhet som påverkar vattenförekomsten inte längre kan bedrivas i sin nuvarande omfattning. Verksamheten utgör ett sådant väsentligt samhällsintresse som motiverar att ett mindre strängt krav fastställs, då det bedöms vara ekonomiskt orimligt att vidta alla de åtgärder som krävs för att nå god ekologisk status i vattenförekomsten som helhet. Miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten fastställs därför till Måttlig ekologisk status.

Ekologisk och kemisk status för Södertälje kanal är inte klassad.

Grundvattenförekomsten, Södertäljeåsen-Södertälje (SE656464-160473), har god kvantitativ status och otillfredsställande kemisk status. Tidigare provtagning har visat på kraftigt förhöjda kloridvärden. Enligt beslut 2016-12-21 om miljökvalitetsnormerna ska god kemisk grundvattenstatus vara uppnådd 2021.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom fastigheten är redan bebyggd och detaljplanen endast innebär en annan tillåten användning av fastigheten.

Biltrafik som planförslaget kan generera bedöms som marginell jämfört med den befintliga mängden trafik i centrum. Planområdets centrala läge med bra kollektivtrafikförsörjning samt begränsade parkeringsmöjligheter i stadskärnan bedöms ge goda förutsättningar till väldigt låg bilanvändning till planområdet.

Miljökonsekvensnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luft reglerar idag tillåtna halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly småpartiklar (PM10 och PM 2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensapyren. De flesta miljökvalitetsnormerna för luft innehålls i de flesta fall, bland annat på grund renare förbränningsmotorer och användning av renare bränslen. Det största problemet vid trafikerade vägar är fortfarande högre halter av kvävedioxid och småpartiklar (PM10).

Östra Sveriges luftvårdsförbunds beräkningar (SLB-analys) från 2015 indikerar att det finns risk för förhöjda halter av kvävedioxid. Detta kan troligtvis bero på den höga andelen busstrafik som sker på Nygatan. Kommunen undersöker flera möjliga alternativ för att lösa problematiken med dålig luft längs Turingegatan. Det undersöks dels vilka tekniska åtgärder som kan tillämpas lokalt och dels vilka strategiska åtgärder kan göras på sikt för att avlasta trafiken i centrum. Kontrollmätningar planeras genomföras under 2017.

Den högsta risken för förhöjd koncentration av luftföroreningar föreligger dock på gatunivå. Att uppnå god luftkvalité inomhus bedöms inte vara ett större problem då luftventilationsanläggning anordnas på byggnadens tak.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Preliminär tidplan

Planärandet handläggs enligt reglerna för standard planförfarande enligt PBL vilket innebär att planförslaget ställs ut på samråd och sedan på granskning innan den skickas till stadsbyggnadsnämnden för beslut om antagande. Under samråds- och granskningstiden har berörda sakägare möjlighet att ta del av handlingarna och framföra synpunkter på förslaget.

Samråd: 2018
Granskning: sommaren 2019
Antagande: hösten 2019

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad samt samtliga åtgärder för projektets genomförande och framtida förvaltning av dessa.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark utanför planområdet. Telge Nät är huvudman för det allmänna VA- och dagvattennätet samt fjärrvärme och stadsnät.

Avtal

Det finns tre nyttjanderättsavtal mellan Kungsleden Muren 08 AB och Telge Bostäder AB om fem parkeringsplatser på fastigheten Asken 3.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal har inte upprättats eftersom inga nya kostnader för kommunen räkning bedöms uppstå på grund av detaljplanen.

Planekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplanen samt eventuella utredningar bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Plankostnaden finansieras genom upprättat plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Kommunens ekonomiska ansvar

Kommunen ansvarar för skötseln av allmänna platser dvs. gator i anslutning till planområdet.

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Fastigheten Enen 10 omfattas inte av någon fastighetsindelningsplan. Ingen ny fastighetsindelning bedöms vara nödvändig för den avsedda användningen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns idag eller planeras för inom detaljplaneområdet.

Rättigheter med mera

Nordväst om planområdet finns ett vägservitut till föremål till fastigheten Enen 10 som belastar fastigheten Enen 9. Detaljplanen innebär ingen förändring gällande detta servitut.

I södra delen av fastigheten Enen 10 finns det ett befintligt ledningsrätt som belastar den aktuella fastigheten. Behov av säkerställandet för markåtkomst för allmänna ledningar bedöms inte längre vara aktuellt eftersom fjärrvärmeledningar är flyttade och inga andra allmänna ledningar finns på fastigheten Enen 10. Reglering avseende ledningsrätten görs hos Lantmäterimyndigheten i Södertälje genom lantmåteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Behov av några nya tekniska anläggningar för detaljplanens genomförande bedöms inte föreligga.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet

Kristupas Liorancas, planarkitekt

Sofia Cedergren, planarkitekt

Håkan Zätterlund, bygglovsarkitekt

Emma Tibblin, stadsantikvarie

Daniel Edvardsson, enhetschef lantmäterimyndighet

Andreas Klingström

Planchef

Bengt Lindskog

Arkitekt