



Akt nr:

0181K-P1238B

AU\$0181K-P1238B

Detaljplan för kvarteret
PYRAMIDEN m fl
(Snäckviken)
inom TELGE i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 1998-12-15

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser.

Till planen hör:

- * Denna planbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning

SYFTE

Syftet med planen är för det första, att ge hela Astras industriområde (Snäckviken) en enda ny plan. För det andra införs planbestämmelser avseende ändrad lovplikt för enklare byggnads- och anläggningsåtgärder av mindre omfattning.

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet är beläget i nära anslutning till Mälarhamnen, norr om Södertälje centrum och inom Telge kommunal. Det omfattar cirka 27,5 ha och utgörs av kvarteret Pyramiden, Sländan, Lyktan, Kitteln samt del av kvarteret Lampan.

Planområdet avgränsas av Karlhovsvägen i norr till Forskargatan - Kvarnbergagatan - Astrabacken i söder och från Linavägen - Snäckvikshamnen - Västra Mälarehamnen i öster till Karlhovsbacken i väster.

Markägo-
förhållanden

Kvartersmarken ägs av Astra AB, medan allmänplatsmark/gatumark ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

- Översiktsplan** För området gäller översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1990. I den sydöstra delen av området omnämns i översiktsplanen ett område för framtida utbyggnad av bostäder. Som grund för översiktsplanarbetet ligger bl a Södertälje centrumplan -85, antagen av kommunfullmäktige i september 1985. För kvarteren Sländan, Kitteln och den norra delen av kvarteret Lampan finns lagakraftvunna detaljplaner som innebär att området får bebyggas med kontor.
- Detaljplaner** För området gäller följande detaljplaner:
 Stadsplan, fastställd 1934-07-13, som redovisar allmänplatsmark (40 C)
 Stadsplan, fastställd 1945-10-26, som redovisar industriändamål (kv Svalan, 87 A)
 Stadsplan, fastställd 1954-02-19, som redovisar industriändamål (Snäckvikenområdet, 163 B)
 Stadsplan, fastställd 1954-10-22, som redovisar industriändamål (kv Pyramiden, 171 C)
 Stadsplan, fastställd 1956-03-23, som redovisar industriändamål (kv Pyramiden, 196 C)
 Stadsplan, fastställd 1959-11-16, som redovisar industriändamål (kv Lyktan, 248 B)
 Stadsplan, fastställd 1962-11-14, som redovisar industriändamål (kv Pyramiden, 286 C)
 Stadsplan, fastställd 1984-08-20, som redovisar industriändamål (kv Pyramiden 840 B)
 Stadsplan, fastställd 1985-01-30, som redovisar industriändamål (kv Lyktan, 849 A + 1054)
 Detaljplan, lagakraft 1991-11-06, som redovisar kontorsändamål (kv Kitteln, 1016 A)
 Detaljplan, lagakraft 1993-02-22, som redovisar industri- och kontorsändamål (kv Sländan, 1063 B)
 Detaljplan, lagakraft 1993-05-12, som redovisar industriändamål (kv Pyramiden, 1071 B)
 Detaljplan, lagakraft 1997-05-21, som redovisar industri- och kontorsändamål (kv Lyktan, 1185 B)
 Detaljplan, lagakraft 1997-08-27, som redovisar kontorsändamål (kv Lampan, 1193 A)
 Detaljplan, lagakraft 1998-06-29, som redovisar industriändamål (kv Pyramiden, 1224 B)
Den ovan redovisade sammanställningen av planområdets gällande planerna, se bilaga 1.
- Kommunala beslut** Under år 1982 anordnade kommunen en arkitektävling rörande utformningen av Mälarhamnen. I maj 1983 beslöt kommunstyrelsen att den parlamentariskt sammansatta tävlingsjuryns förslag till direktiv och riktlinjer skulle utgöra underlag för den fortsatta planeringen. Ett program utarbetades för Mälarhamnen, vilket antogs av kommunfullmäktige i maj 1988. Programmet bearbetades därefter och vissa ändringar gjordes, bl a beträffande gatunätet inom området. Det, den 9 december 1988, ändrade programmet för Mälarhamnen antogs av kommunfullmäktige genom två beslut den 20 februari 1989 respektive den 20 mars 1989. Mälarhamnsområdet var i huvudsak avsett för bostadsbebyggelse. Undantag utgör kvarteret Sländan, som i programmet för Mälarhamnen inrymde lokaler för kontor och småindustri samt en parkeringsanläggning. Kvarteret Kitteln, där det gamla bryggeriet är beläget, medgav kontor och småindustri.
- Program för området** Programsamråd anses inte nödvändigt då planen utgör en sammanställning av samtliga gällande planer för området och att området ges nya planbestämmelser enligt PBL samt viss bygglovbefrielse.

Miljö- Någon separat miljökonsekvensbeskrivning anses inte vara erforderlig då
konsekvens- planen är en modernisering av äldre detaljplaner och i huvudsak endast
beskrivning reglerar befintliga förhållanden. För Astras verksamheter sker koncessions-
prövning kontinuerligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Sammanställningen av gällande planer för Snäckvikenområdet redovisar för kvarteret Pyramiden sex(6) fastställda stadsplaner och två (2) lagakraftvunna detaljplaner. Kvarteret Svalan ingår numera i kvarteret Pyramiden. De gällande stadsplanerna för området redovisar samtliga byggrättområde för industri med varierande byggnadshöjd i olika zoner inom kvarteret. Dessutom regleras bebyggelsens exploateringsgrad med bestämmelser. I den nordvästra delen av kvarteret har redovisats en byggnadsfri zon som skall utgöra industripark. De lagakraftvunna detaljplanerna som ingår i kvarteret Pyramiden redovisar byggrättområde för industri. Planbestämmelserna redovisar högsta tillåtna byggnadshöjd och exploateringsgrad. I den nordvästra delen av kvarteret Pyramiden finns en bestämmelse om en byggnadsfri zon som skall utgöras av planterat skyddsområde. I den norra delen av området har givits en underbyggnadsrätt för bergrum där även den befintliga vegetationen skall behållas.

För kvarteren Sländan finns lagakraftvunnen detaljplan som redovisar byggrätt för kontor och teknisk anläggning, transformatorstation, samt ett område för park. Planbestämmelserna redovisar högsta tillåtna byggnadshöjder samt utfartsförbud.

För kvarteret Kitteln finns lagakraftvunnen detaljplan som redovisar byggrättområde för kontor. Planbestämmelserna redovisar en skyddsbestämmelse för den gamla bryggeribyggnaden, som nu utgör en del av Astras koncernkontor, samt högsta tillåtna byggnadshöjd.

För del av kvarteret Lampan finns lagakraftvunnen detaljplan som redovisar byggrätt för kontor. Planbestämmelserna redovisar en skyddsbestämmelse för den gamla kontorsbyggnaden som har tillhört Södertälje Bryggeri AB och som numera används som kontor för Astra. Dessutom har Kronstrandsgatan överförts till kvartermark som skall vara tillgänglig dels för allmänna ledningar samt dels för allmän gång- och cykeltrafik.

För kvarteret Lyktan gäller dels stadsplan och dels lagakraft vunnen detaljplan som redovisar byggrätt för industri och kontor. Planbestämmelserna redovisar dels högsta byggnadshöjd samt ledningsområde. Dessutom har införts en planbestämmelse som medger att Kvarnbergagatan för överbyggas.

Med stöd av ovanstående har detaljplanen utarbetats och redovisar endast marginella förändringar vad gäller byggrättområdena i förhållande till de gällande planerna för området. En mindre utökning av kvarteret Pyramiden har skett i den nordöstra delen för att kunna utöka möjligheten till underbyggnadsrätt för berg- rum. Även en mindre justering har gjorts i den nordvästra delen, i anslutning till Kvarnbergagatans södra gångbanekant. Avsikten är att överföra ett mindre

markområde som idag utgör allmänplatsmark, gatumark, till kvartersmark, då detta idag sköts av Astra. Ett mindre markområde i den nordöstra delen av kvarteret Lyktan har överförs till allmänplatsmark/lokalgata. Byggnadshöjderna har inom hela planområdet redovisats enhetligt och skall räknas i meter från grundkartans nollplan. För kvarteret Pyramiden har exploateringsgraden utökats något, inom den centrala delen medges en utökad byggnadshöjd utöver den i detaljplanen angivna höjden. För kvarteret Sländan har en mindre justering av byggnads-höjden medgivits.

Bebyggelse Kvarteret **Pyramiden** inrymmer i huvudsak byggnader för forskning och utveckling. Inom området sker kontinuerligt förändringar av bebyggelsestrukturen med ny-, till- och ombyggnader.

Planen medger att området får användas för industriändamål. Planbestämmelser har införts som innebär att byggnadshöjden regleras inom området i enlighet med den befintliga bebyggelsen och i överensstämmelse med tidigare gällande planer för området. I områdets centrala del har även medgivits att utöver den angivna byggnadshöjden får 20 % av den totala byggnadsarean uppgå till högst 65,0 meter, räknat från grundkartans nollplan, där så prövas lämpligt. Dessutom redovisas en bestämmelse för hela kvarteret Pyramiden som innebär att den största totala byggnadsarean får vara högst 40 % av den totala fastighetsarean. I den nordöstra delen av området har redovisats ett område som tillåter underbyggnadsrätt för bergrum. Den befintliga vegetationen, naturmarken, skall bevaras, en viss del skall även vara tillgänglig för allmänheten. I den västra delen av området, som gränsar mot Karlhovsvägen - Karlhovsbacken och den befintliga bostadsbebyggelsen, har redovisats en planbestämmelse som innebär att en zon om cirka 20 meter skall utgöra ett planterat skyddsområde. Inom den nordvästra delen av detta område har ett byggrättområde för kontor redovisats som innebär att den befintliga byggnaden bevaras. Inom området skall även parkering tillgodoses, dels i befintliga samt nytillkomna parkeringsgarage/däck och dels genom viss markparkering.

Kvarteret **Sländan** är bebyggd med en kontorsbyggnad i två våningar, som är belägen i den södra delen av fastigheten.

Planen medger att området får användas för kontorsändamål. Den föreslagna bebyggelsen skall fördelas på två huskomplex inom fastigheten, åtskilda av ett område med kvarterspark i f d Kronstrandsgatans förlängning. Den befintliga kontorsbyggnaden i kvarterets södra del, kan bevaras och ingå som en del i den föreslagna bebyggelsen.

Bebyggelsen avses i huvudsak inrymma kontor. I bottenvåningen mot Storgatan ges även möjlighet att inreda butiker.

Under det norra huset bör ett garage med plats för ca 400 bilar uppföras.

Kontorshusens långa fasader skall delas upp på ett sådant sätt, att de ger ett varierat intryck. Portiker, burspråk och gavelfrontiner förbinder gatan med bakomliggande gårdar, som skall utgöra passage mellan Storgatan och Astra-backen. Bottenvåningen ges en tydlig markering som sockelvåning.

I områdets centrala del, den del av området som utgör kvarterspark, redovisas även planbestämmelser som medger dels att marken får byggas under, dels att den skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Syftet med detta är att man skall ha en öppen förbindelsen mellan Storgatan och Astrabacken med parkkaraktär.

Kvarteret **Kitteln** inrymmer två byggnader, dels den gamla bryggeribyggnaden, som uppfördes under slutet av 1890-talet, och dels en nyuppförd kontorsbyggnad i fyra våningar. Mellan dessa byggnader finns en öppen gård samt en ljusgård. Den gamla bryggeribyggnaden, har bedömts vara av stort kulturhistoriskt värde och skall bevaras.

Planen medger att området får användas för kontorsändamål. Dessutom redovisas en skyddsbestämmelse för den del av koncernbyggnaden som inryms i den gamla bryggeribyggnaden, som innebär att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Del av kvarteret **Lampan** inrymmer en byggnad, som uppfördes i början av 1900-talet, för att användas som kontor av Södertälje Bryggeri AB. Den har bedömts vara av stort kulturhistorisk värde och skall bevaras. Byggnaden har nu rustats upp och används som kontor av Astra. I den västra delen av området, i anslutning till Storgatan, har en park anlagts.

Planen medger att området får användas för kontorsändamål. En planbestämmelse har redovisats som innebär att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Dessutom har planbestämmelser införts för den västra delen av området som innebär att marken skall anläggas som park samt vara tillgänglig för allmänheten. För den norra delen av kvarteret har även redovisats en bestämmelse för att säkerställa att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, som del i ett stråk i öst-västlig riktning och som ansluter till Västra Mälarehamnen - Storgatan.

Kvarteret **Lyktan** inrymmer två byggnader. Den större industribyggnaden, i den norra delen av området och som tidigare har ägts av Mikroverktyg, kan behållas och byggas om. Den mindre byggnaden kommer förmodligen att rivas. I den norra delen av området finns en parkanläggning.

Planen medger att området får användas för industri- och kontorsändamål. I den södra delen av området, som avses att bebyggas med kontor och ett underliggande garage, har en planbestämmelse redovisats som medger att en mindre del av Kvarnbergagatan får överbyggas med en förbindelsegång. Detta med anledning av att kontorsbyggnaden skall kopplas samman med huvudkontoret i kvarteret Kitteln. En förutsättning för att denna passage skall kunna utföras är, att den inte medför några begränsningar för biltrafiken. Därför har den fria höjden, räknat från gatan, angivits till minst 4,7 meter. Dessutom har införts en planbestämmelse som medger högsta tillåtna sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter för hela kvarteret Lyktan. I den norra delen av kvarteret har redovisats en planbestämmelse som innebär att området skall anläggas som park.

- Parkering, angöring I kvarteret **Sländan** skall bilparkering ske i garage under huset i den norra delen av kvarteret. Enligt avtal mellan Astra AB och kommunen, skall garaget även inrymma bilplatser för intilliggande bostadskvarter.
- Tillfarten till garaget skall ske från Storgatan. Angöring och viss besöks-parkering kan också ske på Storgatan.
- Inom kvarteret **Kitteln** sker parkering under en av byggnaderna samt under gårdarna. Garaget rymmer cirka 110 bilplatser. Tillfarten till garaget sker från Kronstrandsgatan, medan angöring till huvudentrén sker från Västra Mälaregatan. Viss angöring för distributionstrafik kan också ske på Storgatan.
- Parkeringsbehovet för kvarteret **Lyktan** tillgodoses genom ett garage i kontorsbyggnadens källarvåning som rymmer cirka 150 bilplatser. Tillfarten till garaget sker från Västra Mälarehamnen.
- Gator Inom planområdet ingår Forskargatan, Astrabacken, Storgatan och del av Karlhovsbacken och Karlhovsvägen som redovisas som lokalgator. Kvarnbergagatan och del av Västra Mälarehamnen är huvudgator. Detta i enlighet med gällande planer och nu rådande förhållanden.
- Buller Nataurvårdsverkets utomhusriktvärden för industribuller skall tillämpas.
- El-försörjning Astra AB har en högspänningsleverans från Telge Energi till en mottagningsstation inom kvarteret **Pyramiden**. Inom området har Astra egen högspänningsdistribution där kvarteren **Kitteln**, **Sländan**, **Lyktan** och **Lampan** ingår i det interna distributionsnätet. Där ledningarna är placerade inom allmänplatsmark, gatemark, krävs dels godkännande från Telge Energi som har områdeskoncession som innebär att ledningarna skall redovisas i sitt läge samt säkerställas genom bildande av ledningsrätt..
- För den befintliga transformatorstationen, som är belägen i den sydöstra delen av planområdet och i anslutning till Storgatan - Astrabacken, har erforderligt byggrättsområde redovisats. Högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter.
- Befintlig hög- och lågspänningsledningar, som är belägna på kvartersmark norr om kvarteret **Lampan** (f d Kronstrandsgatan), har redovisats med erforderligt ledningsområde.
- Vatten och avlopp Den tillkommande bebyggelsen inom kvarteret **Sländan** kan anslutas till befintliga VA-ledningar som är belägna norr om fastigheten i Kvarnbergagatan. Dagvattnet skall anslutas till befintlig dagvattenledning som är belägen vid korsningen Storgatan/Kronstrandsgatan.
- Kvarteret **Lampan** och **Kitteln** är anslutna till det kommunala ledningsnätet. Detta gäller även den befintliga bebyggelsen inom kvarteret **Lyktan**.

För den tillkommande bebyggelsen inom kvarteret **Lyktan** kan anslutning ske till det befintliga VA-nätet. Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns i Kvarnbergagatan och i Storgatan.

Befintliga VA-ledningar, som numera är belägna på kvartersmark norr om kvarteret **Lampan** (f d Kronstrandsgatan), har redovisats med erforderligt ledningsområde. Inom den östra delen av kvarteret **Lyktan** finns ett befintligt ledningsstråk, innehållande spillavlopp i en självfallsledning och i en tryckavloppsledning. Detta har även säkerställts med erforderligt ledningsområde. Dessutom har redovisats ledningsområden i den södra och norra delen av kvarteret. För ledningsområdet, som är beläget i den södra delen av kvarteret, har en planbestämmelse redovisats som medger att ledningsområdet får överbyggas med en förbindelsegång.

För verksamheterna inom kvarteret **Pyramiden** omhändertas allt processvatten i eget reningsverk via underjordisk ledning till Astras anläggningar i Gärtunaområdet. Renvattnet tas huvudsakligen från det kommunala nätet och vatten för bland annat kylanläggningar m m tas från Mälaren. Dagvatten och hushålls-spillvatten inom fastigheten är anslutet till det kommunala nätet.

På grund av den starkt lutande terrängen i den norra delen av kvarteret måste särskild uppmärksamhet tas till dagvattentillflödet från norr. Detta på grund av dagvatten alstras både från bebyggelsen och naturmarken.

Skyddsrum I den södra delen av kvarteret **Lyktan** har anordnas skyddsrum i garaget som ligger i byggnadens källarvåning. Skyddsrumspan är upprättad för Snäckvikenområdet.

**Miljö-
påverkan** Någon separat miljökonsekvensbeskrivning anses inte vara erforderlig då planen är en modernisering av äldre detaljplaner och som i huvudsak endast reglerar befintliga förhållanden.

Följande påpekanden kan dock göras med anledning av bl a i planen ingående bygglovbefrielse för mindre och enklare byggnader och anläggningar har medgivits och säkerställt med en planbestämmelse.

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 de instruktioner, som återfinns i "Astras brandskyddspolicy.

Servitut Kontorsbyggnaden huvudentré, som är belägen inom kvarteret **Lyktan**, och vänder sig mot väster (Storgatan) och tillfarten till garaget sker från öster (Västra Mälarehamnen). Enligt gällande detaljplan utgörs marken öster om kvarteret Lyktan av hamnområde, alltså inte allmänplatsmark/gatumark. För att trygga rätten till tillfart till garaget över hamnområdet, har ett servitut bildas för detta ändamål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.

Övriga frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Ändrad
lovplikt

Bygglov krävs inte för ny byggnad eller ny anläggning samt ändring av befintlig byggnad eller anläggning, om bruttoarean understiger 250 m² och åtgärden stämmer med detaljplanen. Förutsättningen är vidare att objektets höjd inte överstiger 5,0 meter som *överbyggnad* respektive 10,0 meter som *vidbyggnad* eller *friliggande*. Begreppet "överbyggnad" definieras som en åtgärd med läge ovanpå befintlig byggnad/anläggning och begreppet "vidbyggnad" som en åtgärd med läge direkt på marken.

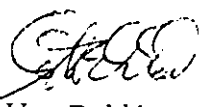
Efter samråd kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden i särskilda fall medge bygglovsbefrielse för objekt med en bruttoarea upp till 1 500 m².

Marklov krävs inte om åtgärden överensstämmer med gällande plan.

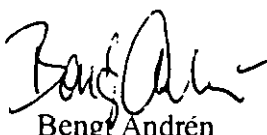
Rivningslov krävs inte.

Befrielse från bygglov, marklov respektive rivningslov innebär *inte befrielse* från bygganmälan samt att söka andra, erforderliga tillstånd.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planeringsenheten



Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen



Bengt Andrén
planchef



Ingrid Norlén
plantekniker