



# Innehåll

<b>Innehåll</b> .....	<b>2</b>	<b>Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>55</b>
<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>3</b>	KOMMUNALA .....	55
VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....	3	REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	56
<b>Beskrivning av planförslag</b> .....	<b>4</b>	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (3 KAP MILJÖBALKEN) .....	56
SYFTE .....	5	MILJÖKVALITETSNORMER .....	57
ALLMÄN PLATS .....	7	HÄLSA OCH SÄKERHET .....	58
KVARTERSMARK .....	22	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	60
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b> .....	<b>35</b>	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	61
MOTIV TILL REGLERINGAR .....	35	KULTURMILJÖ .....	61
<b>Genomförandefrågor</b> .....	<b>40</b>	FYSISK MILJÖ .....	63
MARKFÖRVARV OCH INLÖSEN .....	40	PARKER .....	63
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	40	SOCIALA .....	64
TEKNISKA FRÅGOR .....	43	SERVICE .....	65
EKONOMISKA FRÅGOR .....	46	TEKNISKA .....	65
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	47	TRAFIK .....	65
KULTURVÄRDEN .....	47	<b>Konsekvenser</b> .....	<b>67</b>
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>48</b>	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	67
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG .....	48	MILJÖ .....	67
UTREDNINGAR .....	49	MILJÖKVALITETSNORMER .....	67
		HÄLSA OCH SÄKERHET .....	69
		SOCIAL- OCH BARNKONSEKVENSER .....	69
		HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER (3 KAP MILJÖBALKEN) .....	70
		TRAFIK .....	70
		KULTURMILJÖ- OCH STADSBILD .....	71
		<b>Medverkande</b> .....	<b>72</b>

# Detaljplanens syfte

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

### Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag i ett samråd till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

### Granskning

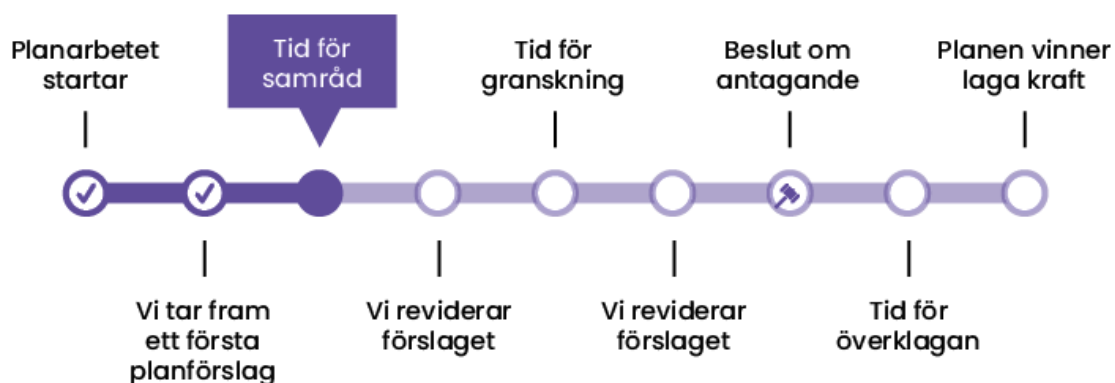
Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

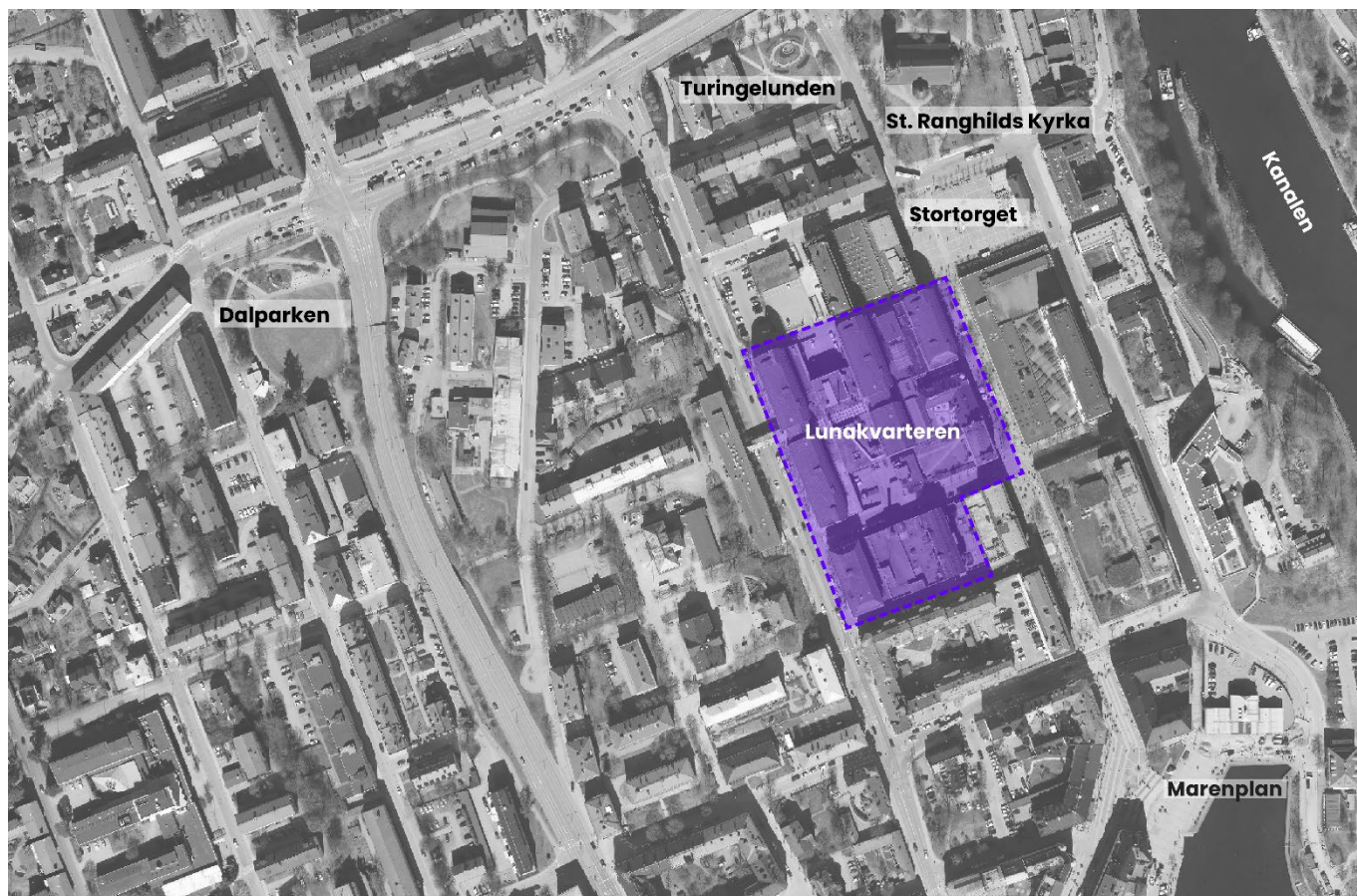
### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

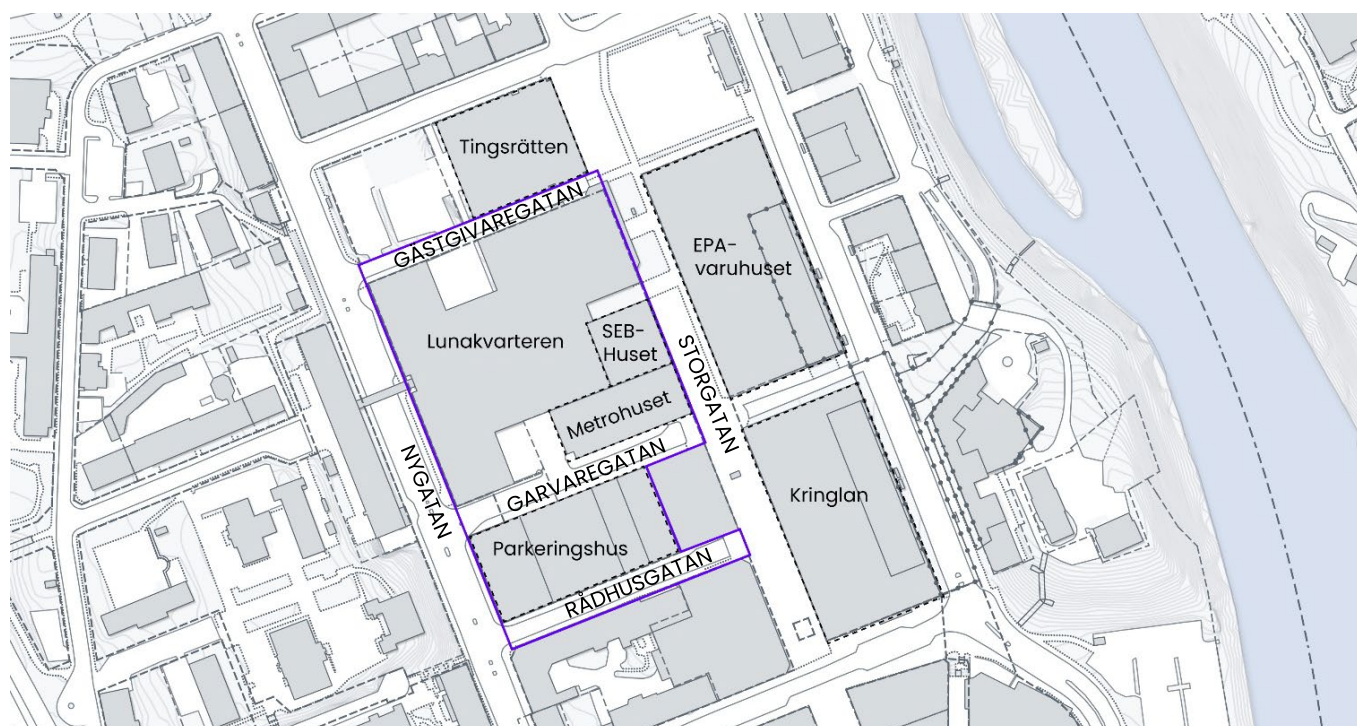
### Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.





Lunakvarteren inom Södertäljes stadskärna.



Översiktskarta på kvarteren inom och runtom planområdet (lila linje) samt dess inofficiella namn.

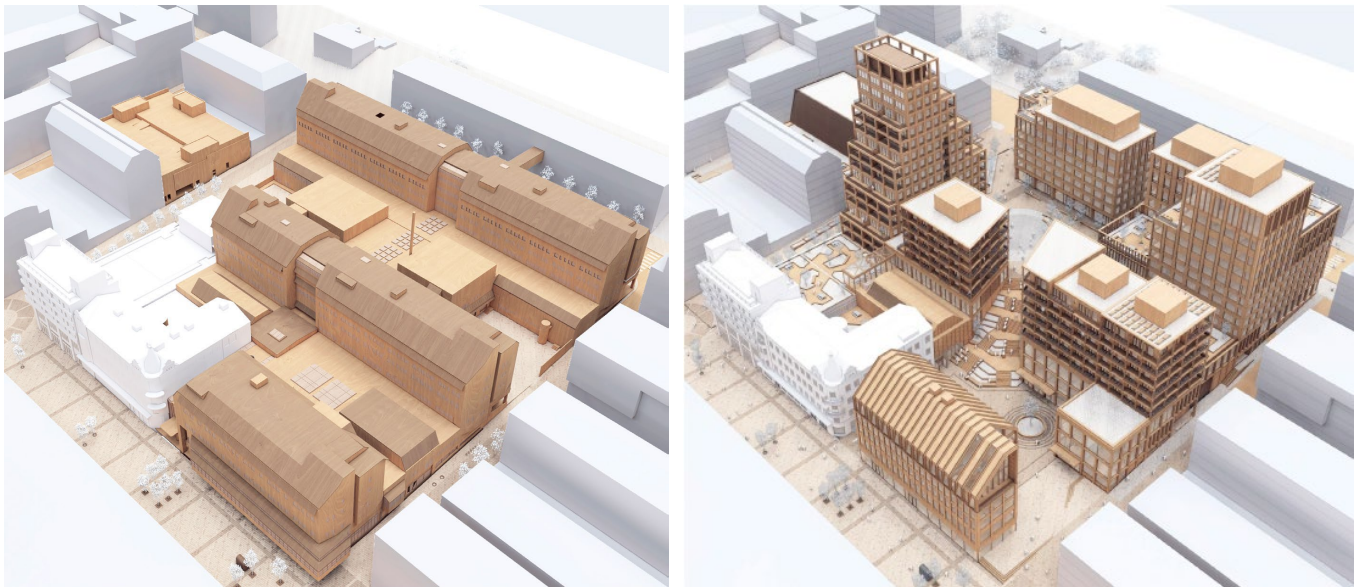
# Beskrivning av planförslag

## Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i Södertäljes stadskärna och omfattar fastigheterna Luna 8, Luna 9, Luna 4, Luna 1 samt del av Tälje 1:1. Areal för berörda fastigheter och gator uppgår till ungefär 19 000 kvadratmeter.

## Syfte

Kommunfullmäktige i Södertälje har beslutat att stora delar av Lunakvarteren ska rivas och byggas om på nytt efter att omfattande mögelskador upptäckts. Stadsbyggnadsnämnden beviljade Telge Fastigheters planbesked 2020-10-13 §194, med syftet att upprätta en ny detaljplan för området. Detaljplanen föreslår blandad stadsbebyggelse i en uppbruten kvartersstruktur med nya gågator och torg. De mindre stadskvarteren föreslås innehålla en variation av handel, kontor, nöjen, bostäder och andra nödvändiga centrumfunktioner och service.

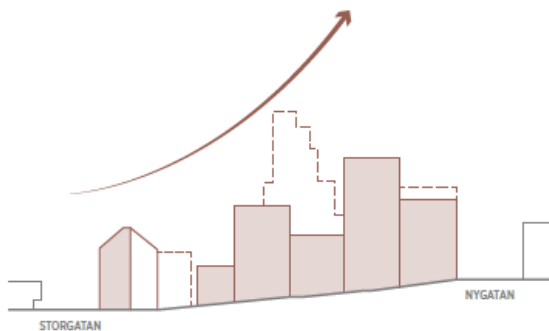


Till vänster: Nuvarande Lunakvarteret. Till höger: Detaljplaneförslaget. Illustration framtagen av C.F. Møller Architects.

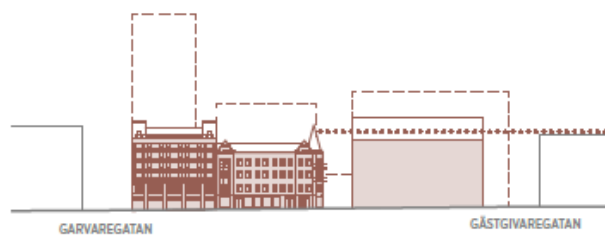
Lunakvarteret ska öppna upp sig mot staden och himlen. Nya offentliga platser och stråk ger det slutna kvarteret en öppen stadsstruktur som ramas in av en omsorgsfull bygnadsarkitektur. Ny bebyggelse relaterar till den äldre bebyggelsens skala och arkitektur men tillför samtidigt nya element och högre volymer på väl valda platser. Befintliga Lunagallerians byggnader bibehålls till viss del men omformas till bostäder, kommersiella verksamheter och kontor. Byggnader som utvecklas och återbrukas får en arkitektur som relaterar till byggnadens ursprungliga utformning. De tillägg som görs utformas för att markera ett nytt tidlager till den rika variationen av arkitektur och historia som nya Luna kommer att representera.

Nya Luna ska bidra till en trygg, attraktiv och levande stadskärna genom noggrant planerade och väl utformade offentliga rum. Genom tydliga stråk, välplacerade torg samt en genomtänkt ljussättning skapas miljöer som upplevs inbjudande och trygga både dag och kvällstid. Aktiva bottenvåningar ökar förutsättningarna för att en bredare målgrupp vill vistas i kvarteret under en större del av dygnet.

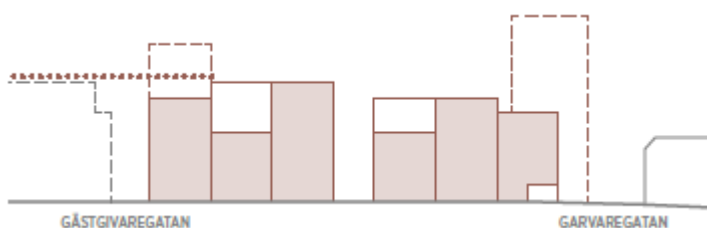
Genom att öppna upp kvarteret med nya gator och mötesplatser skapas bättre orienterbarhet och fler målpunkter. De offentliga rummen utformas med fokus på tillgänglighet, trygghet och inkludering, vilket gör att människor i olika åldrar och med olika behov kan känna sig välkomna. På så sätt blir Nya Luna inte bara en plats att passera, utan ett område där stadslivet kan upplevas och njutas i olika former och aktiviteter.



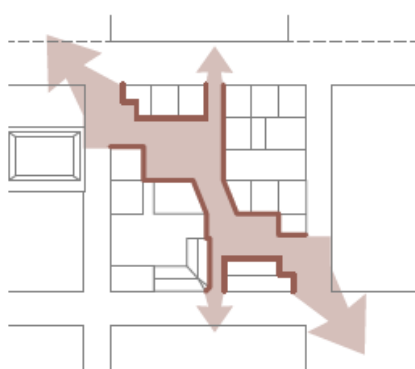
Skalfördelningen följer Södertäljes topografi med lägre bebyggelse mot Storgatan i dalen och högre bebyggelse längre upp i slutningen.



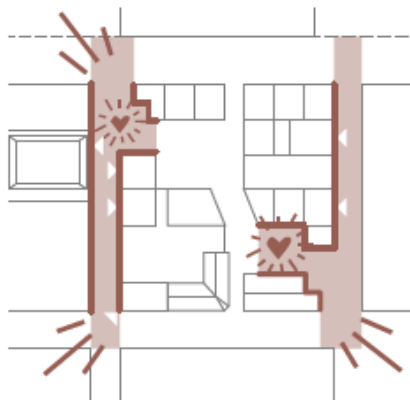
Byggnaden mot Storgatan förhåller sig i skala till omkringliggande byggnader.



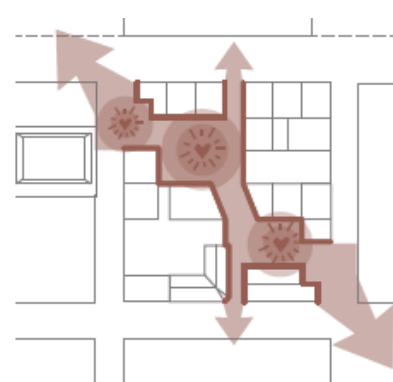
Mot Nygatan delas lamellerna in vertikalt och anpassar sig i höjd till omkringliggande byggnader.



Öppenhet och nya stråk.



Platsbildningar och nya entréer aktiverar sidogatorna.



nya mötesplatser bildas längs med råken.

Illustrationer av C.F. Møller Architects

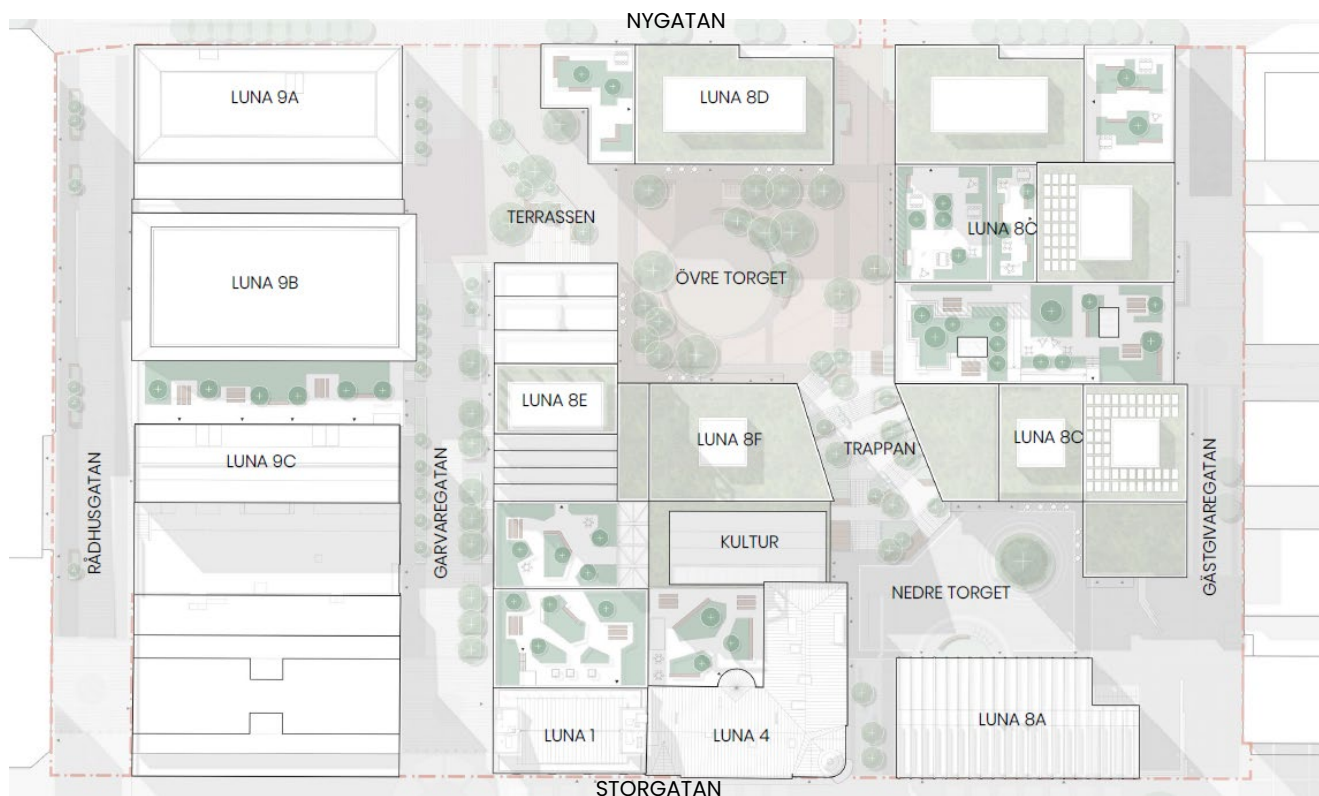
## Planförfarande

Denna detaljplan följer Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse efter 1 januari 2015 och handläggs med ett utökat förfarande då den anses vara av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse för staden.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum detaljplanen har fått 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.

## Allmän plats



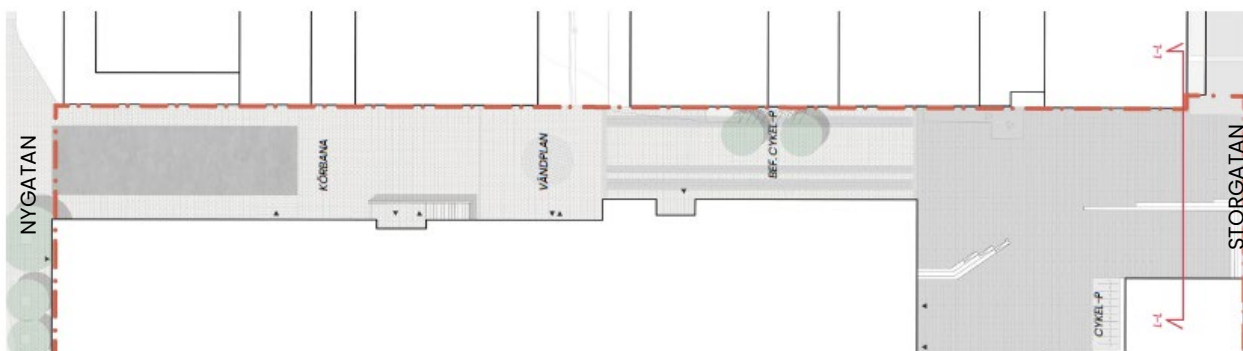
Översiktlig illustration över den allmänna platsen inom planområdet. Framtagen av C.F. Möller Architects.

### Gator

Planområdet försörjs via befintlig gatustruktur där samtliga vägar planläggs som allmän plats: GATA. Vägarnas nuvarande sträckning behålls men kompletteras med viss justering av höjdsättning, breddning och ommöblering. Gatorna ges olika karaktärer där Rådhusgatan och Gästgivaregatan utformas som mer fordonsorienterade gator med angoringsfunktion samt huvudstråk för transport och logistik. Garvaregatan får en mer social prägel, där gaturummet öppnas mot torgytorna och omformas för att i högre grad anpassas till gående.

Där gatorna ansluter till Storgatan övergår karaktären för samtliga gator till en mer torgliknande utformning. Gaturummen kring Luna varierar därför i uttryck och anpassas både till angränsande byggnader och till nya platser, funktioner och flöden som tillkommer. Övergångsställen och korsningspunkter där Rådhusgatan, Garvaregatan och Gästgivaregatan möter Nygatan ska utformas på ett trafiksäkert sätt för att möjliggöra och stärka kopplingen över gatan. Utformningarna bör anpassas med hänsyn till buller, dagvatten/skyfallshantering och eventuell busstrafik på Nygatan

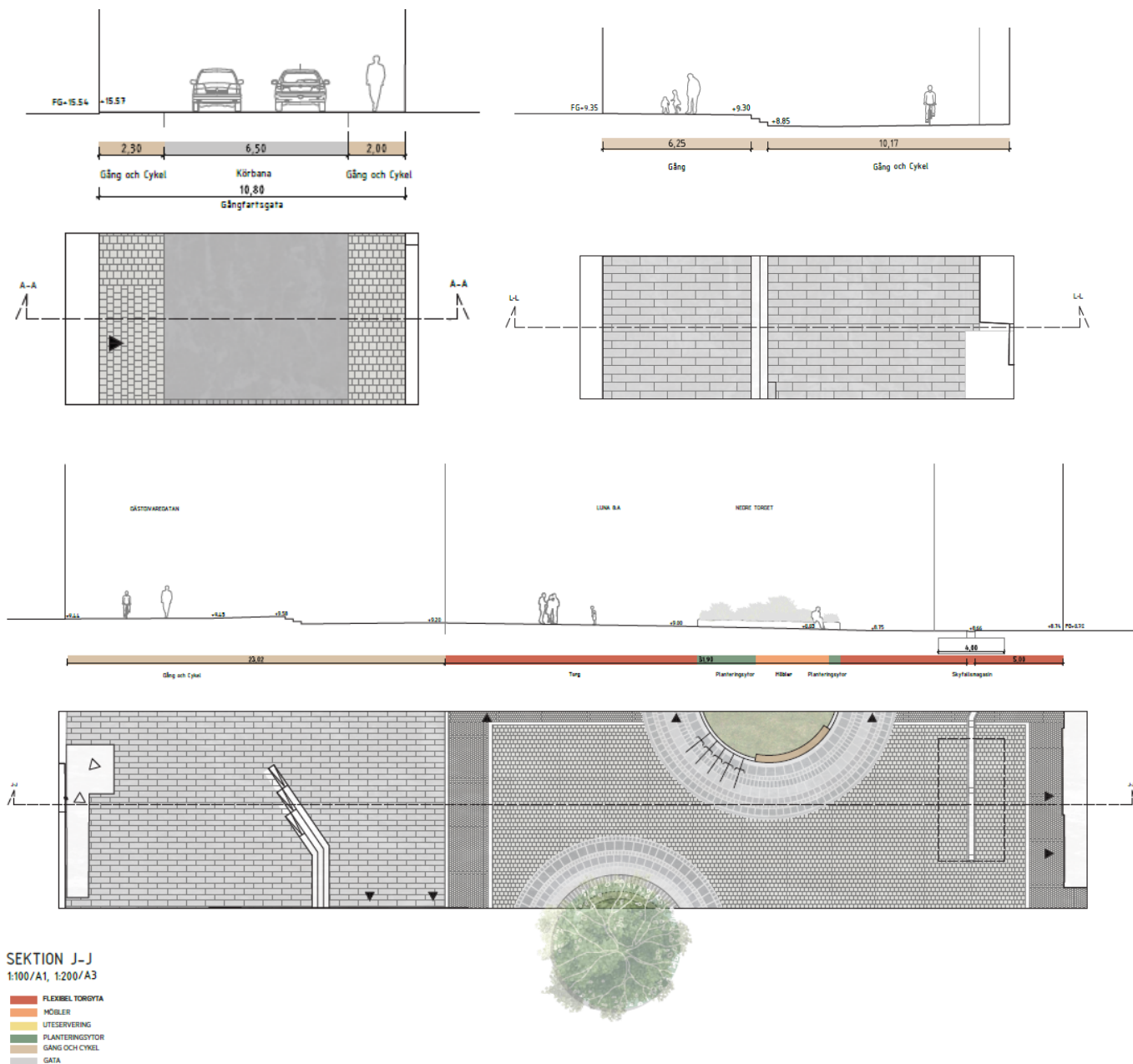
### Gästgivaregatan



Utformningsförslag för Gästgivaregatan. Framtagen av C.F. Möller Architects.

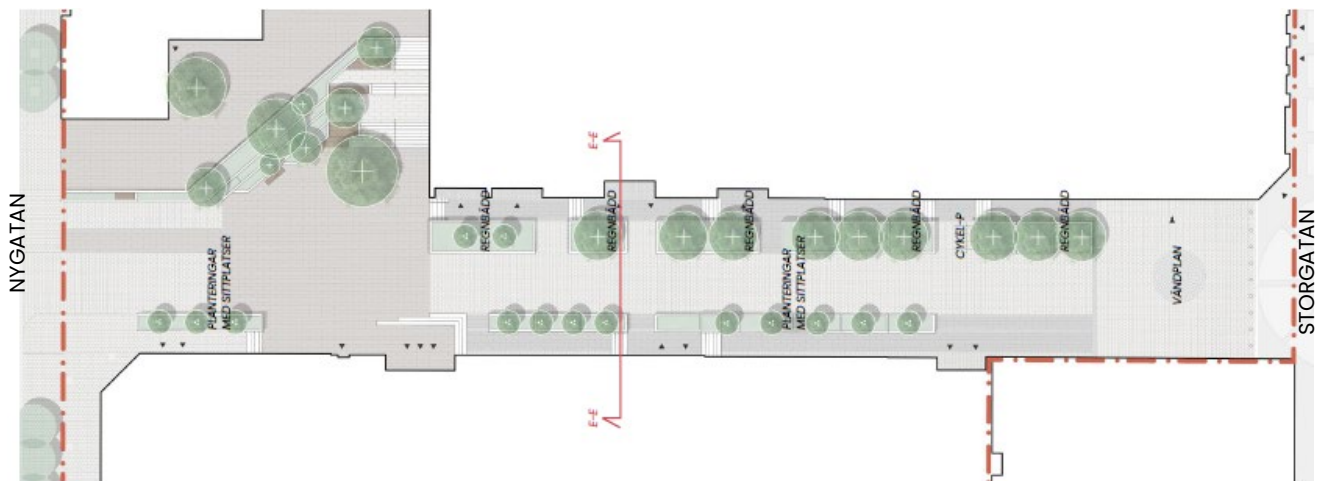
Gästgivaregatan ges en varierad karaktär där den västra delen behåller en mer traditionell gatusektion anpassad för tyngre trafik, medan den östra delen utformas som en gångfartsgata med fokus på vistelse och ett sammanhållet gaturum. Här skapas en tydlig koppling till Stora Torget och Nedre torget, med inslag av grönska och en stadsmässig gestaltning som knyter an till nyligen upprustade miljöer i centrum.

Gästgivaregatan förslås breddas från dagens cirka 9 meter till 11 meter på sträckan mellan Nygatan och inlastning till kvarteret i Luna 8. Öster om inlastningen utformas gatan med avvikande ytskikt som lågfartsgata och trafikeras endast av en begränsad mängd mindre fordon samt fotgängare och cyklister. Personbilar kan köra in på den nya torgyta som bildas närmare Storgatan för att klara tillgänglighetskrav för de nya verksamheterna (parkering för rörelsehindrade).



Typsektioner på Gästgivaregatans olika utformningar. Framtagna av C.F. Møller Architects.

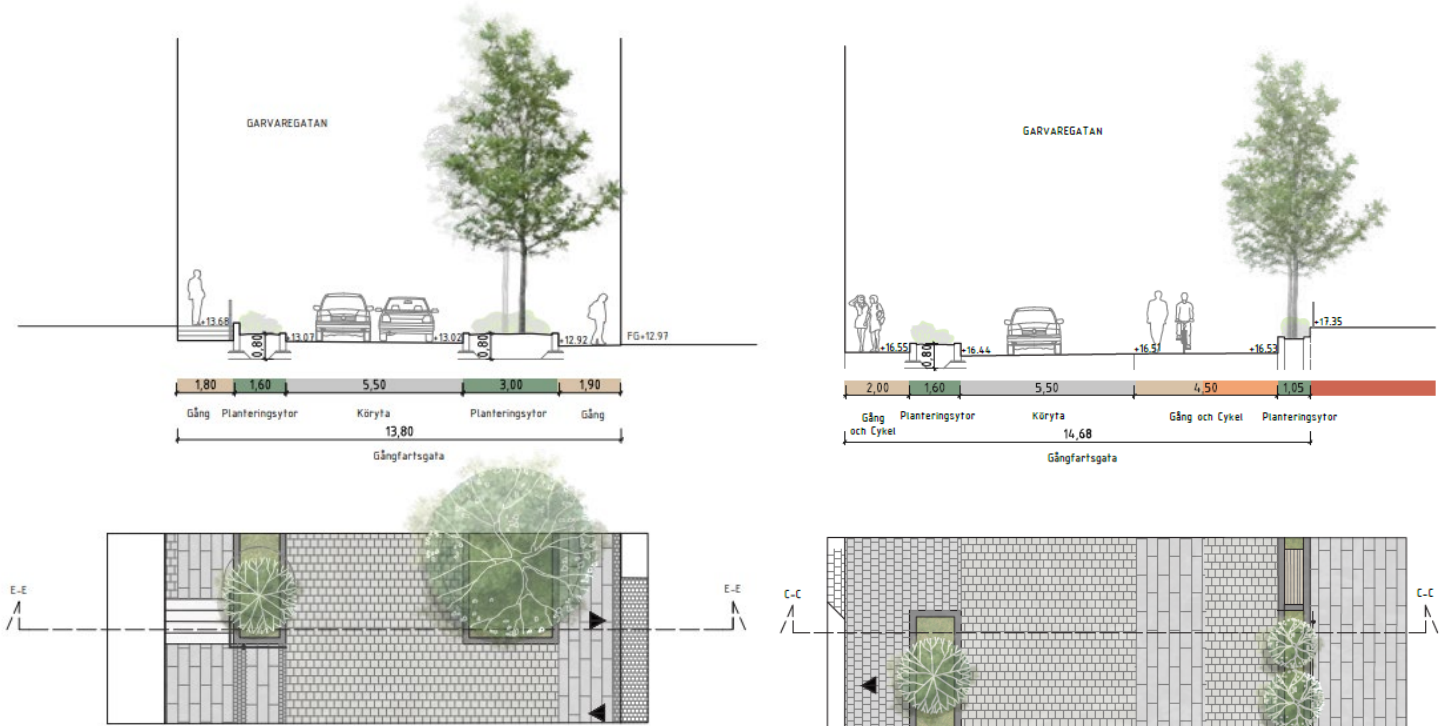
## Garvaregatan



Utformningsförslag för Garvaregatan. Framtagen av C.F. Möller Architects.

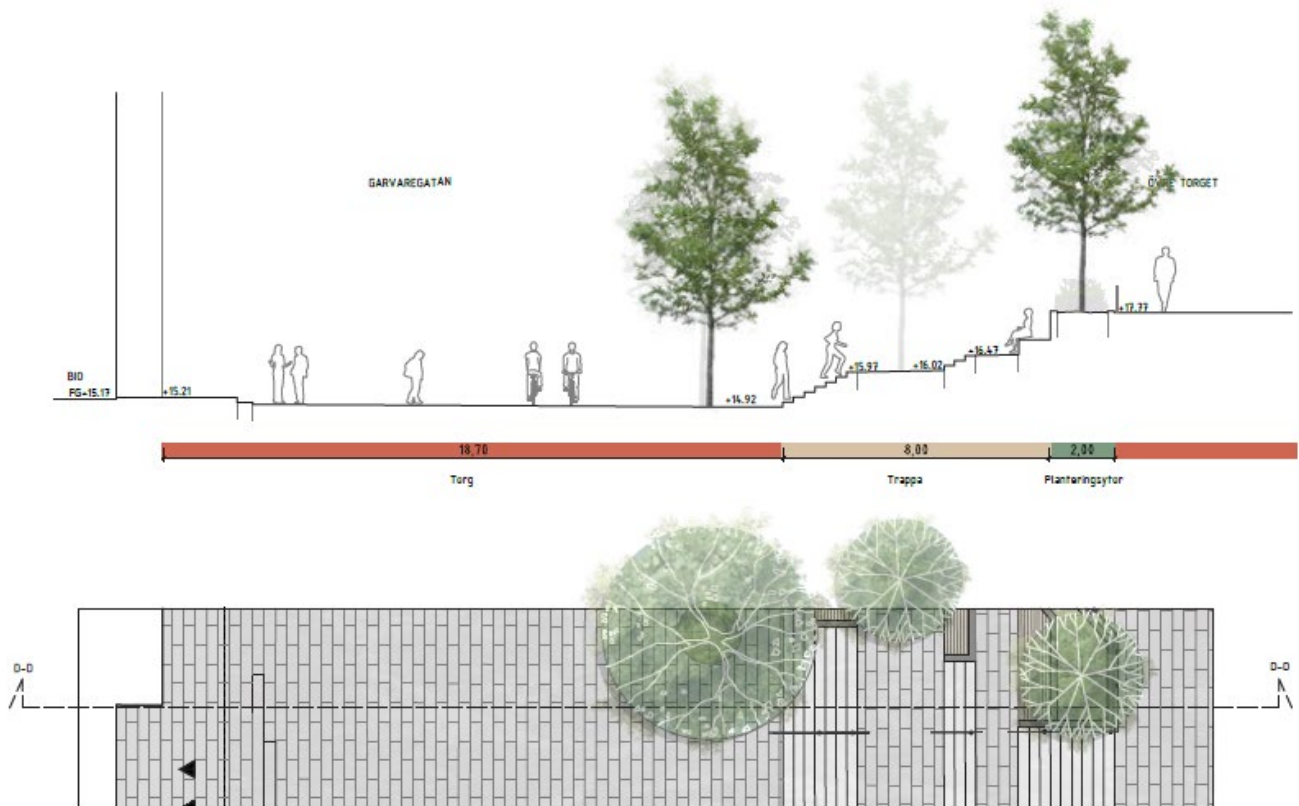
Garvaregatan föreslås göras om från dagens ganska trafikfokuserade gata till en stadsmässig gata. Det innebär en omvandling från dagens utformning som i första hand syftar till framkomlighet till garaget för bilister, till en gata som är attraktiv även för andra trafikanter. Detta tillskapas genom en avsmalning av körbanan och tillskapande av möbleringszoner. Körbanan minskas till 5,5 meters bredd och föreslås kantas av en 1,6 meter bred möbleringszon och 2,0 meter gångbana på den södra sidan. På norra sidan ges plats för en 2,5 meter bred möbleringszon med trädplantering och cykelparkering samt en 2,0 meter bred gångbana. Träden i möbleringszonen är till viss del befintliga och till viss del nya. Inom möbleringszonen finns även plats för en angoringsficka. Viss anpassning av gatans längslutning behövs för att anpassa gatan mot de nya entréerna.

Längst i öster anläggs en ny vändplats mot Storgatan. Den utformas med avvikande ytskikt för att kunna delas av både motortrafik och gående, då gatans bredd inte medger separerad gångbana. Vändplatsen får en radie på 6 meter, vilket möjliggör vändning med personbil utan backning.



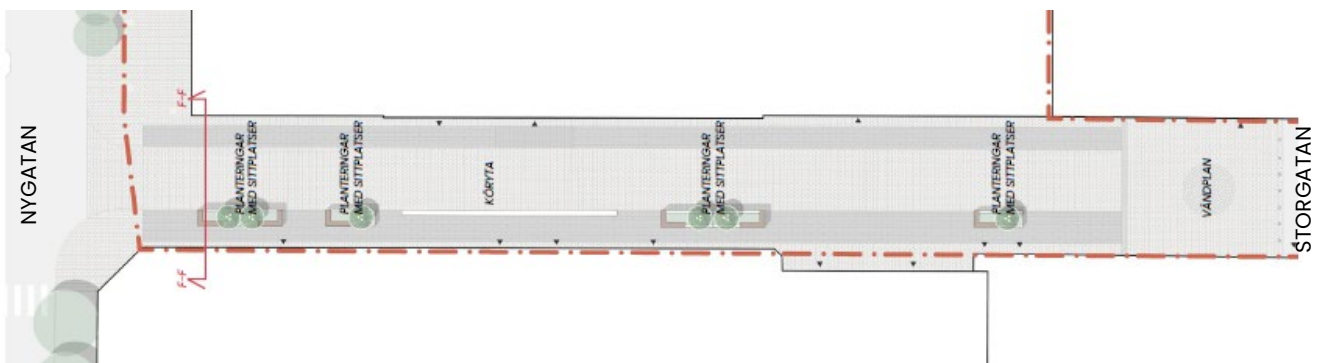
Typsektioner på Garvaregatans olika utformningar. Framtagna av C.F. Möller Architects

Mellan torget och Luna 9 binds de allmänna platserna samman genom en torgliknande utformning över gatan med markbeläggning och möblering som prioriterar gående. Övriga delar av gatan utformas som gångfartsområde, där fordon kan angöra tillfälligt och vända vid vändplanen i söder innan gatan mynnar i Storgatan. Möblering av gatan sker så att sittplatser, vegetation, cykelställ och entréer till verksamheter och bostäder tillåts att ta plats. Verksamheterna och dess entréer får gärna spilla ut mot gaturummet.



Typsektion på Garvaregatans utformning. Framtagen av C.F. Møller Architects.

### Rådhusgatan

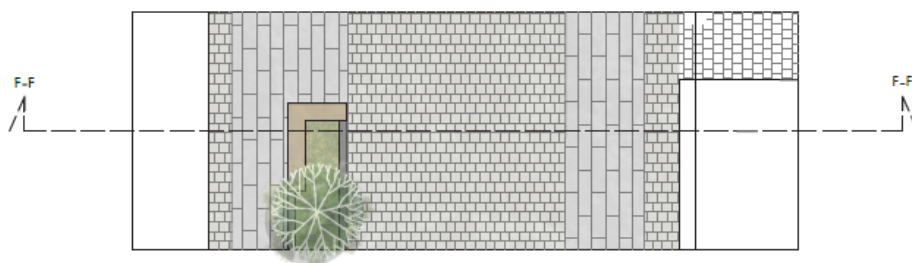
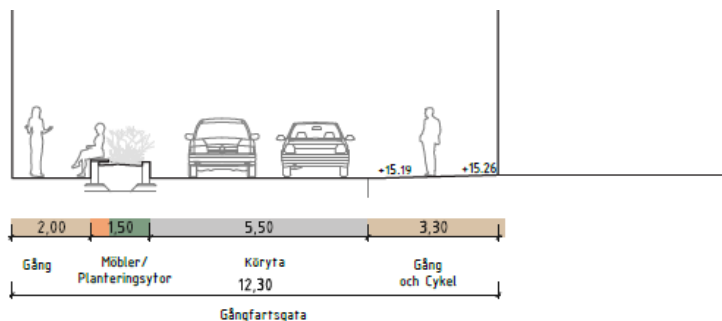


Utformningsförslag för Rådhusgatan. Framtagen av C.F. Møller Architects.

Rådhusgatan ändrar sin gestaltning, men behåller alla entréhöjder varför utformningen anpassas till dessa. Utformningen följer de principer som gäller för Gästgivaregatan och Garvaregatan, men behovet av anpassningar är mindre och terrasseringar av gångbanor utmed fasad kan i högre grad undvikas.

Olika breda gångbanor placeras på vardera sida om en 5,5 meter bred körbana. Längst österut förses gatan med en ny vändplats mot Storgatan. Befintliga parkeringsplatser för rörelsehindrade i slutet av gatan samt befintligt träd tas bort för att sophanteringsfordon ska kunna trafikera från Garvaregatan in på Storgatan till Rådhusgatan. Dessa flyttas till källarplan under respektive byggnad samt eventuellt i markplan mot Nygatan.

Vändplatsen föreslås utformas med avvikande ytskikt för att skapa en plats som delas av både motortrafik och oskyddade trafikanter då gatans begränsade bredd inte medger separering av gångbana förbi vändplatsen. Vändplatsen föreslås ha en 6 meters radie vilket möjliggör vändning med personbil utan backning. Korsningen mellan Rådhusgatan och Nygatan föreslås lämnas oförändrad mot dagens utformning. Befintligt övergångsställe för passage av Rådhusgatan bibehålls.



Typsektioner för Rådhusgatan. Framtagen av C.F. Møller Architects.

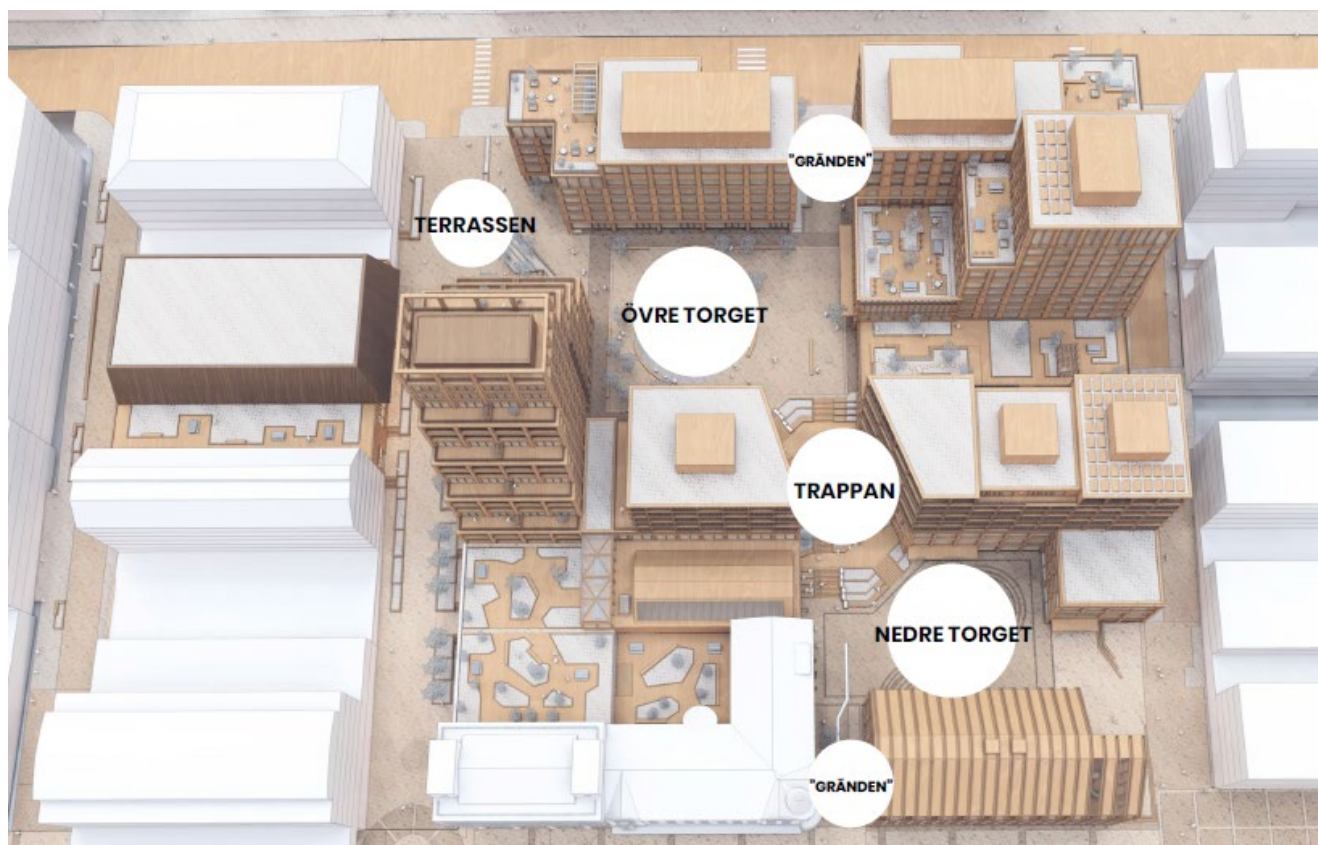
### Storgatan

Storgatan ingår inte inom planområdet men spelar en väsentlig roll för kopplingen till nya Lunakvarteret och dess utformning samt för sopbilens framkomlighet. Omvandlingen av Storgatan ses över i ett separat projekt. Det är av stor vikt att markbeläggning och övrig struktur samspelar samt att sopbilens framkomlighet tas med i beaktning.

### Nygatan

Precis som Storgatan ingår inte Nygatan i planområdet, men utgör en viktig del i sammankopplingen med Lunakvarteret och gatorna inom detaljplanen. Gatan har under en tid varit tillfälligt omvandlad med fokus på bland annat gröna och sociala ytor, dubbelriktad cykelbana och enkelriktad motortrafik. Gatan kommer dock att återgå till dubbelriktad trafik och på sikt även byggas om med en permanent utformning. Utformningen bedöms dock inte påverka inriktningen för tvärgatorna som anges i planbeskrivningen gällande trafiktyper och funktion.

## Torg



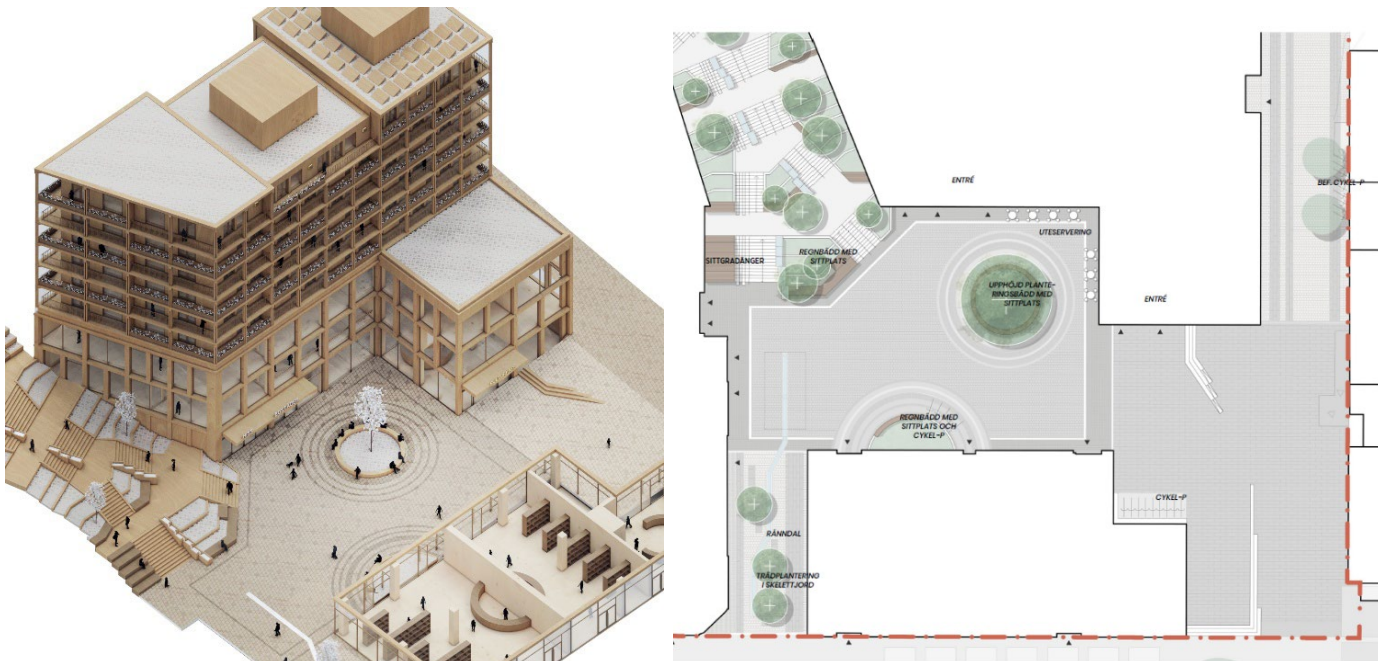
Översiktlig kartillustration över platsbildningar inom nya Luna. Illustration av C.F. Møller Architects.

Flera olika platsbildningar skapas som tillsammans öppnar kvarteret mot sin omgivning och bildar viktiga mötesplatser kopplade till de verksamheter som kvarteret rymmer. Gestaltningen av kvarterets platsbildningar bidrar till att ge kvarteret en egen estetik och en tydlig identitet i Södertälje. Kvarterets nivåskillnad, med en högre nivå mot Nygatan och en lägre mot Storgatan, gör det viktigt att skapa attraktiva och tydliga platser på båda nivåerna. Den diagonala genomskärningen av kvarteret gör entréplatserna i sydväst och nordost betydelsefulla. Dessa ska upplevas som en naturlig del av stadens offentliga rum och samtidigt leda besökaren vidare in till kvarterets nya platsbildningar.

För den allmänna platsen (TORG) gäller att (c) och (B) får förekomma i annat plan, under mark i detta fall. Syftet är att tydliggöra att parkering och eller förråd samt källare får förekomma även för bostäder och centrumverksamheter. Detta underlättar vid 3D-fastighetsbildning med olika aktörer.

### Nedre torget

Nedre torget är en flexibel plats som anpassas efter olika behov och uttryck, och fungerar som ett centralt nav i stadens kulturliv. Här möts konst, musik, mat och rörelse i en miljö som uppmuntrar till både spontana och planerade aktiviteter. Genom en blandning av publika lokaler, serveringar och öppna ytor skapas ett levande vardagsrum. Torgets gestaltning med genomtänkta materialval, öppna rumsligheter och urbana detaljer ger platsen en tydlig identitet och särskiljer den i stadens struktur.



Översiktliga illustrationer på det nedre torgets utformning. Framtagen av C.F. Møller Architects.

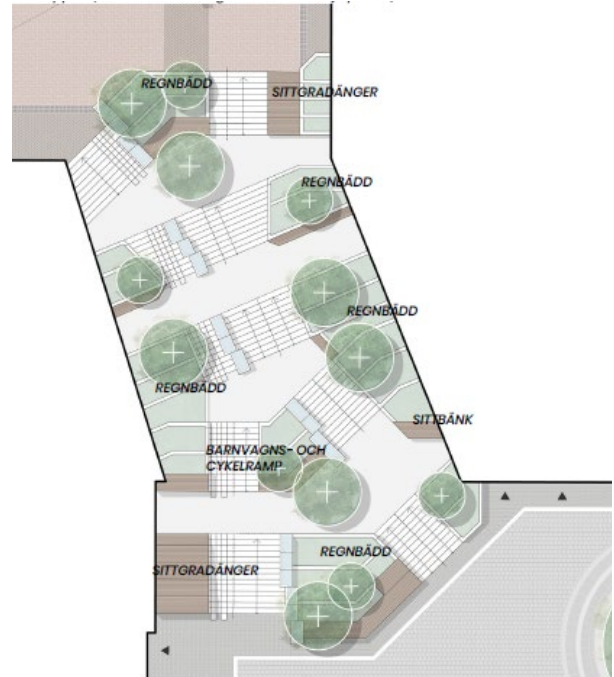
### Övre torget

Övre torget ska fungera som en mötespunkt för lek, lärande och utforskande. Torgets anslutningar till omgivande gator samt till trappan och nedre torget blir viktig. Verksamheterna runt platsen ges möjlighet att ta steget ut i det offentliga rummet, vilket skapar inspirerande synergieffekter och öppnar upp för gemensamma aktiviteter. Platsen är en levande och tillgänglig miljö, inramad av grönskande träd och stämningsfull belysning. Vattenspel under sommaren och möjlighet till skridskobana på vintern ger platsen en lekfull och säsonganpassad karaktär. Torgets flexibla utformning gör det även möjligt att arrangera olika typer av evenemang – från kulturella till pedagogiska som engagerar både stora och små. Torget är i nivå med Nygatan.



Översiktliga illustrationer på det övre torgets möjliga utformning. Framtagen av C.F. Møller Architects.

## Trappan



Illustrationer på trappans utformning. Framtagen av C.F. Møller Architects.

Trappan är en central del av platsen och fungerar som en länk mellan det övre och nedre torget. Utöver sin tydliga funktion att binda samman två viktiga offentliga platser, skapar trappan ett nytt stadsrum – en levande och inbjudande miljö med gott om grönska och generösa sittmöjligheter där människor kan mötas, vistas och koppla av. Här finns även möjlighet att integrera olika typer av dagvattenlösningar. Genom sin gestaltning förstärker trappan projektets diagonala koppling och tillför nya kvaliteter till den befintliga stadsmiljön i Södertälje centrum. Gestaltningen är inspirerad av Södertäljes naturlandskap. En tillgänglig koppling, i form av hiss, mellan övre och nedre torget sker inom intilliggande byggnad vid trappans östra del.

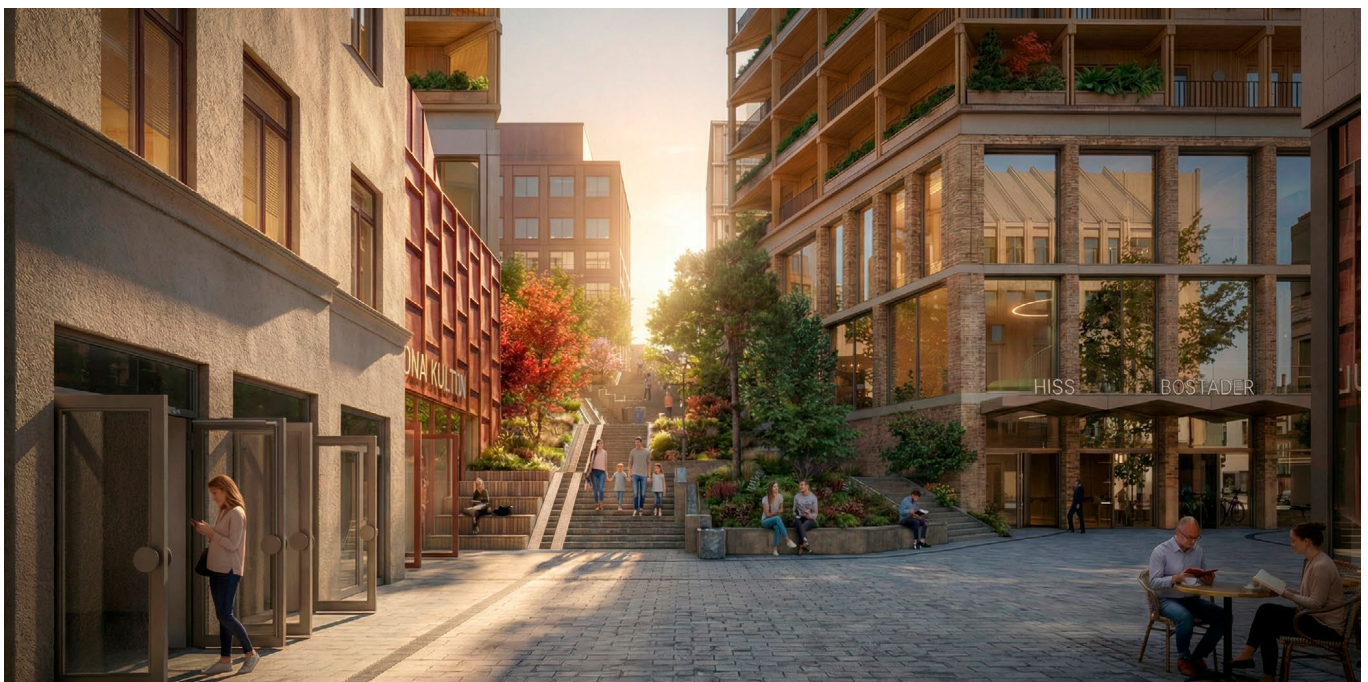


Illustration på trappans möjliga utformning. Vy från nedre torget. Framtagen av C.F. Møller Architects.

Trappan utformas för att bli ett landmärke i staden med en tydlig karaktär och utformning präglad av Södertäljes ursprungliga naturlandskap. Vatteninslag får gärna förekomma som en del av dess karaktär och dagvattenhantering. Trappan ska få belysning som ger trygghetskänsla nattetid. Belysning kan fällas in i stegen eller i handledare, och viss belysning bör lysa upp växtligheten. Trappan kompletteras med en hiss, men kan också utformas med barnvagnsramp.

#### Terrassen

Terrassen har ett fördelaktigt solläge och fungerar som en urban plats för utomhusvistelse. Den ska utformas med omsorg där nivåskillnader hanteras genom trappor och gradänger som kombinerar grönska och belysning för att skapa en tillgänglig och stadsmässig miljö. Terrassen är inte bara en trappa att röra sig igenom utan bidrar även med möjlighet till social samvaro. Den rumsliga gestaltningen stödjer både vardaglig användning och tillfälliga evenemang, vilket bidrar till en levande stadsmiljö. Gestaltningen ska skilja sig åt från trappan för att ge de båda platserna en unik karaktär.

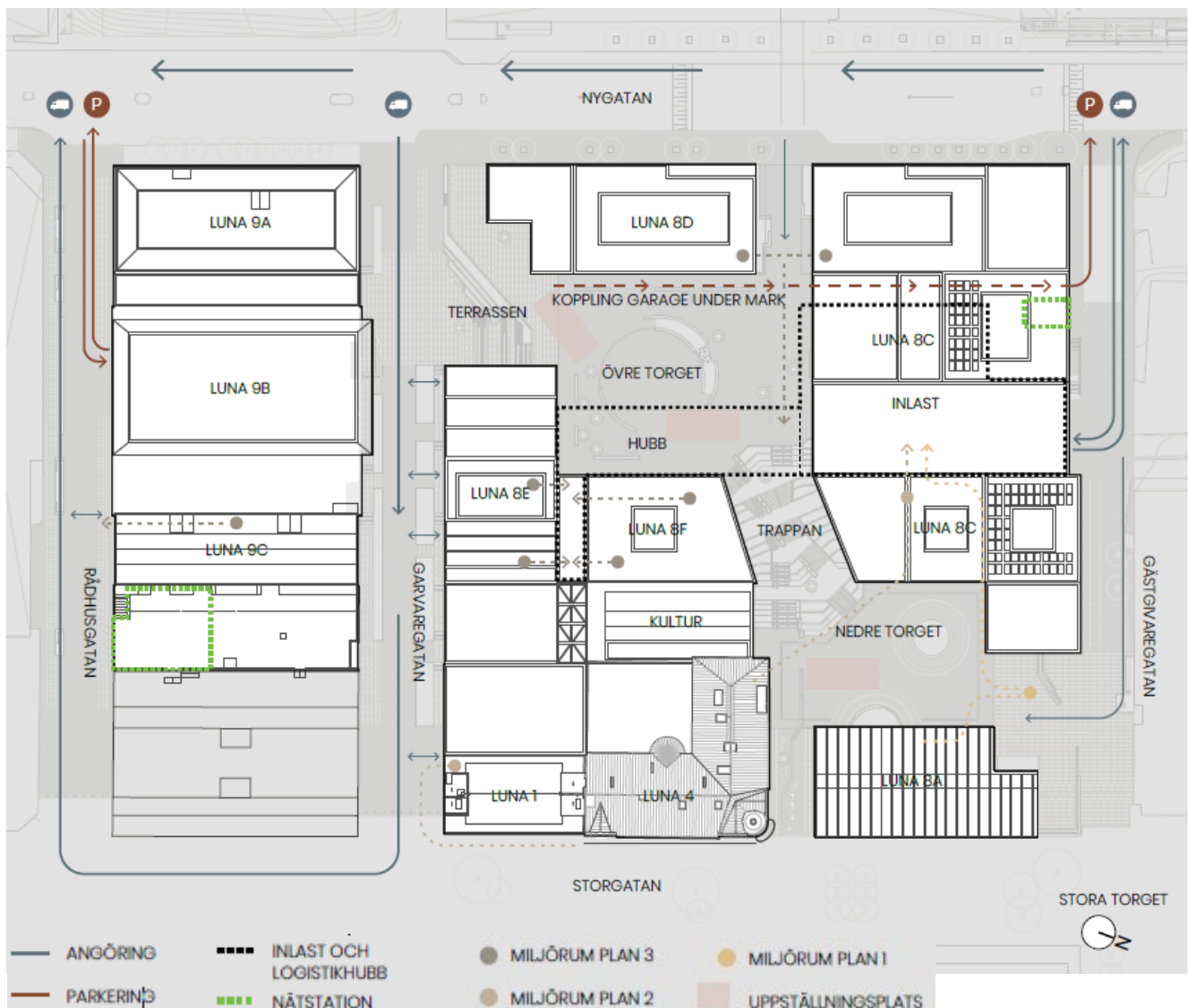


Illustrationer på terrassens möjliga utformning. Framtagen av C.F. Møller Architects.

### Angöring, avfallshantering och logistik

Angöring och sophantering till kvarteret Luna 8 och Luna 1 samlas i en inlastning i bottenvåningen på kvarteretsmark med åtkomst från Gästgivaregatan. Via denna inlastning sker i princip alla leveranser av varor till kvarterets handel samt sophantering för både bostäder och verksamheter. Utrymmet är anpassat för normallastbil med plats för 4 angöringsplatser, varav 2 för normallastbil och 2 för mindre lastbilar eller sopbilar.

Sophämtning sker enligt Telge Återvinnings riktlinjer och hanteras med rullkärl. För att möjliggöra hämtning för även Luna 1 och Luna 9 får sopbilen köra runt kvarteret via Garvaregatan, Storgatan och Rådhusgatan. Gatans lutning justeras något för att säkerställa att sopbilen kan stanna och hantera rullkärlen på ett trafiksäkert sätt. Trafik på Storgatan regleras för fordon under begränsade tidsfönster när gatan inte är befolkad. Under resterande del av dagen är infart för tung trafik till Storgatan förbjuden. Möjlighet till angöring och sophantering för kvarteren utmed Rådhusgatan och Garvaregatan – det vill säga Luna 5, Luna 9 samt Jupiter 14 och Jupiter 15 – sker fortsatt i gatan på samma sätt som idag.



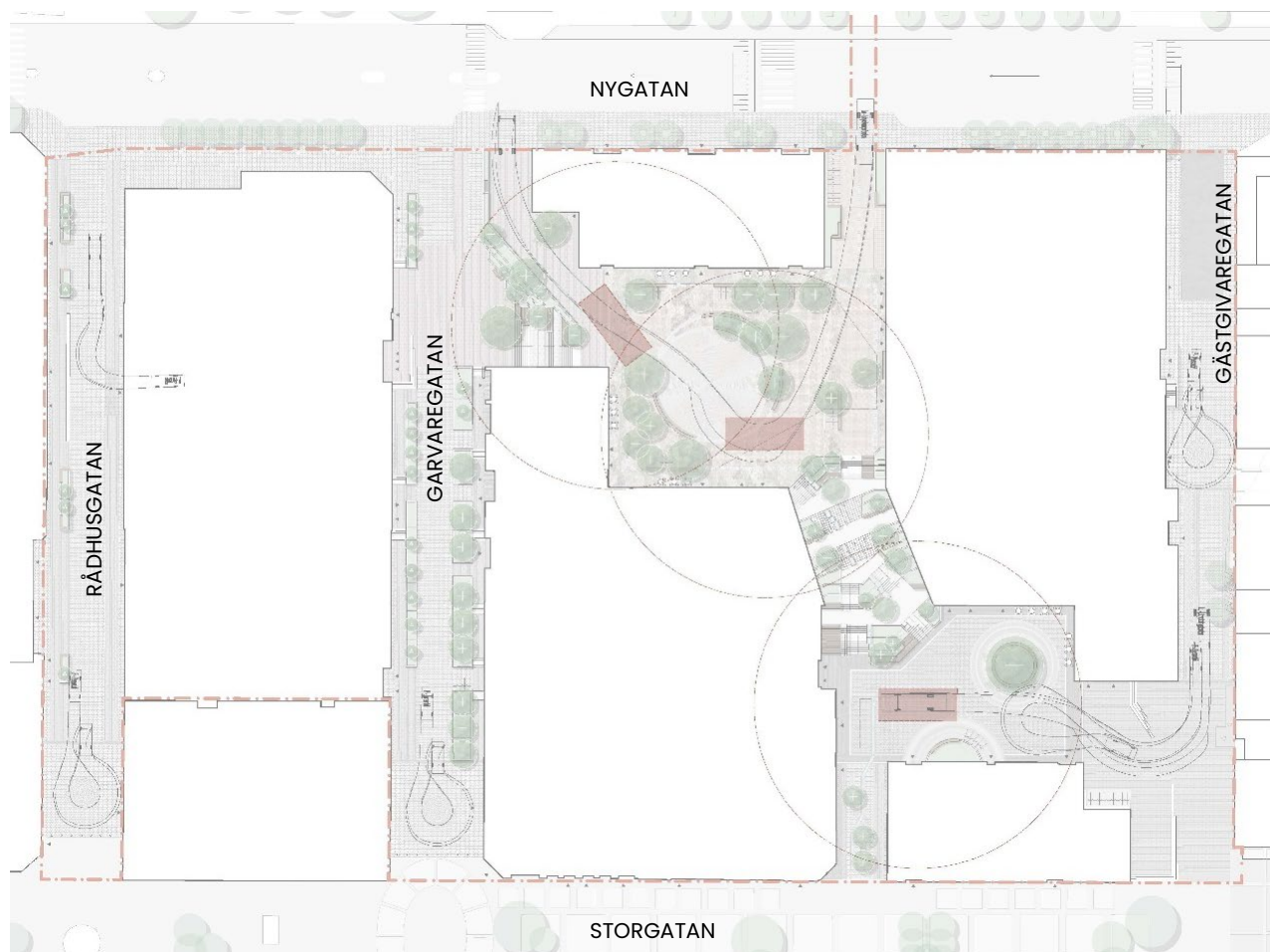
Översikt för trafikering med sopbil/angöringstrafik inom detaljplanen. Illustration: C.F. Möller Architects.

#### Räddningstjänst

Räddningstjänsten trafikerar gatorna likt befintlig gatustruktur. Kvarteren invid Rådhusgatan, Garvaregatan och Gästgivaregatan nås via respektive gator och Storgatan kan användas för att komma åt fasader och entréer österut. Det är möjligt för räddningstjänst och behörig trafik att ta sig in till torgytan via passagen mot Stora Torget. Torgytans lutningar understiger 2 %. I väster används Nygatan med uppställningsplatser i fickor längs gatan. Gatorna bedöms alla vara tillräckligt breda för att utryckningsfordon ska kunna passera ett annat uppställt räddningstjänstsfordon. Garvaregatans sektion är smalast med en 5,5 meter bred körbana vilket ställer högre krav på att uppställda fordon står helt intill kantsten eller delvis uppe på möbleringszonerna för att det ska vara enkelt att passera. För att komma åt trapphus och fasader inom kvarteret i fastigheterna Luna 8 och Luna 1 behöver utryckningsvägar och uppställningsplatser inom kvarteret tillskapas då omkringliggande gator hamnar för långt bort. Se figur nedan för förslag på körvägar och uppställningsplatser.

Det övre torget nås genom att köra på gångytan som tillskapas i markplan mot Nygatan eller från gångytan som kopplar an mot Nygatan vid korsningen med Garvaregatan. Torget kan sedan lämnas via genomkörning till den andra gångytan vidare ut till Nygatan igen.

Det nedre torget nås via Gästgivaregatan och körning på gångytan i gatans östra delar. Räddningstjänstens fordon behöver sedan backvända för att lämna uppställningsplatsen.

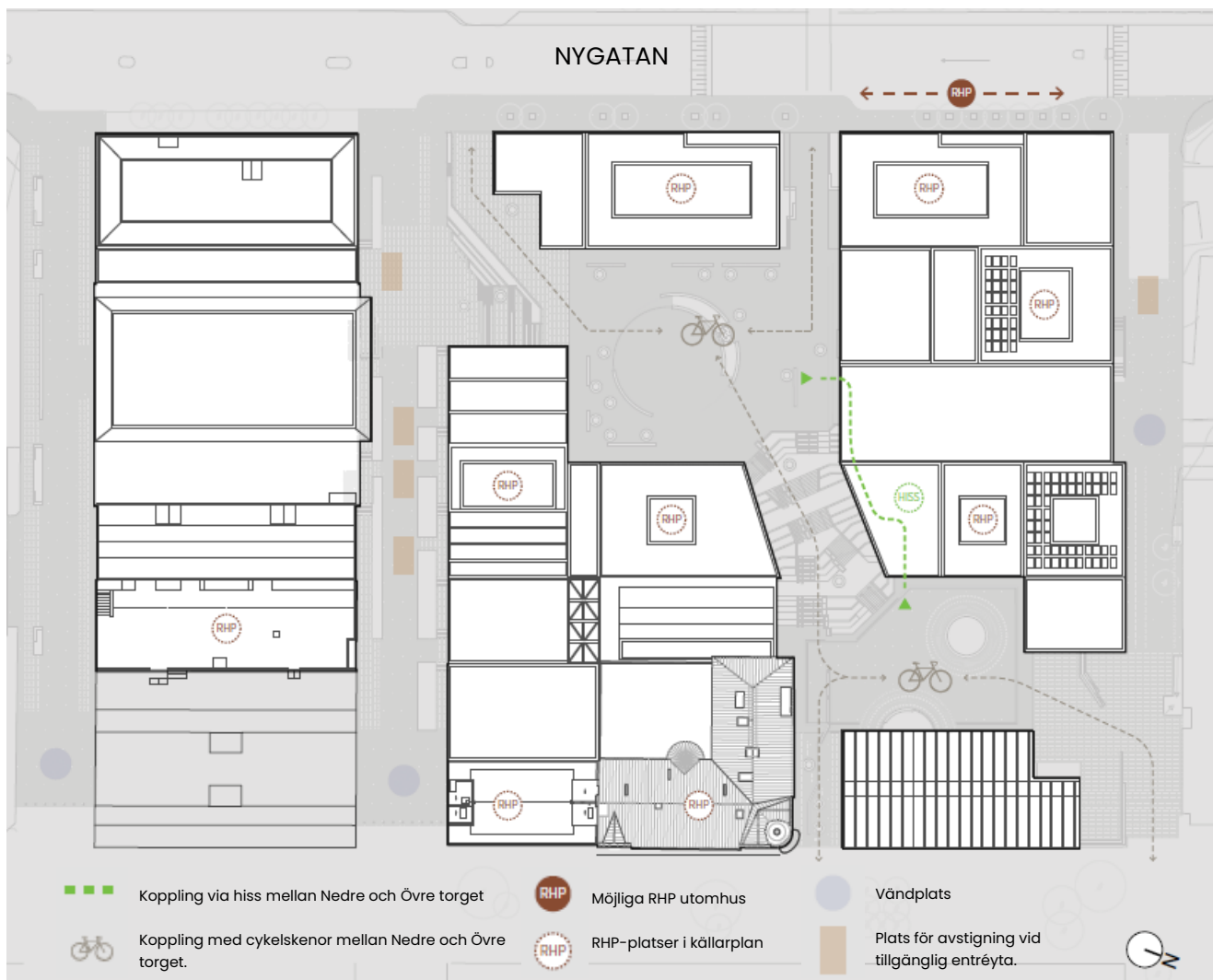


Uppställningsplatser och utryckningsvägar för räddningstjänst inom detaljplaneområdet. Illustration: C.F. Möller Architects.

## Tillgänglighet

Tillgängligheten inom Lunakvarteret har varit en central utgångspunkt i utformningen av de nya torgytorna och stråken. Särskild vikt har lagts vid framkomlighet och orienterbarhet för alla användargrupper, oavsett rörelseförmåga. De övergripande lutningarna på torgytorna har begränsats till maximalt 2%, vilket skapar optimala förutsättningar för tillgänglig rörelse. Med tanke på de betydande höjdskillnaderna inom området har särskilda lösningar integrerats för att säkerställa tillgänglighet mellan nivåerna. Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga är placerad i garage. Det finns även möjlighet för HKP i markplan i direkt anslutning till Luna 8C. För cyklister finns möjlighet att ta sig mellan det nedre och övre torget via trappor kompletterade med cykelskenor, alternativt genom hiss i anslutande byggnad.

Utformningen av gångbanor längs Rådhusgatan, Garvaregatan och Gästgivaregatan föreslås göras som genomgående gångbanor utan avbrott. Utformningen innebär att korsande motorfordon behöver passera en upphöjd kantsten vid korsning av gångbanor för att nå exempelvis parkeringsanläggningar. Åtgärden syftar till att tydliggöra fotgängarnas prioritet och bidra till en trafiksäker miljö. Ett undantag görs på Gästgivaregatans södra sida där en större mängd korsande tung trafik gör att in- och utfart till fastigheten föreslås utformas med avbrott i gångbanan för att leda den huvudsakliga gångtrafiken till gatans norra sida i stället.



Översiktlig illustrationskarta över tillgänglighet inom nya Lunakvarteret. Illustration: C.F. Møller Architects.

### Gångbro



Till vänster: Nuvarande gångbro mellan Lunagallerian och S:ta Ragnildsgatan. Till höger: Utredningsområde för ny koppling.

Idag finns en gångbro mellan Lunakvarteret och S:ta Ragnildsgatan som kopplar samman platserna och överbygger höjdskillnader. Gångbron och Lunagallerians invändiga rulltrappor, hissar och trapphus används flitigt och möjliggör förflyttning mellan nivåerna i området. Dessa inomhusförbindelser är dock begränsade i sin tillgänglighet då de endast går att använda under gallerians öppettider. Gångbron upplevs även som otrygg av vissa medborgare, vilket framkommit under tidigare dialoger.

I och med omvandlingen av Lunakvarteret kommer gångbron att tas bort. Eftersom gångbron ligger utanför planområdet kommer ersättningen av den hanteras i övergripande projekt för stadskärnan. Under detta planarbete har dock möjligheten till annan koppling som kan ersätta gångbron studerats. Det finns möjlighet att tillgänglighetsanpassa befintlig anslutande gångväg. Detta behöver dock studeras vidare.

## Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för all allmän plats inom planområdet.

## 3D-Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att allmän platsmark och kvartersmark anläggs i skilda höjdsikt. Allmän plats gäller i markplanet och uppåt, medan underjordiska utrymmen får användas för privat garage (p1). Regleringen medger tredimensionell fastighetsbildning mellan allmän plats och kvartersmark.

## Materialåtervinning

I samband med den kommande omvandlingen av kvarteret kommer nuvarande byggnader att helt eller delvis rivas vilket kommer generera och frigöra stora mängder material som kan återbrukas eller materialåtervinnas. Hela projektet ska genomföras med ett tydligt fokus på resurshushållning, cirkulärt byggande och minskad klimatpåverkan. Utgångspunkten är att befintliga byggnadsdelar och material utgör en värdefull resurs som i största möjliga utsträckning ska tas tillvara och ges nytt liv, i första hand som återbruk och i andra hand som materialåtervinning. Ett led i detta är att den befintliga betongstommen i huvudsak ska bevaras och utgöra grund för den nya bebyggelsen. Genom att ta tillvara stommen minskar behovet av nyproduktion av klimatbelastande material. Arbetssättet minskar också rivningsmassor och transporter. Återbruksinventering ska genomföras och en arbetsplan tas fram i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

## Dagvattenhantering

Åtgärder för dagvattenhantering bedöms med god marginal kunna uppfyllas inom ramen för planerad gestaltning. Tillgängliga ytor som identifierats möjliga för skelettjord eller regnbäddar överstiger behovet för att säkerställa en god dagvattenhantering. Det finns möjlighet att anpassa skelettjorden genom till exempel djup och lagerföljd för att tillskapa en tillräcklig fördröjningsvolym.

Den erforderliga volymen som behöver fördröjas på allmän platsmark uppgår till 29 m<sup>3</sup>, där 16 m<sup>3</sup> ska omhändertas från vägytor och 13 m<sup>3</sup> på torgytan. För hantering av vägdayvatten på de gator som görs om föreslås att trädplantering i skelettjord alternativt nedsänkta regnbäddar anläggs. Åtgärder kan anläggas som öppna och leda in vatten ytledes, alternativt genom anläggning av trädplantering i skelettjord med gallerbetäckning, där vatten leds in direkt till skelettjordar via brunnar eller andra inloppslösningar.

Vidare bör skelettjordar och regnbäddar anläggas med dräneringsledningar och tappas av mot det kommunala ledningsnätet. Eventuellt infiltration till grundvatten kan vara möjligt, men bör utredas i senare skede med hänsyn till markföroreningar och geoteknik. Där det inte anses lämpligt bör åtgärder anläggas med tät botten.

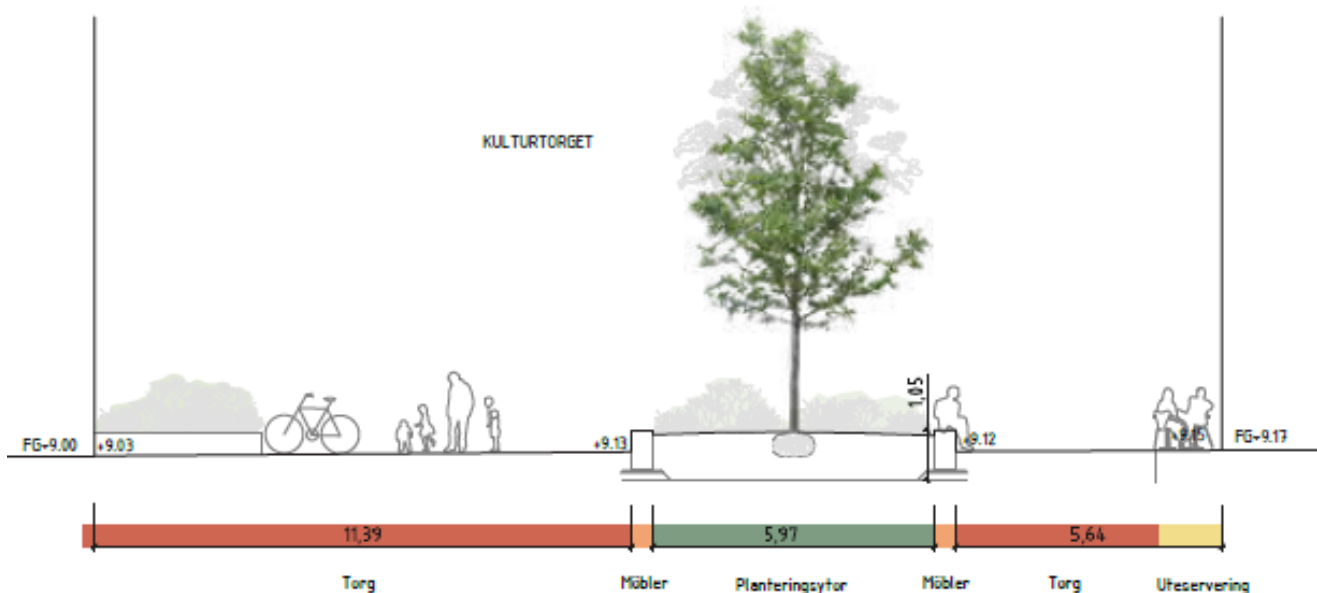


Inspirationsbilder på element som kan integreras på torgytan för att hantera dagvatten. Bilder från gestaltningsprogram.

Nedre torget är viktigt för hela kvarterets dagvattenhantering. På ytan nedanför Trappan mot Storgatan finns mark som inte är underbyggd, vilket gör att ett dagvattenmagasin kan placeras här (anges med bestämmelse E<sub>1</sub> på plankartan).

Ambitionen är att kombinera dagvattenmagasinet med öppna regnbäddar, och den mindre planteringen på Nedre torget kan utformas som regnbädd om behov finns. Platsen lutar ner mot gränden mot Storgatan, och här finns skelettjordar för träden som hanterar dagvatten vid lägre flöden innan dagvattenmagasinet behöver användas. Torgytan är gestaltad så att dagvatten vid normala regn förser omkringliggande träd med bevattning, rening och fördröjning sker då i skelettjordarna. Till följd av övre torgets utformning och begränsningar avseende framkomlighet och lutningar planeras intag av dagvatten i första hand att ske via luftningsbrunnar.

Avrinning mot en nedsänkt plantering föreslås med regnbäddar. Detta skulle exempelvis kunna vara i planteringar i de två trapporna och eventuell nedsänkt plantering på det nedre torget. Det är önskvärt att leda allt vatten från torgytor till fördröjnings- och reningsåtgärder innan det kopplas vidare till dagvattennätet i gata. Samtliga åtgärder på torgyta skall anläggas med tät botten, på grund av omkringliggande bjälklag.

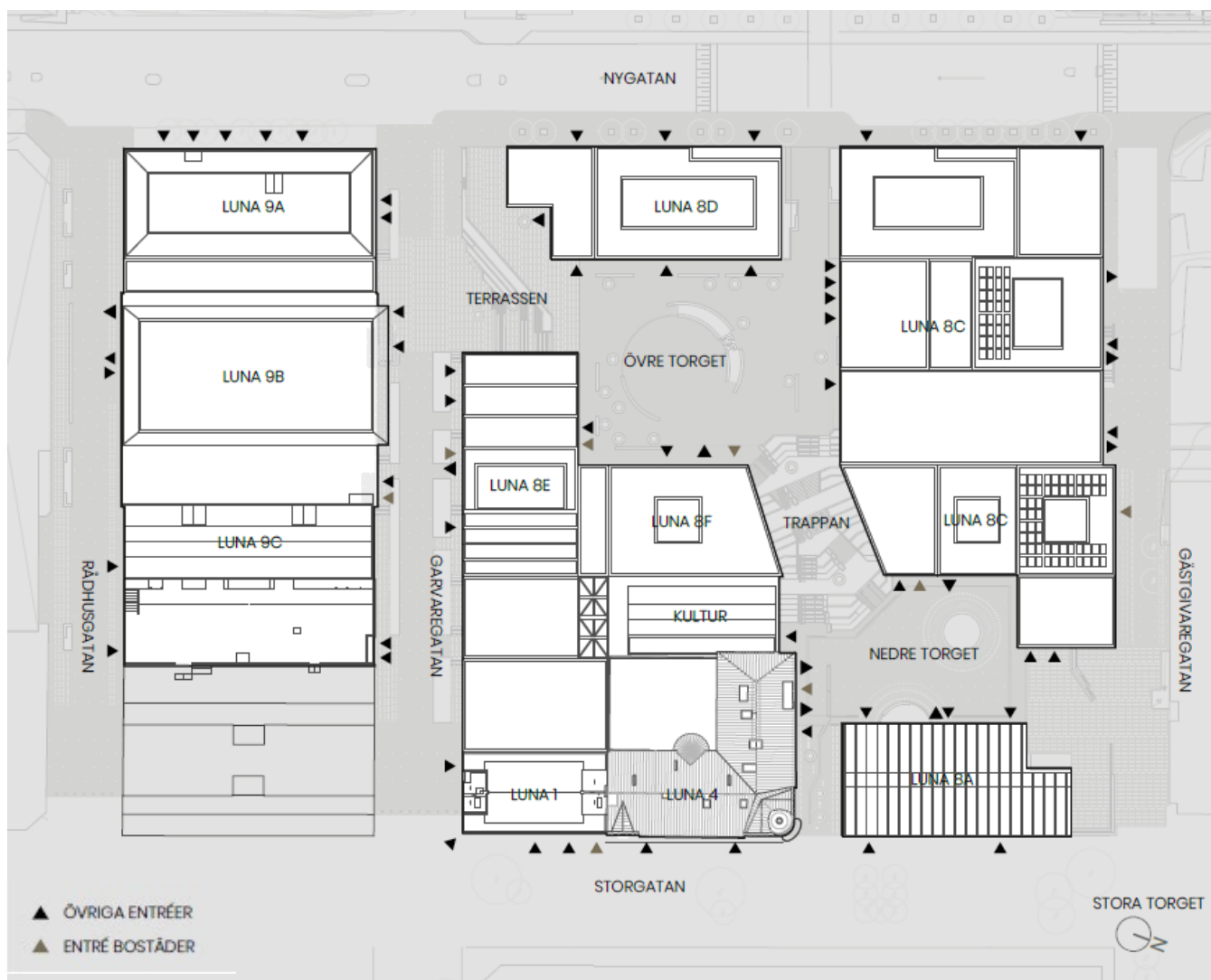


Sektion på det nedre torget som visar möjliga möbleringsfunktioner. Framtagen av C.F. Møller Architects.

## Entréer

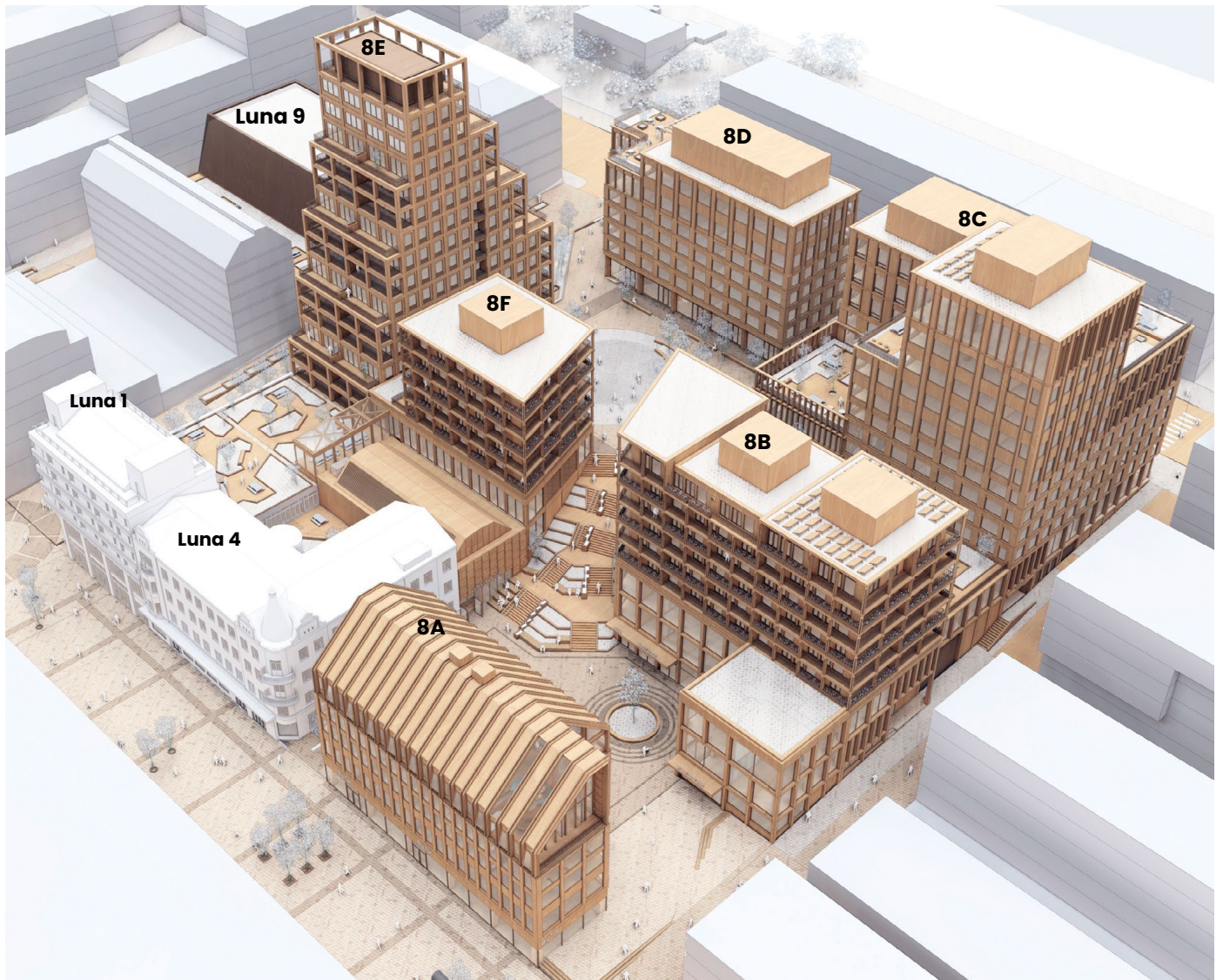
Entréer ska utformas för att vara trygga, inbjudande och lättorienterade. Huvudentréer riktas mot gator och offentliga platser för att aktivera bottenvåningarna och bidra till ett levande stadsrum. Materialval, detaljer och bearbetning ska ge en tydlig karaktär som signalerar entréns funktion och kvalitet.

Entréer mot sidogator placeras indragna för att respektera allmän platsmark, men behåller god synlighet och tillgänglighet. På detta sätt skapas en balans mellan stadslivets flöden och kvarterets interna funktioner, där varje entré tydligt visar sin roll som ingång och mötespunkt för både boende, besökare och kommersiella verksamheter.



Kartöversikt över planförslaget och föreslagna entréer. Bild: C.F. Møller Architects

## Kvartersmark



Översiktlig illustration på bebyggelsen inom planområdet. Framtagen av C.F. Møller Architects.

### Bebyggelsens utformning

Detaljplanen föreslår en variation verksamheter i bottenplan med kontor och bostäder i övre plan. Syftet med diversiteten är att tillskapa en levande stadskärna för dygnets alla timmar och för alla invånare.

Längs Nygatan föreslås verksamheter i bottenplan, så som bibliotek, café och handel. I de övre planen möjliggörs i första hand kontor men även bostäder om bulleråtgärder mot Nygatan införs. Längs Storgatan föreslås verksamheter i bottenplan och i de övre planen möjliggörs i första hand bostäder men även kontor.

Luna 8E blir ett nytt landmärke i centrum och kommer erbjuda bostäder i de övre planen, med verksamheter i de två nedre planen. Mot Storgatan och Stortorget omvandlas byggnaden (Luna 8A) för att möjliggöra kontor i de övre planen och verksamheter i gatuplan. Här är det av stor vikt att bottenplan utformas med stora öppna fönsterpartier för att skapa känslan av att den nya och gamla hänger samman. Luna 8B och 8C blir stora fastigheter som hänger samman i de nedre planen där ett bibliotek är tänkt att placeras. Biblioteket kopplar samman nedre torget, trappan, övre torget samt Nygatan. I de övre planen tillkommer möjlighet för bostäder, men också kontor närmast Nygatan. Bostadsgårdar placeras på taken och byggnadens indragningar i form av terrasser. Parkering placeras i garage under mark och hela planområdet tillåts för bildning av 3D fastigheter.

Luna 1 och Luna 4 bevaras och varsamhetsbestämmelser införs. Den tidigare ingången till Lunagallerian öppnas upp och återställer därmed Luna 4 ursprungliga fasad. Luna 9 är den byggnad som omvandlas och rivs till störst del. Detta för att den fortsatt ska kunna innehålla garage under mark men även biograf i markplan och de övre planen.

För all kvartersmark gäller att garage/parkering och/eller källare får anordnas. Centrumverksamhet ska förekomma i bottenplan. Tanken är att skapa en flexibel plan med möjlighet till olika typer av 3D-fastighetsbildning. Ambitionen är även att så stor del som möjligt av befintlig stomme/struktur/konstruktion ska bevaras och återanvändas. Fasaderna på samtliga byggnadsdelar med behållen och med ny påbyggd stomme ska hålla en hög arkitektonisk nivå avseende såväl materialitet och gestaltning som identitetsbärande detaljer. Påbyggnaden ska upprätta en lättare, mer öppen karaktär och skilja sig från fasaderna under.

## Luna 8A



Byggnaden är en viktig del i inramningen av det nedre torget och tar fasta på människoflödet från Storgatan och Stortorget genom öppna fasader i markplan som annonserar kommersiella verksamheter. Entréplanet tar upp omgivningens skiftande markhöjder och möjliggör sammankoppling av Storgatan och det nya torget genom byggnaden. Kontor placeras på ovanliggande plan.

Den nya årsringen, påbyggnaden, ska uppträda i en lättare karaktär och skilja sig något från fasaderna på befintligt hus som har en mer robust karaktär. Befintliga pelarlägen utgör princip för fasadindelning och Byggnaden, och mellan dessa ska en horisontell indelning antydast. Det karaktäristiska lutande takmotivet på befintlig byggnad behålls i den nya påbyggnaden. Tunn putsad återbrukat tegel från Luna föreslås på de vertikala delarna av befintlig byggnad och ljus naturmaterial på de horisontella delarna. Se gestaltungsprogram.



Illustration på Luna 8A. Vy från Stortorget. Framtagen av C.F. Møller Architects.

Bottenvåningen ska innehålla kommersiella lokaler och vara uppglasad för att skapa både visuell och fysisk koppling mellan Storgatan och det nedre torget. Byggnadens fasad ska bestå av stora fönster för att skapa öppenhet mellan byggnaden och de allmänna platserna. För att även behålla takets tidigare utformning säkerställs detta med bestämmelse om taklutning samt byggnadens totalhöjd. Balkong ska finnas på högsta våningen på den fasad som vetter mot Gästgivaregatan för att skapa fler ögon mot torgytorna. Övre plan får innehålla kontor eller annan centrumverksamhet.

### Luna 8B



Byggnadens entréplan inrymmer publika funktioner som restaurang/café, entré till cykelgarage samt tillgänglig koppling till det övre torget. Ovanliggande plan inrymmer delar av biblioteket samt bostäder i sex våningar. I förslaget behålls delar av den befintliga strukturen till och med plan 4. Ovanpå byggs sex nya plan. En yttre pelarstruktur används för att bära långsgående balkonger som löper över fasadernas långsidor. Se gestaltungsprogrammet för beskrivning av byggnadsutformningen.

Byggnadens huvudsakliga användning är bostäder och centrum där kommersiella verksamheter ska finnas mot torget. Även en användningsbestämmelse om att parkering ska anordnas i garage under byggnad finns för att säkerställa funktionen och underlätta 3D-fastighetsbildning. Bottenvåningens fasad ska till en viss procent vara täckt av fönsterpartier i syfte att säkra öppna bottenvåningar för verksamheter mot de allmänna platserna och på så sätt skapa mer levande torgytor och gator. Byggnadskropparnas höjder anges med totalhöjd och samtliga tak ska vara platta. Inom all kvarteretsmark får teknikutrymmen överstiga totalhöjden med 3 meter. Långsgående balkonger ska finnas på byggnadens samtliga fasader. Mot de allmänna platserna får skärmtak kraga ut 1,5 meter över allmän plats.

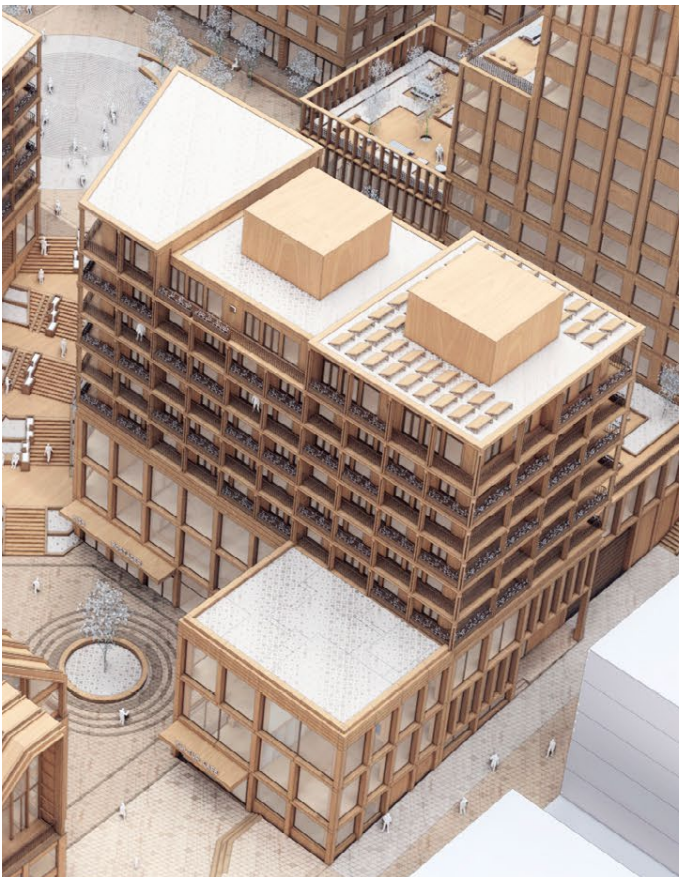
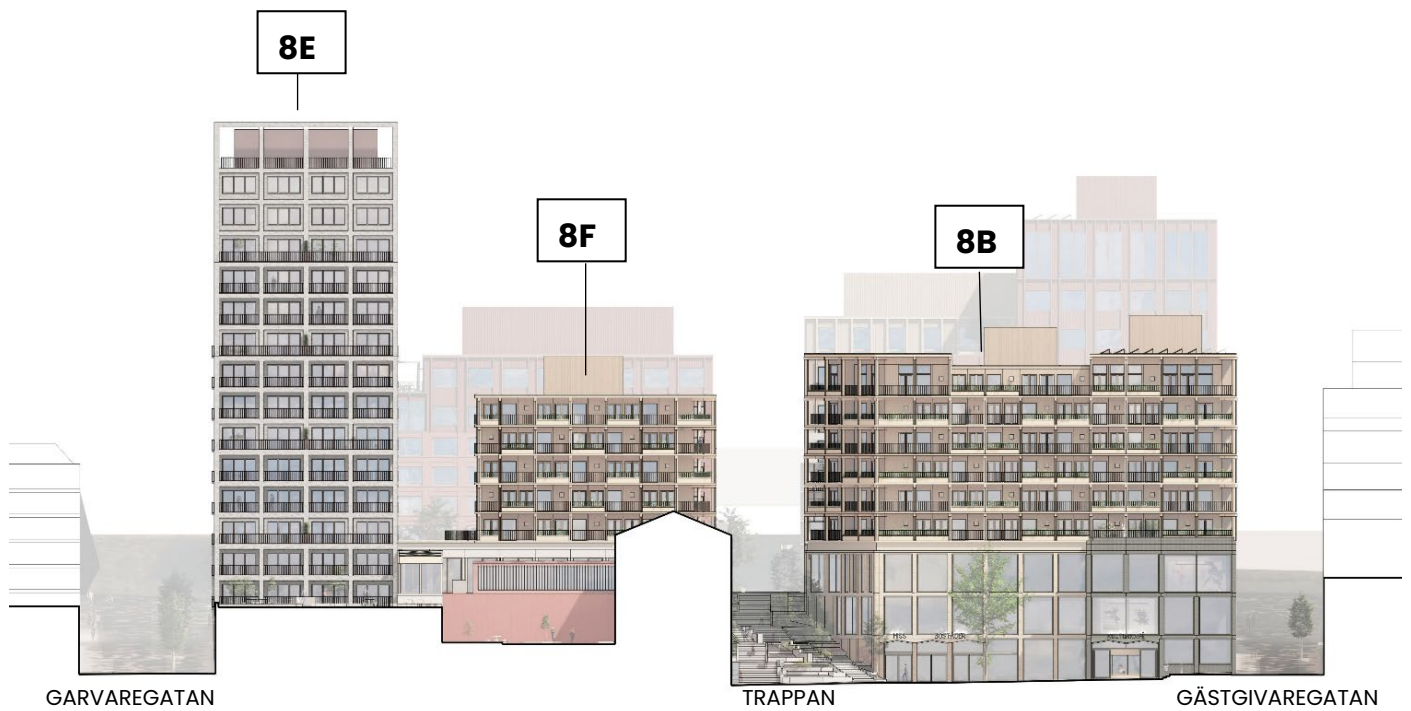


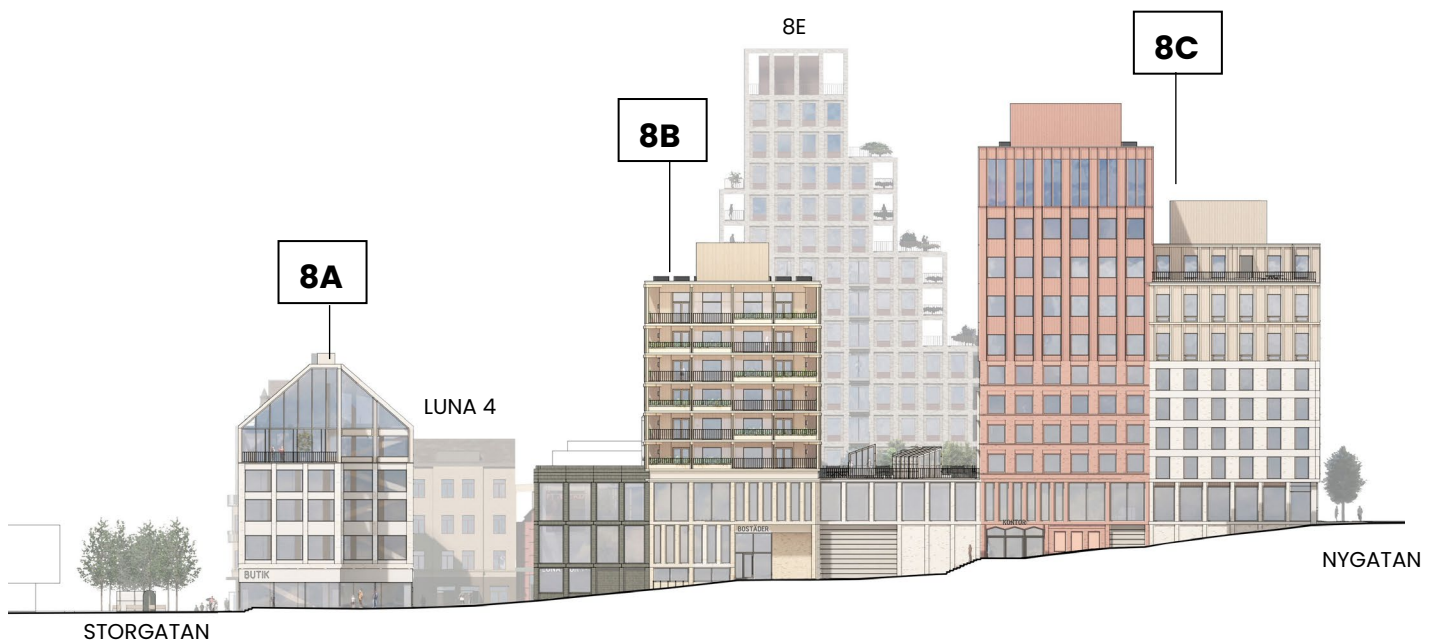
Illustration på Luna 8B Framtagen av C.F. Møller Architects.



Mellan 8B och byggnaden bakom (8C) möjliggörs det för en större takterrass som kan användas som bostadsgård. Här finns möjlighet att uppföra uppglasade komplementbyggnader. Komplementbyggnaderna får vara max 3 meter högre än angiven totalhöjd med en totalyta på 80 kmv. Fasad i bottenplan ska till 40 % vara uppglasade.



Elevation som visar 8B, E och F genom nedre torget med fasaden mot öst. Framtagen av C.F. Møller Architects.



Elevation mot Gästgivaregatan (fasad mot norr). Framtagen av C.F. Møller Architects.

## Luna 8C



I förslaget behålls delar av den befintliga strukturen till och med plan 8. Ovanpå befintligt bjälklag byggs 5 nya plan. Byggnadens entréplan mot det övre torget och Nygatan annonserar biblioteksverksamhet. Mot Gästgivaregatan ligger infarten till kvarterets av- och pålastning samt utfart från garaget. Ovanpåliggande plan inrymmer kontor. För 8C gäller bestämmelsen Centrum samt parkering ska anordnas i garage under byggnad. Även här regleras samtliga byggnadskroppar som har olika höjder med totalhöjd och att taket ska vara platt. Marginal för totalhöjden har getts i sidled mot varje lägre byggnadsdel samt i höjd för att takräcken och dylikt ska kunna uppföras.

Teknikutrymmen får överstiga byggnadens totalhöjd vilket anges med generell bestämmelse som gäller all kvartersmark. Terrass ska finnas mot Nygatan samt i hörnet mot Nygatan/Gästgivaregatan. För terrasserna som vetter mot gator ska täta räcken anordnas av säkerhetsskäl. Skärmtak får kraga ut 1,5 meter mot allmän plats, för att exempelvis markera entréer. I byggnaden ska det finnas en hiss eller liknande som tillåter för tillgänglig koppling mellan nedre och övre torget. Detta anges med en X-bestämmelse i plankartan.



Illustration på Luna 8B samt 8C. Vy från det övre torget. Framtagen av C.F. Møller Architects.

## Luna 8D



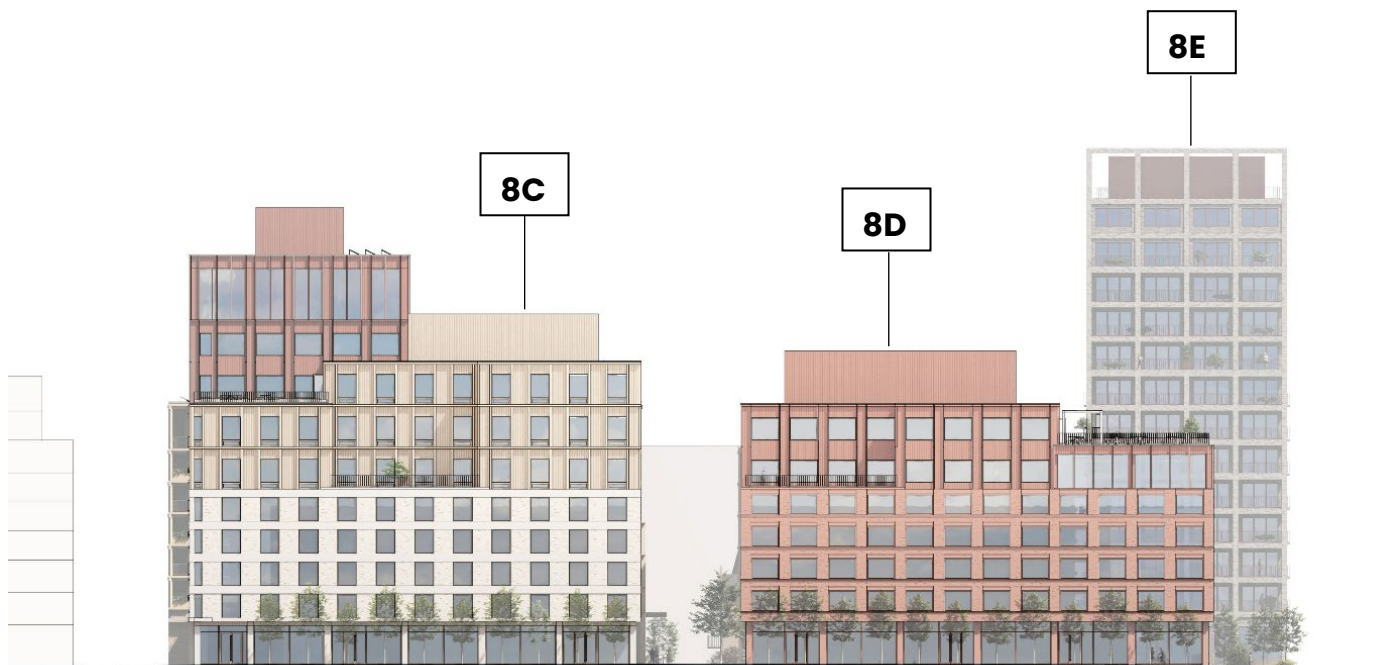
Byggnaden tar fasta på flödet från Nygatan/Garvaregatan och det övre torget genom ett öppet entréplan med kommersiell verksamhet samt restaurang/café. Byggnaden samspelar med terrassen framför bion och skapar en öppen och inbjudande entré till kvarteret. Övriga plan rymmer kontor, men möjlighet till bostäder ges. Användningsbestämmelsen för byggnaden är centrum där kommersiella lokaler ska finnas i bottenplan och kontor i övre plan. Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad kan erhållas ger detaljplanen möjlighet för bostäder i övre plan.



Parkering ska anordnad under byggnad i garage. Skärmtak över entréer får kraga ut 1,5 meter över allmän plats och även här får tekniska installationer överstiga byggnadens totalhöjd med ett visst antal meter. Minst 40 % av bottenvåningens fasad ska vara uppglasad för att bottenplan ska kännas genomsläpplig och verksamheter spilla ut mot allmän plats.

Terrass ska finnas mot Garvaregatan och torget. Takutformningen ska vara platt. Fasaderna mot Garvaregatan ska ges en konstnärlig gestaltning för att markera nya entrén till Lunakvarteren från Nygatan.

Illustration på Luna 8D. Framtagen av C.F. Møller Architects.



Elevation från Nygatan på Luna 8C och 8D. Framtagen av C.F. Møller Architects.

## Luna 8E



Byggnaden är en nyckelkomponent i skapandet av ett attraktivt och uppgraderat Lunakvarter. Öppna fasader med verksamheter i bottenplan aktiverar platser och ramar in omgivande gaturum och torg. Ett landmärke med hög gestaltningsnivå som aviserar sig tydligt och lyhört. Volymen är uppbruten för att minska skalan och stärka siktlinjer. Takterrasser skapar värden för användare och platsens attraktivitet.



Här föreslås fasad av Tegel, sten eller betong med relief. Trä i varm ton på indragna balkonger och vid entréparti. Fönster och partier ska vara i varm ton. Materialvalet och dess färger inspireras av befintlig byggnad Luna 1 (Metrohuset). Upphöjd bostadsgård tillskapas mellan Luna 1 och Luna 8E. Bottenplan ska innehålla centrumverksamhet, med fördel en restaurang eller café med ingång även från Garvaregatan för att aktivera även sidogatorna och rörelsemönster genom byggnaden till det övre torget. Se gestaltningsprogrammet för mer genomgående beskrivning av byggnadsutformningen.



Illustration på 8E. Framtagen av C.F. Møller Architects.

Användningsbestämmelsen för 8E är bostäder i övre plan (B) och verksamheter i de nedre planen mot allmän plats. I och med byggnadens utformning med nedtrappning ska terrass finnas på byggnadens samtliga indrag. Byggnadsvåningarna ska trappas ner mot Storgatan och Nygatan och utformas därför med indragna upptrappningar mellan angivna totalhöjder mot Storgatan och Nygatan. Minsta antal trappningar mot Storgatan ska vara 3 och mot Nygatan 2. Franska balkonger får gärna prägla fasaden mot allmän plats, i detta fall Garvaregatan och torget, men ingen bestämmelse ställer krav på detta.

Totalhöjd sätts för de lägsta byggnadsdelarna mot Nygatan och Storgatan, samt den högsta. För att säkerställa att byggnaden trappas upp har en bestämmelse lagts till som anger att upptrappning ska ske mellan angivna totalhöjder. Minsta antal trappningar mellan totalhöjden från byggnadsdelen mot Storgatan och byggnadens högsta höjd ska vara 3. Minsta antal trappningar mellan totalhöjden från byggnadsdelen mot Nygatan och byggnadens högsta höjd ska vara 2. Samtliga tak ska vara platta. Upphöjd bostadsgård tillskapas på bakre delen av tidigare Luna 1 som kommer tillhöra boende i 8E.

## Luna 8F



Byggnaden har en aktiv och öppen fasad mot övre torget som förslagsvis inrymmer en restaurang. Norra fasaden löper längs trappan och utgör därigenom ett centralt gavelmotiv inne i kvarteret. Byggnaden är en viktig del i inramningen av övre torget och tar även fasta på det viktiga flödet genom kvarteret. De ovanliggande planen utgörs av bostäder.

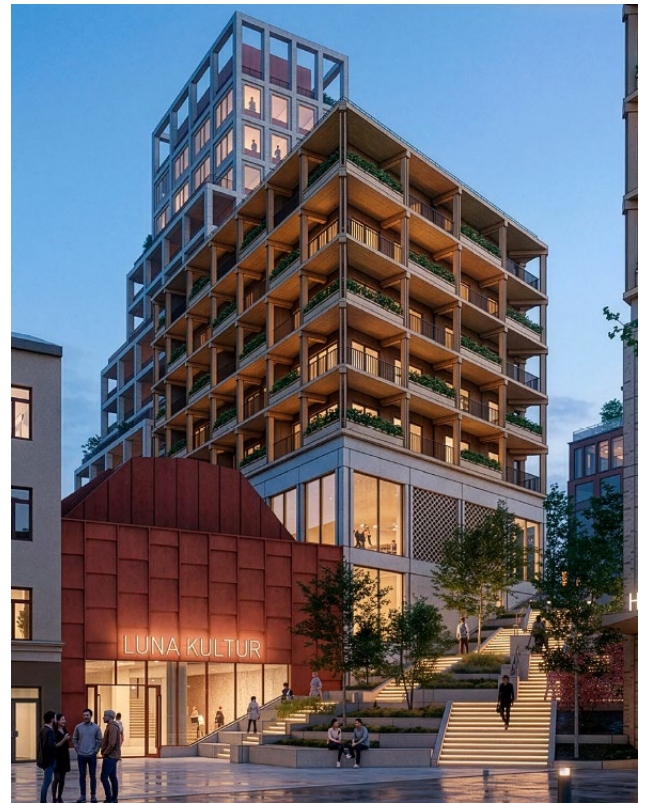
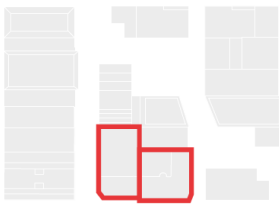


Illustration på Luna 8F. Framtagen av C.F. Møller Architects.

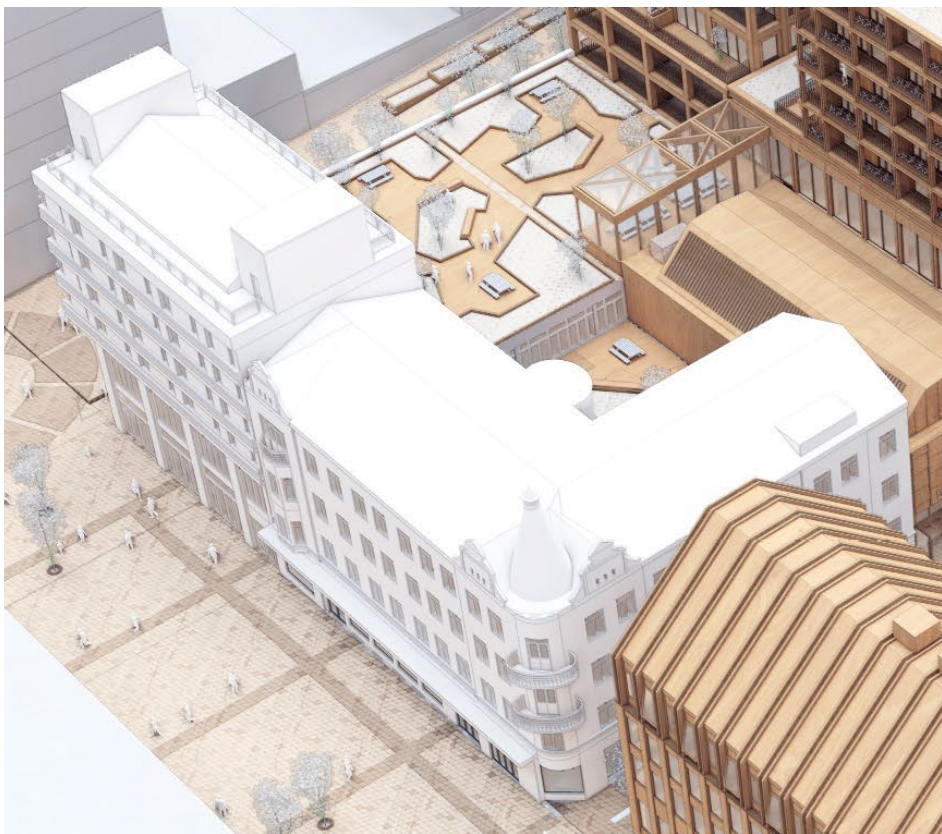
Den huvudsakliga användningen för byggnaden är bostäder med kommersiella verksamheter i bottenplan. Indragna balkonger/loftgångar ska finnas på tre av byggnadens fasader och taket ska vara platt. Teknikutrymmen får överstiga byggnadens totalhöjd. Mellan 8F och 8E ska det finnas ett avstånd på ca 8 meter av brandskyddskäl. Detta anges med en lägre totalhöjd på den delen över bottenplan mellan byggnaderna.

## Luna 1 och Luna 4



Bengt Lindroos "Metrohuset" (Luna 1) tas tillvara genom att den stora entréns arkitektoniska dignitet får utgöra huvudentré till kommersiell verksamhet. Entréplanet inrymmer kommersiella verksamheter och de ovanliggande planen utgörs av bostäder. Luna 4 behåller i stora drag sin nuvarande form med öppna entréplan mot Storgatan och nedre torget med kommersiella verksamheter. Gårdsbjälklaget sänks en våning och möjliggör därigenom att samtliga ovanliggande plan inrymmer bostäder med tillgång till gemensam gård.

Användningsbestämmelserna för Luna 1 och 4 blir centrum med kommersiella lokaler i bottenplan och bostäder i de övre planen. Eftersom byggnaderna innehar kulturhistoriska värden finns skyddsbestämmelser om att fasadens ursprungliga karaktär i färg, form och olika element ska bibehållas. Ett rivningsförbud införs för byggnaderna. För att inte befintliga element ska bli planstridiga får skärmtak samt balkonger kraga ut några meter över allmän plats. På baksidan ska upphöjda gårdar finnas. Totalhöjd anges endast för bostadsgårdarna då bägge byggnader är befintliga och ska bevaras i sina nuvarande former.



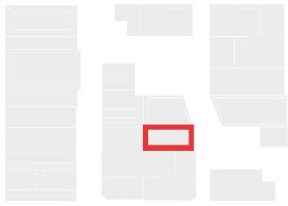
Vid ombyggnation av Lunakvarteret bör fasaderna för Luna 1 och Luna 4 återställas. Luna 1 har ett mycket högt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde som en tidig brutalistisk byggnad formgiven av arkitekterna Bengt Lindroos och Hans Bergström. Det utgör ett av de främsta modernistiska verken från 1960-talet. Av den anledningen bör tillfället tas i akt att återställa byggnaden efter 2010-talets ombyggnation där bland annat entréernas utformning har förändrats och en av entréerna snedställts som gjort att byggnadens struktur förändrats från sitt ursprungliga utförande. En bestämmelse har angetts på plankartan för att säkerställa detta.

Illustration på Luna 1 och 4. Framtaget av C.F. Möller Architects.



Illustration på Luna 1 och 4. I bilden framgår hur byggnadens ursprungliga utformning i hörnet kan återställas. Framtaget av C.F. Möller Architects.

## Byggnad för kultur och centrum



Befintlig byggnad bevaras och utökas med ett plan så att en huvudentré skapas mot det nedre torget. Tanken är att byggnadens befintliga karaktäristiska taklutning ska bevaras i den nya byggnaden om möjligt.

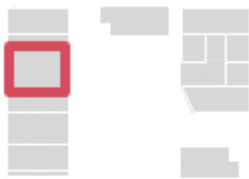
Användningsbestämmelsen för fastigheten blir centrum där möjlighet ges för centrumverksamheter beroende på behov. Byggnaden får gärna innehålla tidigare användning som bestod av konsthall eller liknande kulturverksamhet.

Takets utformning anpassas för att ge ett tydligt uttryck mot torget men också i förhållande till bebyggelserna intill för att den ska upplevas nätt för att passa in mellan bebyggelsen.



Illustration över eventuell kulturbyggnad eller centrumverksamhet. Framtagen av C.F. Møller Architects.

## Luna 9



Betongstommen i byggnaden är uttjänt och för att kunna möjliggöra för biograf i två plan eller annan verksamhet behöver stora delar av det befintliga Lunagaraget rivas. Entré sker via Garvaregatan mitt emot den nya terrassen. Härigenom skapas en tydlig platsbildning och entré från Garvaregatan. För bilar sker infart till garaget från Rådhusgatan och leder därmed delvis bort större delen av trafiken från Garvaregatan. Detta möjliggör en omvandling av Garvaregatan till en mer attraktiv och trygg plats. Fasad i entréplan ska till största delen bestå av fönster eller glasade partier längs hela fasadens längd för att entréplan ska upplevas öppen mot de allmänna platserna.

Användningsbestämmelsen är Centrum. Byggnaden har utformats för att i första hand innehålla en biograf. Bestämmelsen medger dock andra lämpliga centrumverksamheter. Höjden för byggnaden anges med totalhöjd där taket är platt. Takets utformning får gärna skapa en vägg mot det övre torget som med fördel kan användas som biovägg mot trappan. Byggnadens fasad över entréplan får av denna anledning kraga ut 2 meter över Garvaregatan.

För att säkra att Rådhusgatan inte enbart blir en bakgata finns en bestämmelse om att fönster ska finnas mot Rådhusgatan. Syftet är att skapa blickar från verksamheten mot gatan och således göra den mer levande. Ljus från byggnaden bidrar även till en mer öppen känsla och atmosfär samt kan fungera trygghetsskapande mot garaget. Exempel på material för taket är skivtäckt plåt eller trä i grön kulör. För byggnaden föreslås ljus betong. Se gestaltungsprogram.



Illustration av Luna 9. Framtaget av C.F. Møller Architects.

## Parkering och mobilitet

Idag sker bilparkering i garaget lokaliserad inom Luna 9 samt under Garvaregatan mot Luna 8. Tanken är att samma garage även fortsättningsvis ska behållas för det ändamålet. Antalet parkeringsplatser i det befintliga garaget efter exploatering är ca 230 platser. Parkeringarna i garaget går i första hand till boende i enighet med gällande parkeringsstrategi för stadskärnan (2017). De parkeringsplatser som blir över går till besökande till handel och verksamheter samt kontor. Parkering för att tillgodose besökare till exempelvis biograf, bibliotek och andra verksamheter behöver ses i ett större perspektiv för stadskärnan där parkering även kan lösas på andra fastigheter inom rimligt gångavstånd eller i anslutning till området. Infart och utfart till garaget sker från Rådhusgatan och det finns även en utfart på Gästgivaregatan. Parkeringsgaraget sträcker sig genom hela kvarteret i flera nivåer. Tillgänglighetsparkering anordnas minst 50m från entréer och möjlighet till av/på stigning tillskapas.

### Mobilitetsåtgärder

För flerbostadshus finns möjlighet att implementera mobilitetsåtgärder för att få avdrag på parkeringstalet. Detta gäller bilparkering för boende, inte för besökare. Hur stor reduktion som blir aktuell bedöms från fall till fall men strategin medger för avdrag på 10% eller 20% beroende vilka åtgärder exploatör väljer att tillämpa. Det finns även möjlighet för exploatörer att få en reduktion av bilparkeringstal vid verksamhetsetablering genom att etablera olika mobilitetsåtgärder. Detta kräver att hyresgäster eller arbetsgivare tar fram en grön resplan och eventuellt avdrag för parkeringstalet gäller enbart för anställda, inte för besökare. Reduktionens storlek bedöms individuellt, där fler och mer långsiktiga insatser ger större sänkning av parkeringstalet.

### Samnyttjande

Eftersom de planerade verksamheterna i området har olika aktiva tider finns till viss del möjlighet för samnyttjande av parkeringsplatser mellan de olika verksamheterna. Boendeparkeringen föreslås hållas separat från verksamhetsparkeringarna och ingår därmed inte i beräkningen på samnyttjande. Detta bland annat då de boende alltid ska ha möjligheten att ställa bilen hemma för att i stället välja ett annat färdmedel

### Parkeringsplatser

Det beräknade parkeringsbehovet bygger på en uppskattning av projektets lägenhetsfördelning vilket innebär ett behov av 647 parkeringsplatser för bil (inkl. besök för bostäder, lokal, kontor, kultur, biograf) utan implementering av mobilitetsåtgärder eller samnyttjande. Basbehov efter beräkning av samnyttjande uppgår till 437 p-platser och efter genomförande av föreslagna mobilitetsåtgärder uppgår basbehovet till 389 p-platser. Bilparkering anordnas i garage under fastigheterna med 230 planerade platser. Boendeparkering prioriteras inom Luna, medan kontors- och verksamhetsplatser föreslås i den mån de behövs lokaliseras utanför området via parkeringsköp.

För cyklar är behovet 882 platser som anordnas inom kvartersmark för de boende, i rum som placeras strategiskt och lättillgängligt på olika ställen i kvarteret. Cirka 670 platser planeras i cykelgarage på entrénivå där underskottet föreslås anläggas utomhus eller inom anslutning till Lunakvarteret. Slutsatsen är därför att för att möta besökarnas behov av cykelparkering behöver cykelplatser på allmän platsmark tillskapas. Cykelparkering behöver utredas i ett större perspektiv för hela stadskärnan.

Detaljplanen medger tredimensionell användning där allmän platsmark (GATA) gäller i markplanet och ovan marknivå, medan utrymmen under marknivå får nyttjas för underjordiskt garage. Den vertikala avgränsningen framgår av planbestämmelserna genom att garageanvändningen uttryckligen ges under marknivå. Regleringen möjliggör 3D-fastighetsbildning och fastighetsreglering mellan kvartersmark och allmän platsmark.

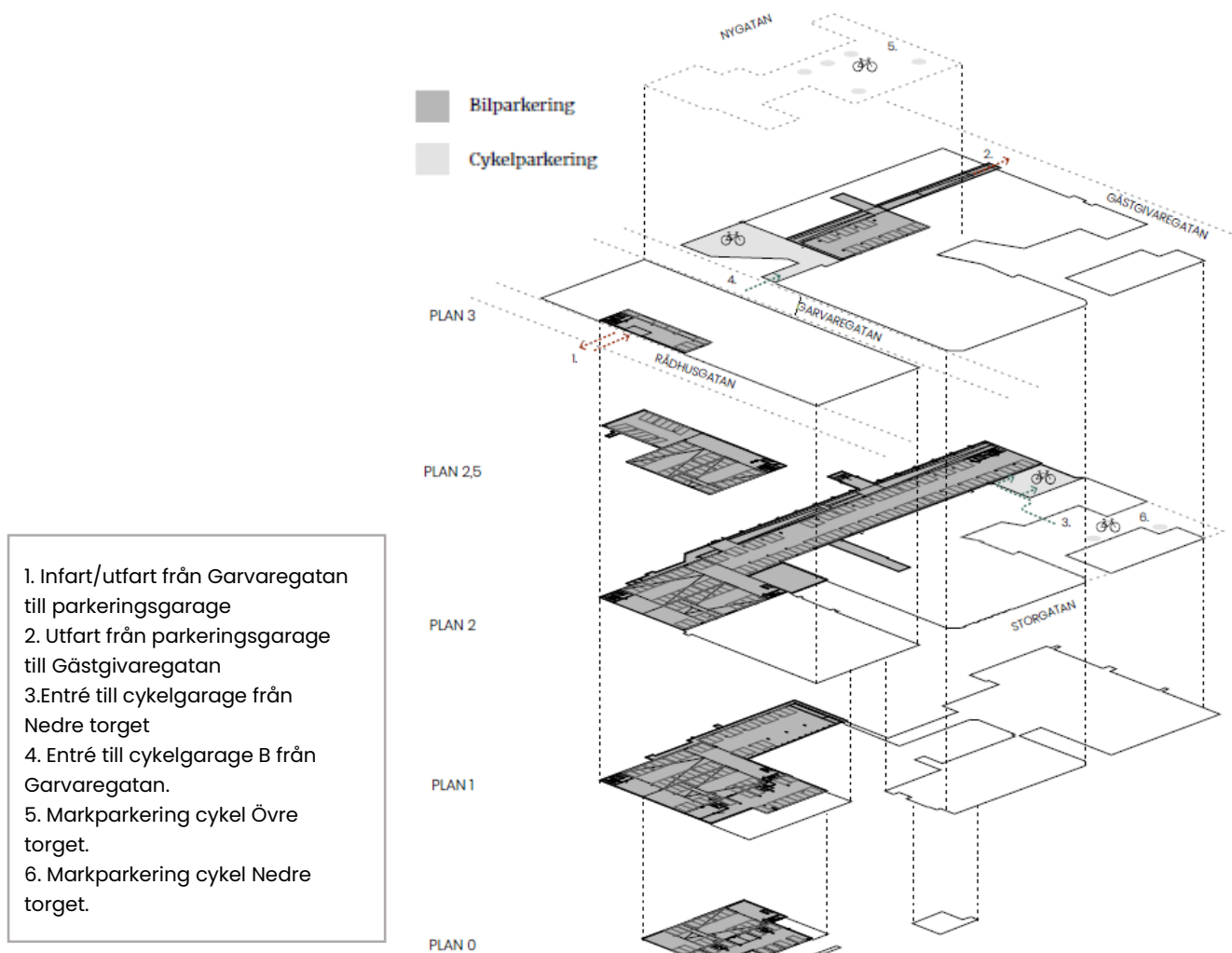


Illustration på garaget genom kvarterets alla våningsplan. Framtagen av: C.F. Möller Architects.

## Dagvattenhantering

Enligt beräknat fördröjningsbehov för att inte öka utgående flöden ska totalt 57 m<sup>3</sup> fördröjas inom kvartersmark, vilket enbart kommer från takytor. Då det inte finns någon förgårdsmark att nyttja för fördröjning föreslås hantering ske genom gröna tak eller plantering på eventuella takterrasser. Gröna tak med tjockare jordlager ger en större vattenhållande förmåga och kan således fördröja dagvatten, och bidrar även till flertalet ekosystemtjänster, med ökad grönska och mervärden i form av bullerreducering och främjande av biologisk mångfald. Där planteringar på tak eller takterrass ej anses möjligt kan magasin under mark eller i byggnaden anläggas. Detta bidrar dock inte till några mervärden och kan bidra med ett större klimatavtryck på grund av själva magasinskonstruktionen.

Bedömningen är att fördröjning är genomförbart på kvartersmark, då det rör sig om mindre volymer som ska omhändertas. Det ställer dock krav på att fastighetsägare implementerar åtgärder.

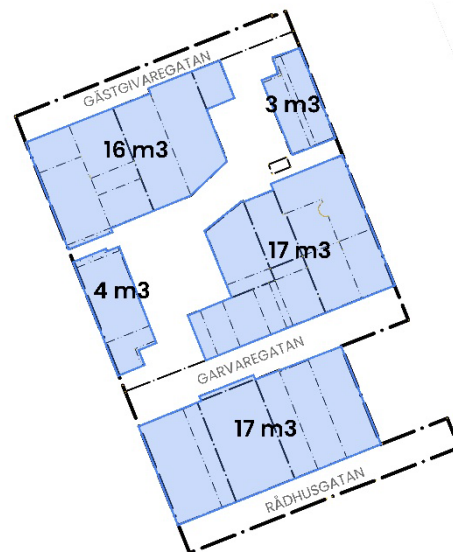
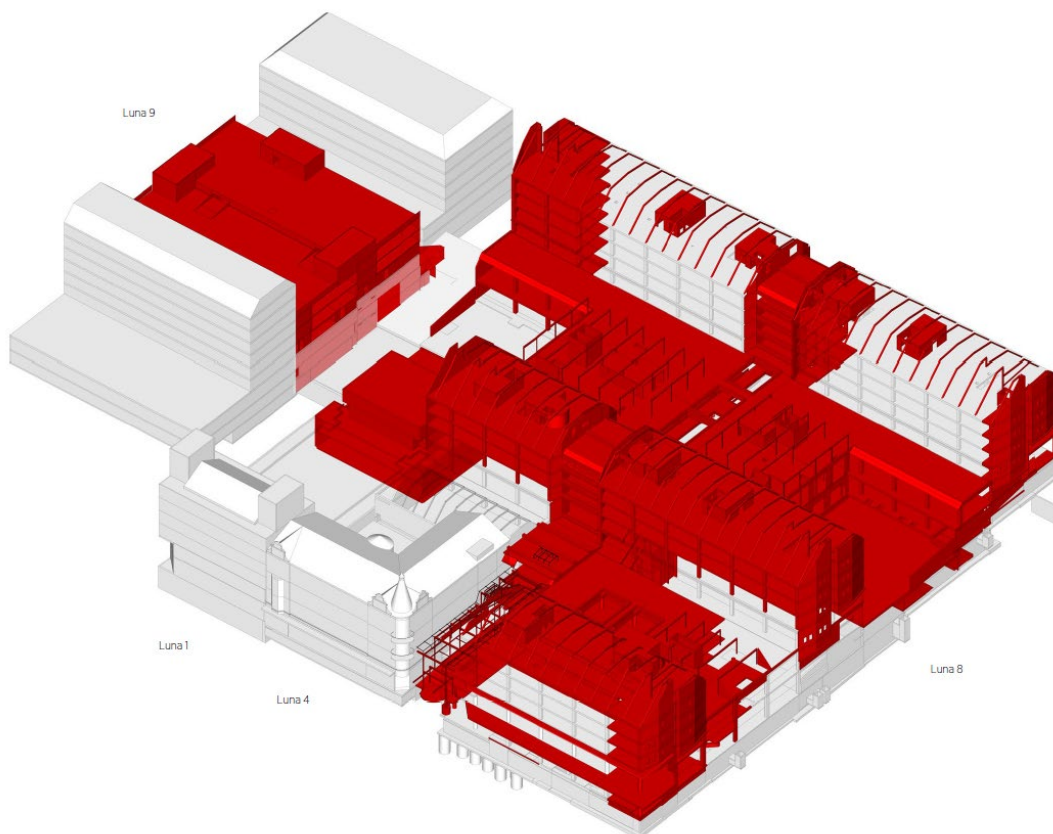


Illustration på fördröjningsvolym som ska hanteras inom respektive kvarter.

## Rivning

Befintlig betongvolym för hela kvarteret Luna 8 är omkring 22 500 m<sup>3</sup>. Förslaget innebär att 8500 m<sup>3</sup> betong behöver rivas. Rivningsvolymen utgör därmed omkring 38% av hela byggnadens betongvolym.

För Luna 9 är betongvolymen omkring 3420 m<sup>3</sup>. Förslaget innebär att 2950 m<sup>3</sup> betong behöver rivas. Rivningsvolymen för Luna 9 utgör därmed omkring 90% av byggnadens betongvolym.



Rivningsvolym visas i rött. 90% av betongvolymen för Luna 9 och 35% av betongvolymen för Luna 8. Illustration: C.F. Møller Architects.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

### Bestämmelser som gäller för all allmän platsmark

Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
-	Dagvatten från väg och torg hanteras inom allmän platsmark.	Syftet är att tydliggöra dagvattenhantering som ska fördröjas inom allmän platsmark utan att reglera exakt vart och på vilket sätt.

### Bestämmelser som gäller inom allmän platsmark

Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
GATA	Gata	Säkerställer allmän plats och framkomligheten till och inom planområdet.
TORG	Torg	Säkerställer allmänna platser och torgbildningar.
(u <sub>1</sub> )	Underjordiskt dagvattenmagasin får anläggas.	Skapar möjlighet för att anlägga ett underjordiskt dagvattenmagasin inom egenskapsområdet under allmän plats (torg).

### Bestämmelser som gäller för all kvartersmark


Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
-	Inför rivning av befintliga byggnader ska en miljöinventering göras för att kartlägga förekomst av miljöfarligt byggnadsmaterial. Bortforsling av farligt avfall skall göras till mottagare med adekvat tillstånd.	Bestämmelsen säkerställer att rivning sker på ett miljö- och hälsosäkert sätt. Bestämmelsen ska tydliggöra för byggherre och entreprenör vilka krav som gäller innan rivningslov/startbesked kan ges.
-	Dagvatten hanteras inom kvartersmark.	Syftet är att säkerställa att dagvattenhantering fördröjs inom samtliga fastigheter inom planområdet, men inte reglera exakt vart och på vilket sätt.
-	Underbyggda källare och lokaler får kraga ut under allmän plats.	Syftet är att tillåta byggnation av garage och källare under markplan och 3D-fastighetsreglering. Här får även lämpliga centrumverksamheter förekomma.
-	Tekniska installationer såsom ventilationshuvor och hisschakt får överstiga angiven totalhöjd.	Säkerställer att tekniska installationer får överstiga byggnadens totalhöjd på samtliga byggnader inom kvartersmark.

**Bestämmelser som gäller inom kvartersmark**

Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
B	Bostäder	Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus.
C	Centrum	Syftet är att möjliggöra för centrumverksamheter i olika former. Här ingår även kontor, kultur med mera.
C <sub>1</sub>	Centrum, kommersiella lokaler ska finnas i bottenplan.	Syftet är att låsa bottenplan till att de ska innehålla kommersiella verksamheter.
C <sub>2</sub>	Kommersiella lokaler ska finnas i bottenplan mot torget.	Syftet är att reglera bottenplan mot torget för att garantera verksamheter och en levande bottenvåning.
C <sub>3</sub>	Centrum, kommersiella lokaler ska finnas i bottenplan mot gata och torg.	Syftet är att reglera bottenplan samt delar av andra markplanet så de innehåller kommersiella verksamheter mot allmänna platser.
(P <sub>1</sub> )	Under allmän plats ska underjordiskt garage uppföras i högst fyra plan.	Detaljplanen medger tredimensionell användning där allmän platsmark (gata, torg) gäller i markplanet och ovan marknivå, medan utrymmen under marknivå får nyttjas för underjordiskt garage. Regleringen möjliggör 3D-fastighetsbildning och fastighetsreglering mellan kvartersmark och allmän platsmark.
P <sub>2</sub>	Parkering ska anordnas i garage under byggnad i högst fyra plan.	Säkerställer att garage anordnas under byggnad på kvartersmark i ett visst antal plan. Underlättar för 3D-fastighetsbildning.
P <sub>3</sub>	Parkering ska anordnas i garage under byggnad i högst fyra plan. Garage i markplan får endast anordnas mot Rådhusgatan.	Säkerställer att garage anordnas i markplan samt under byggnad på kvartersmark i ett visst antal plan. Underlättar för 3D-fastighetsbildning.
(B)	Bostäder	Användningsbestämmelse som gäller för annat plan. I detta fall under mark för att säkerställa att 3D-fastighetsbildning för komplement tillhörande bostäder får anordnas/bildas (exempelvis förråd).
(C)	Centrum	Användningsbestämmelse som gäller för annat plan. I detta fall under mark för att säkerställa att 3D-fastighetsbildning för komplement tillhörande centrum får anordnas/bildas.
b <sub>1</sub>	Terrass ska finnas. På terrassen får inglasade komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om högst 90 kvm. Komplementbyggnader får överstiga angiven totalhöjd med högst 3,0 meter.	Säkerställer att terrass tillskapas samt ger möjlighet till komplementbyggnader likt växthus på bostadsgårdarna som kan nyttjas av de boende som föreningslokal, festlokal eller dylikt. Bestämmelsen anger även att komplementbyggnaderna får överstiga angiven totalhöjd med max 3 meter.

<b>b<sub>2</sub></b>	Terrass ska finnas.	Säkerställer att terrass tillskapas inom användningsområdet.
<b>b<sub>3</sub></b>	Terrass ska finnas.	Säkerställer att terrass tillskapas inom egenskapsområdet.
<b>b<sub>4</sub></b>	Terrass får finnas. Inglasad komplementbyggnad på max 50 kvadratmeter får finnas på takterrassen. Komplementbyggnadshöjd får överstiga totalhöjden med 3 meter.	Säkerställer möjlighet att tillskapa komplementbyggnader likt växthus på bostadsgårdarna som kan nyttjas av de boende som föreningslokal, festlokal eller dylikt. Bestämmelsen anger även att komplementbyggnaden får överstiga angiven totalhöjd med max 3 meter.
<b>f<sub>1</sub></b>	Skärmtak får kraga ut 3 meter över Storgatan	Tillåter för befintligt skärmtak för Luna 4 att kraga ut över allmän plats.
<b>f<sub>2</sub></b>	Balkong får kraga ut 1,5 meter över allmän plats.	Syftet med bestämmelsen är att inte göra nuvarande balkonger på Luna 4 planstridiga.
<b>f<sub>3</sub></b>	Bottenvåningens fasader ska till minst 40 % utgöras av fönsterpartier.	Öppna bottenvåningar som skapar insyn eller ögon mot allmän plats upplevs ofta som tryggare. Bestämmelsen säkerställer att minst 40% av fasaden i bottenplan ska ha fönster, för att stängda bottenvåningar inte förekommer.
<b>f<sub>4</sub></b>	Balkong ska finnas på högsta våningen mot Gästgivaregatan.	Säkerställer att en balkong uppförs på byggnadens gavel mot Gästgivaregatan. Tanken är att skapa fler ögon mot allmän plats och på så sätt öka tryggheten samtidigt som kvalitét för verksamheten i byggnaden tillskapas.
<b>f<sub>5</sub></b>	Täta räcken ska anordnas på terrassen mot gata.	Av säkerhetsskäl ska täta räcken uppföras på den del av terrassen som vetter mot gata.
<b>f<sub>6</sub></b>	Minst 50% av byggnadens fasad ska vara täckt av fönsterpartier.	Säkerställer öppenhet i byggnadens utformning, vilket är viktigt för att stadsrummet inte ska upplevas stängt.
<b>f<sub>7</sub></b>	Taket ska vara platt.	Säkerställer att taket utformas platt.
<b>f<sub>8</sub></b>	Fasaden ska gestaltas med inspiration av det material och/eller färg som finns i Luna 1.	Säkerställer att bärande element från Luna 1 som är av högt kulturmiljövärde återspeglas i den nya anslutande bebyggelsen. Läs mer i gestaltningsprogrammet.
<b>f<sub>9</sub></b>	Fasad och takparti över entréplan får kraga ut högst 2 meter över Garvaregatan.	Bestämmelsen säkerställer att den tilltänka biografbyggnaden får finnas över allmän plats. Se gestaltningsprogram.
<b>f<sub>10</sub></b>	Längsgående balkonger ska finnas på byggnadens samtliga fasader.	Säkerställer öppenhet i byggnadens utformning och mer liv och rörelse samt ögon mot allmän plats. Samtidigt säkerställer bestämmelsen kvalitét för de boende.
<b>f<sub>11</sub></b>	Minst 30% av fasaden ska vara inglasad.	Säkerställer öppenhet i byggnadens utformning, vilket är viktigt för att stadsrummet inte ska upplevas stängt.

$f_{12}$	Fasad och tak i högsta våningen ska utformas med samma material och kulör.	Säkerställer byggnadens tänkta gestaltning. Se gestaltningsprogram.
$f_{13}$	Minst 40 % av bottenvåningens fasad mot torgytor ska utgöras av fönsterpartier.	Säkerställer öppenhet i byggnadens utformning. Se gestaltningsprogram.
$f_{14}$	Skärmtak över entréer får kraga ut 1,5 meter över allmän plats.	Bestämmelsen tillåter för skärmtak över entréer till bostäder och verksamheter får kraga ut över allmän plats. Detta säkerställer en utformning där funktioner för kvartersmarken spiller ut på allmän plats.
$f_{15}$	Konstnärlig gestaltning ska anordnas på fasad mot Garvaregatan.	Säkerställer att fasaden kläs i någon form av konstnärligt uttryck för att rama in entrén till Lunakvarteren från Nygatan.
$f_{16}$	Byggnaden ska utformas med indragna upptrappningar mellan angivna totalhöjder mot Storgatan och Nygatan. Minsta antal trappningar mot Storgatan ska vara 3 och mot Nygatan 2.	Säkerställer variation av byggnadens fasad, och att den ska upplevas nätt på grund av sin höjd. Varje indrag/upptrappning ska innehålla terrasser. Se gestaltningsprogram.
$f_{17}$	Längsgående balkonger ska finnas på tre av byggnadens fasader.	Säkerställer öppenhet i byggnadens utformning och mer liv och rörelse samt ögon mot allmän plats. Samtidigt säkerställer bestämmelsen kvalitéer för de boende.
$h_1$	Högsta totalhöjd är XX meter över angivet nollplan.	Säkerställer hur högt byggnaden kan uppföras. I angiven totalhöjd finns viss marginal för exempelvis räcken/staket på terrasser. Teknikutrymmen får överstiga den angivna totalhöjden.
$n_1$	Upphöjd gård med vegetation ska finnas.	Möjliggör för upphöjd gård och säkerställer att viss vegetation ska förekomma för dagvattenhantering och utsmyckning.
$m_1$	Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad inte innehålls max 60 dBA, ska eventuella lägenheter utformas antingen som genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida, eller som smålägenheter med en storlek på 35 m <sup>2</sup> eller mindre.	Säkerställer att även bostäder får anläggas i byggnaden om krav på bullernivåer kan upprätthållas.
$o_1$	Takvinkeln ska vara mellan 40–45 grader.	Bestämmelsen säkerställer taklutning enligt tänkt takutformning. Se gestaltningsprogram.
$n_1$	Upphöjd bostadsgård med vegetation ska finnas.	Säkerställer att det tillskapas en upphöjd bostadsgård för de boende med vegetation.
$r_1$	Byggnad får inte rivas.	Säkerställer att byggnad av kulturhistoriskt intresse inte rivs.

k <sub>1</sub>	Fasadens ursprungliga karaktär ska bevaras.	Säkerställer att byggnadens kulturmiljövärden bibehålls och restaureras.
k <sub>2</sub>	Fasadens ursprungliga karaktär ska bevaras. Sockelvåningen ska återställas och utformas till sitt ursprungliga utförande.	Eftersom byggnaden är av högt kulturhistoriskt värde är syftet att genom detaljplanen säkerställa att byggnadens ursprungliga form i bottenplan återställs. Tanken är att ge tillbaka till den ursprungliga arkitekturen i och med omvandlingen av Lunakvarteren.
X <sub>1</sub>	Markreservat för tillgänglig allmännyttig gångtrafik ska finnas mellan nedre och övre torget.	Säkerställer att en tillgänglig passage tillskapas på kvartersmark för allmänheten, i form av hiss, mellan det övre och nedre torget.
	Marken får inte förses med byggnadsverk.	Skapar möjlighet till förgårdsmark på kvartersmark för cykelställ och liknande.

# Genomförandefrågor

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Markförvärv och inlösen

### Inlösen av mark för allmän plats

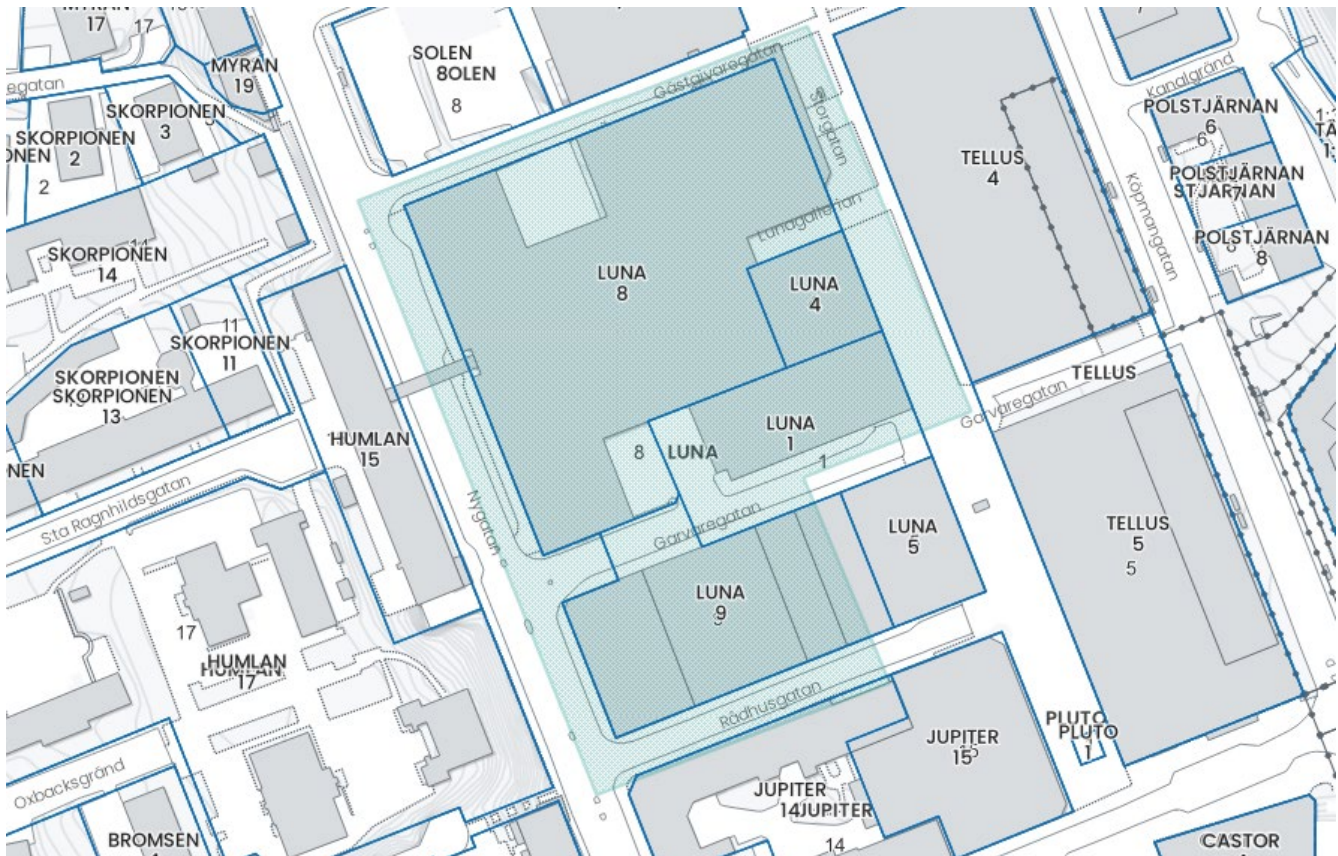
Mark som i detaljplanen utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska lösas in av kommunen. Genomförandet sker i enlighet med exploateringsavtal. Villkor för marköverlåtelse, ersättning och tidpunkt regleras i exploateringsavtalet.

### Rätt till inlösen av rättighet

Kommunen har rätt att lösa in rättigheter som påverkas av detaljplanens genomförande. Inom planområdet finns befintliga rättigheter såsom exempelvis servitut och nyttjanderätter och kopplade till nuvarande kvarterstruktur. I samband med att befintlig bebyggelse rivs och nya allmänna platser tillskapas kan dessa rättigheter komma att påverkas, behöva omprövas, flyttas eller upphävas.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Det får utredas under vidare planeringsprocess om inlösen av rättighet kommer att vara aktuellt för genomförandet av detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor



Dagens fastighetsindelning visas med blå linjer. Planområdet markerad med turkos färg.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Luna 1, Luna 4, Luna 8 och Luna 9 som ägs av Luna i Södertälje Fastighets AB och KB Luna 8 och 9. Dessa bolag ingår Telge Fastigheter AB. Kommunen äger angränsande gatumark som tillhör fastigheten Tälje 1:1

## Fastighetsbildning

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer befintliga fastigheter inom kvarteret att behöva ombildas. Nuvarande struktur är anpassad till befintlig bebyggelse och behöver därför förändras för att möjliggöra ny bebyggelse och tillskapande av allmän plats.

När kvartersstrukturen förändras för att ge utrymme för nya byggrätter samt centrala torg och stråk kan befintliga fastigheter delas upp i flera nya enheter. Detta görs för att skapa en ändamålsenlig fastighetsindelning där torgytor, bebyggelse och övriga funktioner kan hanteras som separata fastigheter eller fastighetsutrymmen. Exakt utformning av fastighetsindelningen prövas i samband med fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten.

För att möjliggöra den nya kvartersstrukturen förutsätter genomförandet av detaljplanen också att mark som planläggs för allmän plats fastighetsregleras till kommunens fastighet Tälje 1:1.

### Tomtindelningsplaner

Det finns två gällande tomtindelningsplaner som i samband med antagandet av denna detaljplan upphävs. Det gäller tomtindelningsplan för Luna 4 (0181K-20/1942) från 1942, samt Luna 1 (0181K-317/1966) från 1966.

## Tredimensionell fastighetsbildning

Inom planområdet kan tredimensionell fastighetsbildning komma att genomföras för att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsindelning där olika funktioner inom byggnaden kan utgöra egna fastigheter. En tredimensionell fastighet kan exempelvis bildas för anläggning som ska vara tillgänglig för allmänheten, såsom hiss eller passage.

Tredimensionell fastighetsbildning kan exempelvis bli aktuell för:

- Bostäder
- Lokaler i bottenvåning
- Parkeringsgarage
- Tekniska utrymmen

Avgränsning av de tredimensionella fastigheterna utreds vidare i planeringsprocessen och prövas i en lantmäteriförrättning.

## Markreservat

Inom planområdet finns markreservat för allmänna ändamål, markerade i plankartan (x-område). Rättigheter kopplade till markreservat ska säkerställas genom servitut eller annan lämplig fastighetsrättslig åtgärd.

## Rättigheter

Servitut, nyttjanderätter och ledningsrätter

Inom planområdet finns ett flertal befintliga servitut och nyttjanderättsavtal. Dessa avser bland annat funktioner kopplade till befintlig bebyggelse och teknisk försörjning. I samband med genomförandet av detaljplanen kan vissa av dessa rättigheter komma att påverkas, exempelvis genom att de inte längre är ändamålsenliga eller att de behöver anpassas till den nya fastighetsindelningen och markanvändningen. Det kan därför bli aktuellt att upphäva, ändra eller nybilda servitut och nyttjanderätter inom ramen för kommande lantmäteriförrättningar.

Behovet av förändringar kommer att prövas i det fortsatta genomförandeskedet i takt med att projektets utformning konkretiseras.

Följande inskrivna servitut finns i fastigheterna inom Lunakvarteren:

Fastighet	Rättighet
Luna 1, Luna 4, Luna 9	Avtalsservitut ledning
Luna 1, Luna 4	Avtalsservitut Fjärrvärmeledning
Luna 4	Avtalsservitut Fjärrvärmeledning
Luna 8, Luna 9	Avtalsservitut Vissa utrymme
Luna 9	Nyttjanderätt Utrymme
Luna 9	Nyttjanderätt Utrymme

### *Bildande av nya servitut*

För att möjliggöra detaljplanens genomförande kan nya servitut behöva bildas. Servitut kan avse olika typer av rättigheter som är nödvändiga för fastigheternas ändamålsenliga användning, exempelvis tillträde, utrymme för anläggningar eller andra funktioner kopplade till bebyggelse och allmän plats. Servitut kan bildas antingen som officialservitut genom lantmäteriförrättning eller som avtalsservitut mellan berörda fastighetsägare.

Servitut kan exempelvis bildas för:

- Tillträde och angöring, ex passager för exempelvis trappa och hiss
- Ledningar och tekniska anläggningar

Behov, omfattning och närmare utformning av sådana rättigheter får utredas under fortsatt planeringsprocess och bildas i en lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan berörda parter under genomförandeskedet.

### Ledningsrätter

Nya ledningsrätter kan komma att bildas för att säkerställa långsiktigt tillträde till och drift av tekniska anläggningar. Ledningsrätter bildas genom lantmäteriförrättning på initiativ av berörd ledningshavare. Behovet av nya ledningsrätter ska utredas under fortsatt planeringsprocess.

## Gemensamhetsanläggningar

Luna 1 har 3 andelar och Luna 5 har en andel i gemensamhetsanläggningen Luna GA:1 som avser värmecentral, kulvertar och distributionsledningar samt värmemängdsmätare och avstängningsventiler. Anläggningen är belägen i Luna 1.

För att möjliggöra detaljplanens genomförande kan ytterligare gemensamhetsanläggningar behöva inrättas. Detta gäller i de fall anläggningar eller funktioner behöver nyttjas gemensamt av flera fastigheter till följd av den förändrade markanvändningen inom kvarteret.

Gemensamhetsanläggningar kan avse olika typer av anläggningar som är nödvändiga för fastigheternas ändamålsenliga användning, exempelvis utrymmen, anordningar eller funktioner kopplade till bebyggelse och allmän plats. De bildas genom lantmäteriförrättning på initiativ av berörda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för bland annat:

- Parkerings- och garageanläggningar
- Innergårdar och vistelseytor
- Tekniska anläggningar för VA, el, värme och ventilation
- Gemensamma stråk och angöringsytor

Vilka gemensamhetsanläggningar som ska inrättas får utredas under det fortsatta arbetet med projektet.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark. Kommunen ansöker om fastighetsbildning för de delar som ska överföras till allmän plats i samband med att marken övergår i kommunal ägo, om inte annat regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad av allmän plats

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Inom planområdet ingår flera torg och platsbildningar med särskilda gestaltungs- och funktionskrav som ska planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ansvars- och kostnadsfördelning för utbyggnad regleras i exploateringsavtal som ska upprättas mellan parterna.

#### Torg

Inom planområdet föreslås nya torg anläggas inne i kvarteret i samband med ombyggnation och utveckling av befintlig bebyggelse. Genom att öppna upp kvartersstrukturen och tillskapa torgytor möjliggörs nya stråk för gående samt nya mötesplatser för allmänheten. Inom kvarteret Luna planeras för följande torgbildningar:

- Övre torget
- Nedre torget
- Terrassen
- Trappan

#### Upprustning av gator

För att anpassa omgivande gator till kvarterets utveckling ska de befintliga gatorna, Garvaregatan, Gästgivaregatan och Rådhusgatan genomgå en upprustning i olika omfattning. Bland annat kommer förändringar avseende höjdsättning, breddning och ommöblering.

### Utbyggnad av kvartersmark

#### Rivning av befintlig bebyggelse

Delar av Lunakvarteret ska rivras men betydande delar av stommen bedöms kunna behållas. Luna 9 som är ett parkeringshus i dagsläget kommer att rivras och endast garaget med tillhörande våningar i källaren kommer att bevaras. Exploatören ansvarar för rivning och erforderlig återuppbyggnad av byggnadskropparna inom detaljplaneområdet.

#### Utveckling inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanens bestämmelser och det exploateringsavtal som ska ingås mellan kommunen och exploatören.

#### Materialåtervinning

I samband av den kommande omvandling av kvarteret kommer nuvarande byggnader att helt eller delvis rivras vilket kommer generera och frigöra stora mängder material som antingen kan återbrukas eller materialåtervinnas. Arbetet med materialåterbruk och materialåtervinning behöver kunna vidareutvecklas och anpassas i takt med genomförandet, med hänsyn till framtida tekniska lösningar, regelverk och omvärld. Detta behöver projektet planera för i detaljprojekteringen.

### Utbyggnad av VA, el, och telenät

#### VA och El

Planområdet är beläget inom Telge Nätets verksamhetsområde för vatten och avlopp. Telge Nät ansvarar för utbyggnad av allmänna VA- och elledningar inom allmän platsmark samt utbyggnad fram till anslutningspunkt i fastighetsgräns till kvartersmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad av interna VA-installationer och

elinstallationer inom kvartersmark. Nya transformatorstationer ska placeras inom kvartersmark eller inom särskilt avsatt område i detaljplanen. Ledningar inom allmän plats ska samordnas med övrig teknisk infrastruktur.

### Fjärrvärme

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Anslutning sker efter överenskommelse med fjärrvärmeleverantören. Exploatören ansvarar för att kontakta fjärrvärmeleverantören för att utreda förutsättningarna för anslutning.

### Tele och fiber

Skanova är ledningsägare för befintligt telenät inom området. Telge Stadsnät ansvarar för utbyggnad av fiber fram till anslutningspunkt i fastighetsgräns. Planområdet kan anslutas till befintliga tele- och bredbandsnät. Interna nät inom kvartersmark bekostas av exploatör. Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad fram till anvisad anslutningspunkt. Exploatören ansvarar för att samordna ledningsdragningar inom planområdet och förlägga kanalisation i samband med övriga markarbeten.

## Dagvatten och skyfall

I enlighet med Södertälje kommuns riktlinjer för dagvatten ska flöden inte öka ut från området. För att uppnå erforderlig fördröjning har förslag delats upp på allmän platsmark och kvartersmark. Då kvartersmark enbart innefattar takytor och således saknar förgårdsmark, föreslås fördröjning med hjälp av gröna tak. För vissa kvarter där gröna tak inte är möjligt kan magasin anläggas för att fördröja den erforderliga volymen innan anslutning till det kommunala dagvattennätet. För allmän platsmark föreslås hantering av dagvatten i trädplantering med skelettjord och nedsänkta regnbäddar

Området bedöms ej vara beläget med större risker kopplat till skyfall. Två lågpunkter som byggs bort i och med exploateringen ska dock fördröjas inom området. Dagvatten och skyfall ska hanteras i enlighet med framtagna "Dagvatten- och skyfallsutredning Kv Luna m.fl. 2025-12-18". Fördröjning och rening ska i första hand ske lokalt genom gröna tak, regnbäddar, trädplanteringar med skelettjord och andra naturbaserade lösningar.

## Flytt av ledningar

I samband med detaljplanens genomförande kan befintliga ledningar inom planområdet behöva flyttas, omläggas eller anpassas till ny markanvändning och bebyggelsestruktur. Detta gäller särskilt ledningar som idag är belägna inom kvartersmark som omvandlas till allmän plats, såsom torg, eller inom områden där ny bebyggelse uppförs.

Flytt och omläggning av ledningar ska ske i samråd med berörda ledningshavare och samordnas med övriga exploateringsåtgärder. Nya ledningssträckningar ska i möjligaste mån anpassas till den framtida fastighetsindelningen och den tekniska försörjningens långsiktiga behov, vilket får utredas vidare under utvecklingsprocessen.

Ansvarsfördelning för flytt av ledningar regleras i exploateringsavtal eller enligt avtal med respektive ledningshavare

## Markvärme

På vissa ytor inom allmän plats kommer markvärme att anläggas för att säkerställa god framkomlighet och trafiksäkerhet under vintertid. Detta gäller särskilt på torg, trappor samt gator eller gångstråk med större lutningar där snö och is annars kan medföra halkrisk och försämrad tillgänglighet. Behovet av markvärme utreds i samband med den fortsatta projekteringen av de allmänna platserna.

## Avfallshantering

Angöring och sophantering till kvarteret Luna 8 och Luna 1 samlas i en inlastning i bottenvåningen på kvartersmark med åtkomst från Gästgivaregatan. Avfallshantering sker enligt Telge Återvinnings riktlinjer och hanteras med rullkärl. För att möjliggöra hämtning för även Luna 1 och Luna 9 får sopbilen köra runt kvarteret via Garvaregatan, Storgatan och Rådhusgatan. Möjlighet till angöring och sophantering för kvarteren utmed

Rådhusgatan och Garvaregatan sker fortsatt i gatan på samma sätt som idag.

## Räddningstjänst

För att komma åt trapphus och fasader inom kvarteret i fastigheterna Luna 1 och Luna 8 behöver uttryckningsvägar och uppställningsplatser inom kvarteret tillskapas. Förslag på körvägar och uppställningsplatser redovisas på sidan 11 i planbeskrivningen. Räddningstjänstens exakta angöring och uppställning ska utredas i samband med projektering.

Om sådana placeras på annan fastighet än den byggnad som ska betjänas ska nödvändiga rättigheter säkerställas genom servitut, gemensamhetsanläggning eller annan lämplig fastighetsrättslig lösning i samband med fastighetsbildning.

## Tillgänglighet

Befintlig gångbro mellan Lunakvarteret och S:t Ragnildsgatan har till uppgift att koppla samman platserna och överbrygga höjdskillnader och möjliggöra förflyttning mellan nivåer i stadskärnan. Denna gångbro kommer att tas bort i samband med utvecklingen av kvarteret. Tillgängligheten via denna bro ska ersättas med en ramp som kopplar Nygatan och S:t Ragnildsgatan utanför planområdet. Ansvar och uppförande samt kostnadsfördelning regleras i exploateringsavtal.

## Parkering

Parkering sker i befintligt garage inom kvarteret. Platserna är i första hand till för de boende och de resterande kan användas för stadskärnans besökare och de som arbetar där. Tillgänglighetsparkering anordnas inom 50m från entréer och möjlighet till av/på stigning tillskapas. I det fall det ska möjliggöras för biograf i två plan behöver stora delar av det befintliga Lunagaraget rivas.

Parkering enligt gällande parkeringsnorm kommer att säkerställas av fastighetsägaren genom parkeringsköp i närliggande fastigheter eller inom egna närliggande fastigheter. För cyklar anordnas platser för boende inom kvartersmark. Resterande del av cykelparkeringar för besökare samordnas med andra fastigheter inom stadskärnan

## Gestaltning

Fastighetsägaren ska vid projektering och genomförande av bebyggelse och allmän plats följa det av kommunen antagna gestaltungsprogrammet. Kommunen ska godkänna utformningen av byggnader på kvartersmark innan bygglov beviljas. Detta regleras vidare i exploateringsavtalet.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Däremot ligger Lunakvarteren inom område för fasta fornlämningar som avser Södertäljes utbredning från medeltid. Om fornlämningar påträffas ska dessa, i enlighet med kap 2 §10 Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

## Miljö- och riskfrågor

Markföroreningar och eventuell sanering

Den fastighetsägare som initierar markarbeten inom planområdet ansvarar för att erforderlig provtagning och riskbedömning genomförs i enlighet med planbeskrivning och gällande lagstiftning. Om det fortsatt i arbetsprocessen i samband med rivning eller utbyggnad uppkommer påträffade eller misstänkta föroreningar ska omedelbart anmälas till miljöförvaltningen tillsynsmyndighet i Södertälje kommun enligt 10 kap. miljöbalken. Markarbeten får inte påbörjas innan erforderliga beslut har meddelats.

Buller och övriga störningar

Byggnader och utemiljöer ska utformas så att gällande riktvärden för buller och andra störningar uppfylls. En bullerutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet. Utredningen visar att bullerreducerande åtgärder kan behöva vidtas för att gällande riktvärden ska kunna innehållas, vilket bland annat kommer att innebära krav på

god fasadutformning. Annat exempel avser åtgärder på en fläktinstallation på en närliggande fastighet. Förutsättningarna för detta behöver hanteras i samband med den fortsatta projekteringen.

## Ekonomiska frågor

### Plan- och utredningskostnader

Exploatören ska bekosta detaljplanearbetet samt erforderliga utredningar som behövs för planens genomförande. Plan- och utredningskostnader hanteras i plankostnadsavtal mellan Planenheten och exploatören. Plan- och utredningskostnader hanteras i plankostnadsavtal mellan Planenheten och exploatören.

### Planavgift

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsprövning

### Administrativa kostnader

Exploatören ska till kommunen erlagga ersättning för kommunens arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet.

### Marköverlåtelse

Kommun ska förvärva mark av exploatören avseende den mark som planläggs för allmän plats. Ekonomiska villkor regleras i exploateringsavtalet.

### Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas mellan Södertälje kommun och exploatören. Exploateringsavtalet reglerar bland annat:

- Överlåtelse av allmän plats
- Utbyggnad av allmän plats, ansvars- och kostnadsfördelning
- Tidplan och genomförande
- Ansvar för utbyggnad teknisk infrastruktur, ex VA
- 3D-fastighetsbildning och gränsansvar
- Drift och underhåll för allmän plats, ansvars- och kostnadsfördelning
- Medfinansiering av infrastruktur utanför planområdet
- Bulleråtgärder
- Gestaltungsprinciper
- Mobilitets- och parkeringsfrågor

### Utbyggnad av allmän plats

Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats utreds vidare. Reglering av genomförande, ansvarsfördelning och kostnader kommer att redovisas i exploateringsavtalet. Exploatören ska erlagga ett exploateringsbidrag som ersättning för utbyggnad av allmän plats. Exploateringsbidragets storlek ska stå i rimligt förhållande till den nytta exploatören har av detaljplanens genomförande och de åtgärder som finansieras, samt vara skäligt utifrån planens omfattning och exploateringsart.

### Utbyggnad av kvartersmark

Exploatören bekostar all utbyggnad på kvartersmark.

### Utbyggnad av ledningar och teknisk infrastruktur

Kostnader för flytt, omläggning eller skydd av befintliga ledningar (VA, el, fjärrvärme, tele, fiber m.m.) som föranleds av exploateringen ska bäras av exploatören, om inte annat avtalas med respektive ledningsägare. Eventuella anslutningsavgifter ska erläggas enligt vid tidpunkten gällande taxa.

## Drift allmän plats

Efter övertagande av den allmänna platsen ansvarar kommunen för drift och underhåll. Planens genomförande kan därmed medföra ökade kommunala driftkostnader, vilket ska beaktas i kommunens långsiktiga budgetering.

## Drift vatten och avlopp

Telge Nät ansvarar för drift och underhåll av de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Kostnader för fastighetsbildning, fastighetsreglering, servitut, ledningsrätter samt eventuella gemensamhetsanläggningar ska bäras av fastighetsägaren om inte annan överenskommelse träffas i exploateringsavtalet.

## Gatukostnader

Kommunen avser inte att tillämpa bestämmelserna om gatukostnadsersättning. I stället ska kostnader för utbyggnad av allmän plats finansieras genom exploateringsbidrag i enlighet med exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

## Markföreningar

Om markföreningar påträffas ansvarar fastighetsägaren och bekostar för undersökning och sanering i den omfattning som följer av miljöbalken. Ansvarsfördelning och eventuella kostnadsregleringar ska preciseras i exploateringsavtalet.

# Organisatoriska frågor

## Tidplan

Detaljplanen har upprättats genom utökat förfarande enligt PBL (2010:900). För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

- Samråd: kvartal 2, 2026
- Granskning: kvartal
- Antagande: kvartal

Tidplanen förutsätter att inga större synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

## Etappindelning och samordning

Genomförandet av detaljplanen kan ske etappvis. Samordning krävs mellan kommunen, exploatör, ledningsägare och andra berörda aktörer för att säkerställa fungerande logistik, tillgänglighet och teknisk försörjning under genomförandet.

# Kulturvärden

## Rivningsförbud

Detaljplanen innehåller rivningsförbud för delar av fastigheterna Luna 1 och Luna 4, vilket innebär att befintlig bebyggelse i dessa delar ska bevaras. Detta påverkar den framtida exploateringen genom att ny bebyggelse och omstrukturering av kvarteret behöver anpassas till de byggnader som inte får rivas, vilket kan medföra begränsningar i utformning, genomförande och etappindelning av exploateringen.

# Planeringsunderlag

Här följer en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen samt en sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning.

i **HANDLINGAR**

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

**Till planen hör dessutom:**

- Fastighetsförteckning, 2026-04-22
- Gestaltningsprogram, 2026-05-07, **C.F. Møller Architects.**
- Plankarta, 2026-05-07
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2026-05-07

i **UTREDNINGAR**

- Dagvattenutredning, 2026-02-27, **Niras**
- Trafikutredning, 2026-02-27, **COWI**
- Mobilitets- och parkeringsutredning, 2026-03-31, **COWI**
- Bullerutredning, 2026-02-19, **Tyréns**
- Kulturmiljöanalys, 2022-10-27, **WSP**
- Social- och barnkonsekvensanalys, 2026-02-09, **Arkitema**
- Brandtekniskt PM, 2024-11-27, **Säkerhetspartner**
- Luftmätning Luna 8, 2025-12-16, **Breccia**
- Miljöteknisk markundersökning Luna 1, 2020, **PE Teknik & Arkitektur.**
- Historisk inventering för fastigheterna Luna 8 och 9, 2022-04-21, **Breccia**
- Stadsbildsanalys, 2023-05-08, **WSP**
- Geotekniskt utlåtande Luna 8 & 9, 2025-12-03, **Breccia**
- PM, Geotekniskt utlåtande Luna 8 & 9, 2022-04-25, **Breccia**
- Luna 8 och 9 - PM Konstruktion, 2022-09-07, **Tyréns**
- PM Rivningsvolym Luna 8 och 9, 2025-12-18, **Tyréns**
- Rapport Påverkan från ny/tillbyggnad på befintliga skyddsrum, 2024-11-29, **Tyréns**
- Miljöinventering Luna 8, 2022-12-06, **Ramboll**
- Miljöinventering Luna 9, 2022-12-06, **Ramboll**

Ovanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Planenheten per mejl [sbk.plan@sodertalje.se](mailto:sbk.plan@sodertalje.se)

## Kommunala planeringsunderlag

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet ligger i stadskärnan där detaljplaneförslaget bygger på befintlig struktur och på befintliga stommar. Det nya förslaget skapar dock en mer öppen struktur som innebär möjlighet till mindre hårdgjorda ytor genom torg och allmänna platser som tillåter infiltrerbara lösningar samt fler gröna tak på kvartermark. Förändringarna som förslaget innebär handlar främst om om- och tillbyggnad och inte nybyggnation.

Återanvändning av befintligt material från platsen och de byggnader som kommer rivas är en del av detaljplanens utformning. Andra aspekter, exempelvis buller, trafik, dagvatten, bedöms inte heller leda till betydande miljöpåverkan. Det blir en påverkan i och med byggnationen i området men den är ej omfattande.

## Beslut om betydande miljöpåverkan

Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

## Utredningar

### Dagvatten

I dagvatten- och skyfallsutredningen som tagits fram av Niras inkluderas förutom planområdet även Luna 9 samt sidogatorna Garvaregatan, Gästgivaregatan och Rådhusgatan. Den syftar till att utreda hur dagens situation påverkas vid exploateringen samt påvisa åtgärder för en hållbar dagvatten- och skyfallshantering.

I enlighet med Södertälje kommuns riktlinjer för dagvatten ska flöden ej öka ut från området, och en fördröjningsvolym på 86 m<sup>3</sup> har beräknats fram för hela detaljplaneområdet. På grund av områdets hårdgjorda karaktär i dagsläget sker ingen ökning av hårdgjorda ytor vid exploatering, utan i stället bedöms denna minska. Detta beror på att takytor delvis ersätts med torgytor. För att uppnå erforderlig fördröjning har förslag delats upp på allmän platsmark och kvartersmark. Då kvartersmark enbart innefattar takytor och således saknar förgårdsmark, föreslås fördröjning med hjälp av gröna tak. Intensiva (tunnare) eller tjockare extensiva gröna tak kan varieras beroende på gestaltning och ytans möjligheter. För vissa kvarter där gröna tak ej är möjligt kan magasin anläggas för att fördröja den erforderliga volymen innan anslutning till det kommunala dagvattennätet. För allmän platsmark föreslås hantering av dagvatten i trädplantering med skelettjord och nedsänkta regnbäddar. Tillräcklig volym bedöms inrymmas inom nuvarande landskapsritning.

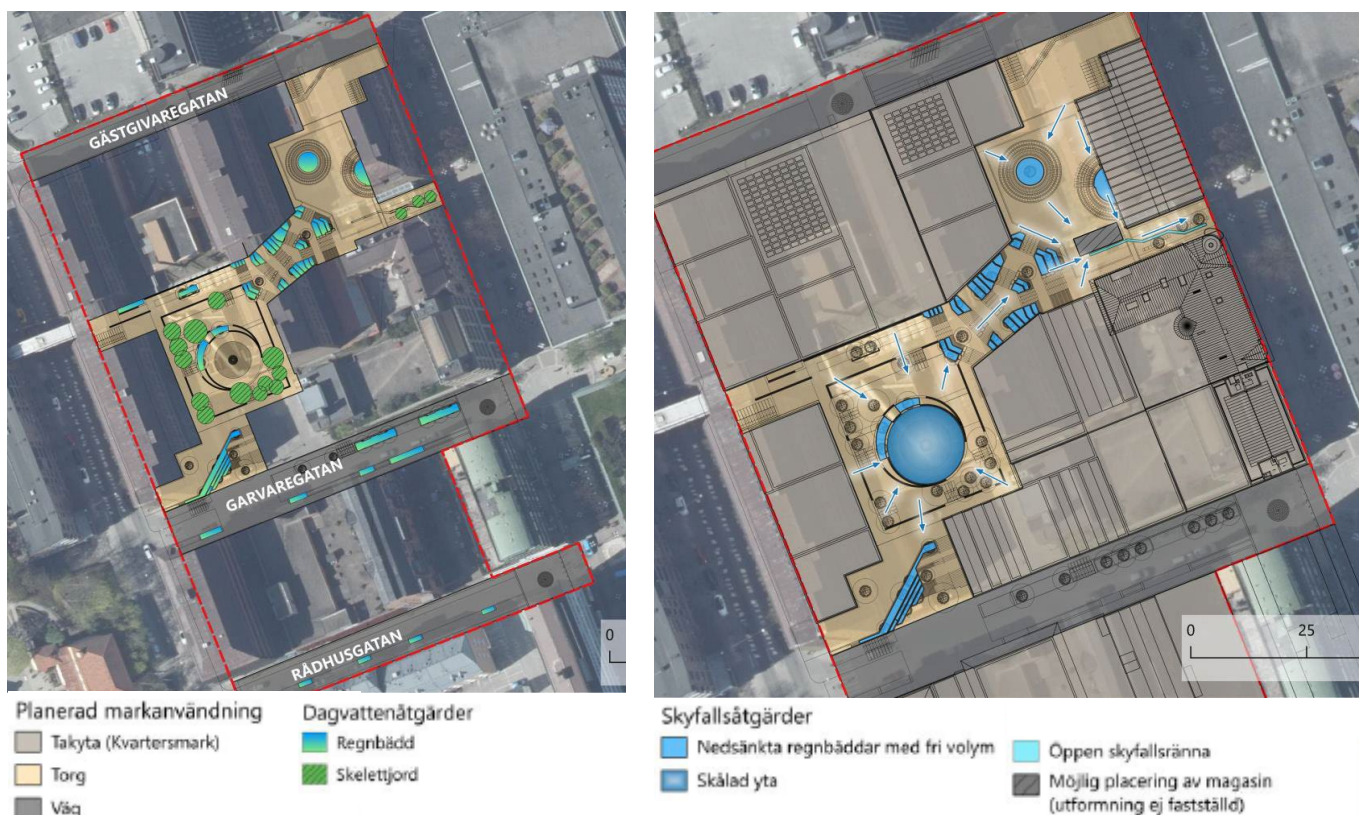


Illustration som visar hur dagvatten (vänster) och skyfall (höger) kan hanteras inom allmän plats. Framtagen av Niras.

Föroreningsberäkningar redovisar generellt en minskning av mängder av halter efter exploatering inklusive åtgärder, i jämförelse med befintlig situation. Exploateringen bedöms ej påverka Igelstavikens möjlighet att

uppnå fastställd miljö kvalitetsnorm. Området bedöms inte ha några risker kopplat till skyfall.

### **Miljöteknisk markundersökning**

I syfte att göra en översiktlig geoteknisk- och markmiljöteknisk markundersökning i centrala Södertälje inför rivning och nybyggnation, på fastigheterna Luna 8 och Luna 9, har Breccia Konsult AB anlåtats. Under projektets gång har det visat sig att det medför svårigheter att utföra borrhningen som tänkt i tidigt skede och vid projektstart. Borrhning i gatorna blir besvärligt på grund av hög trafikbelastning med bland annat kollektivtrafik och varuleveranser. Inom området finns även många parkeringsplatser. Utöver det förekommer det ett stort antal ledningar inom området och i tre av fem gator förekommer även markvärme i osäkert läge.

Som ett alternativ till borrhning innan rivning har Breccia utfört en historisk inventering av markmiljön daterad 2022-04-21 för att utreda vilka eventuella föroreningar som kan förekomma inom fastigheterna. Den historiska inventeringen omfattar såväl nuvarande samt tidigare markanvändning på aktuellt undersökningsområde och angränsande områden. Inventeringen fokuserar på verksamheter som kan bidra till förorening genom exempelvis kemikaliehantering, fyllnadsmassor, verkstäder och olika former av industrier och miljöfarlig verksamhet. Undersökningen har även innefattat eventuell riskklassning från Länsstyrelsen och ärenden samt noteringar från tillsynsmyndighet. Efter det att befintliga hus är rivna kommer provtagning av markmiljön att utföras för att bekräfta antaganden.

På fastighet Luna 1 genomfördes 2020-05-13 av PE Teknik & Arkitektur en miljöteknisk markundersökning där eventuella föroreningshalter undersöktes, jord, porluft, grundvatten och inomhusluft. I jord påträffades koppar överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre ringa risk (MMR) i en punkt. I porluft påträffades inga halter av klorerade lösningsmedel överstigande riktvärden. I grundvatten uppmättes halter som klassas som Mycket hög halt enligt SGU:s klassindelning (SGU, 2013). Uppmätta halter av klorerade lösningsmedel klassades som Låg/Mycket låg enligt SGU:s klassindelning. Analys av PFAS-ämnen visade på en hög halt PFAS-11 i grundvattnet (21 000 ng/l).

Detta överstiger SGI:s preliminära riktvärde (SIG, 2015) för skydd av grundvatten (90 ng/l) samt livsmedelsverkets rekommendationer för förekomst av PFAS-11 (900 ng/l) (SLV, 2019).

Då halter i jord underskred Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) och grundvatten ej uttas för dricksvatten bedömdes inga åtgärder föreligga vid Luna 1.

I planförslaget kommer vissa delar av befintliga byggnader att rivras ner till gatuplan för att kunna skapa nya allmänna platser, möjligen biograf (del av Luna 9) och den högsta byggnaden inom planområdet för bostäder (8E). Garage, källare och skyddsrum under dessa delar kommer att behållas. Försiktighetsprincipen enligt 2 kap. miljöbalken behöver tillämpas vid kommande markarbeten.

### **Konstruktion**

En förstudie för att undersöka konstruktion och möjlighet till om- och påbyggnad samt rivning av delar av befintliga fastigheter, Luna 8 och 9, utfördes av Tyréns 2022-09-07. För att verifiera tryckhållfastheten för betongen i befintlig konstruktion för Luna 8 och 9 har en provtryckning av totalt 30 borrhkärnor utförts. Borrhkärnorna för Luna 8 (24 st) har fördelats över hela området, där några har tagits i lamellhusens övre plan och några i de nedre planen samt i gallerian. För Luna 9 har borrhkärnorna (6 st) fördelats i två av de nedre planen som förväntas renoveras och vara kvar i framtiden när en eventuell påbyggnad uppförs. Provresultaten från provtryckningen har analyserats av Stockholms Betongkonsult och en hållfasthetsklassificering har gjorts. Resultaten för respektive borrhkärna för Luna 8 och 9 framgår i rapport "Kontroll av betongkvalitet i kärnor utborrade ur väggar, Luna 8 och 9" som är bilaga i förstudien.

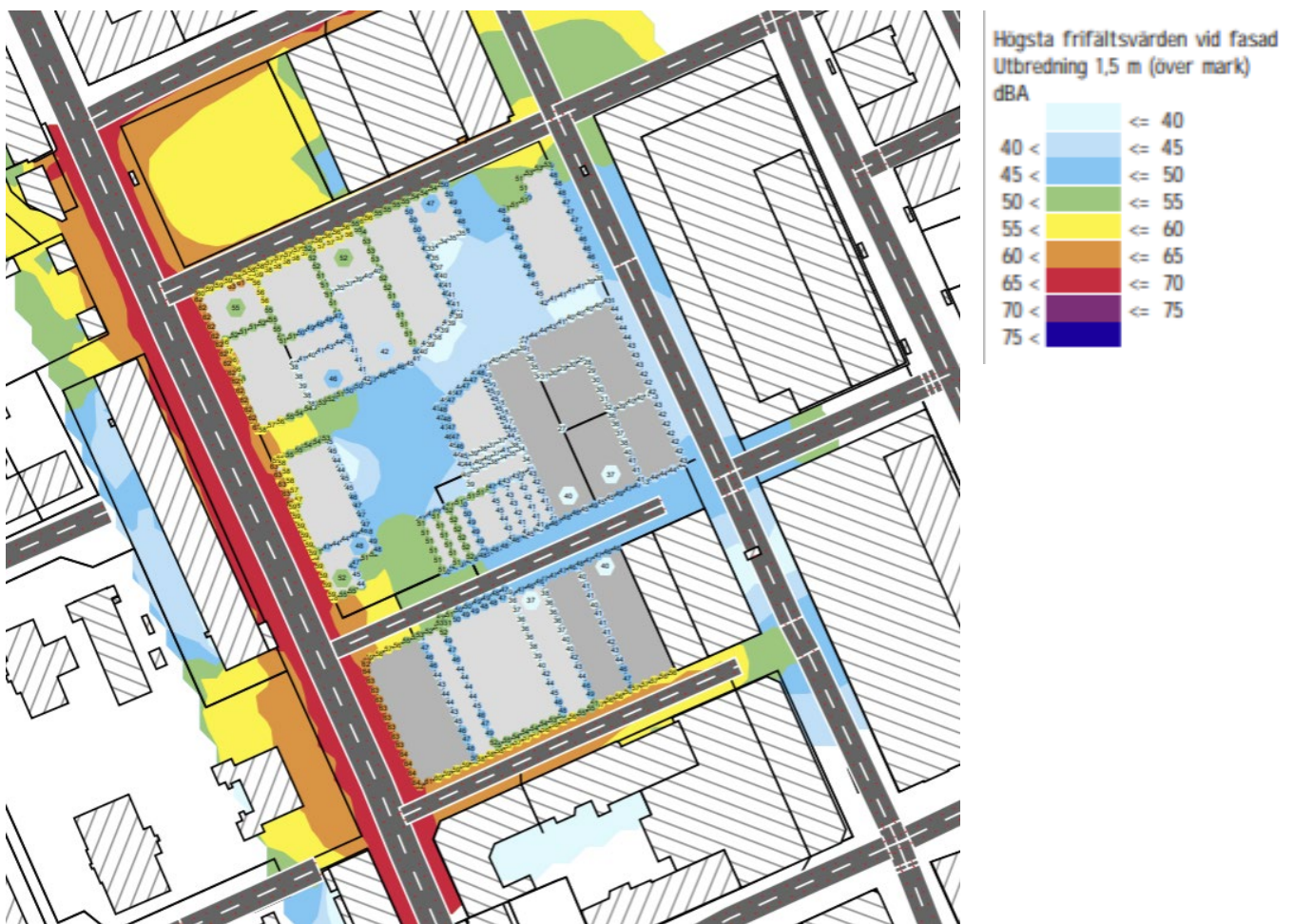
För Luna 8 varierar provresultatet för varje provserie mellan C20/25 och C30/37 och för Luna 9 är provresultatet för de två serierna C35/45 och C50/60. I den erhållna rapporten framgår även armeringsdimension för vissa borrhkärnor. De dimensioner som har noterats är Ø10 och Ø12. En genomgång av föreskriven armering på befintliga konstruktionsritningar visar dimensionen Ø10 för samtliga väggar där borrhkärnor har tagits. Samtliga genomförda beräkningar har gjorts med hänsyn till antalet möjliga våningar som kan adderas och baseras på den betongkvalitet som finns angivet på befintliga konstruktionsritningar. För både Luna 8 och Luna 9 framgår på

ritning att befintlig konstruktion ska vara utförd i K250, vilket motsvarar C20/25. Den genomförda provtryckningen verifierar därmed att föreskriven betongkvalitet på befintliga ritningar uppnås och kan därmed användas i redan utförda beräkningar samt för framtida beräkningar i en vidare projektering.

Konstruktionens förstudie visar att de befintliga byggnaderna har en gedigen platsgjuten stomme med stora möjligheter för om- och påbyggnad, vilket är bra ur ett ekonomiskt perspektiv men även ur ett hållbarhetsperspektiv.

## Bullerutredning

I utredningen (Bullerutredning Kv. Luna, Södertälje, Tyréns) har man utgått från två olika scenarier; enkelriktad och dubbelriktad på Nygatan. Beräkningarna visar att de högsta ekvivalenta ljudnivåerna fås vid fallet med dubbelriktad trafik på Nygatan där den når upp till 63 dBA vid fasad mot Nygatan. I övrigt överskrider inte ekvivalenta ljudnivåer 60 dBA. Vid fallet med enkelriktad trafik beräknas den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 60 dBA vid någon byggnad.



Karta som visar buller (ekvivalent ljudnivå vid fasad) från vägtrafiken. Framtagen av Tyréns.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, innehålls alltså för alla byggnader förutom Luna 8C, 8D och 9, i fallet med dubbelriktad trafik. För att riktvärdena ska innehållas för dessa byggnader behöver eventuella lägenheter utformas antingen som genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida, eller som smålägenheter med en storlek på 35 m<sup>2</sup> eller mindre.

För uteplatser innehålls gällande riktvärden för alla uteplatser förutom de längs med Nygatan och Gästgivaregatan vid Luna 8C och 8D. Uteplatser längre in i området och intill Garvaregatan innehåller gällande riktvärden för uteplatser i sin helhet (Luna 8B, 8E, 8F, 1, 4 och 9). Om gemensamma uteplatser för alla boende anordnas vid dessa, går det att innehålla gällande riktvärden.

Vad gäller verksamhetsbuller beräknas de högsta ljudnivåerna vid fasad mot norr för Luna 8B och 8C. Vid dessa fasader beräknas ekvivalenta ljudnivå upp till 43 dBA, dag- och kvällstid. Nattetid är belastningen på parkeringsplatsen låg, varför endast Luna 8B erhåller ljudnivåer över 40 dBA. Resultatet innebär att riktvärdena dag- och kvällstid innehålls, men inte nattetid för Luna 8B. Åtgärder behöver implementeras för fläkten vid andra sidan Gästgivaregatan. Detta kan vara åtgärder som att skärma av bullret från fläkten, flytta fläktens placering eller att byta ut fläkten till en tystare variant.

## Trafikutredning

Trafikutredningen (Trafik- och mobilitetsutredning Luna, COWI) redogör för detaljplanens föreslagna åtgärder inom planen, på intilliggande allmän platsmark samt redovisar och motiverar gjorda ställningstaganden. Påverkan beskrivs i form av fysisk utformning och övergripande förslag på reglering av trafiken samt beräkningar av trafikallsträng.

I kommande projektering av korsningspunkter vid korsningarna mot Nygatan föreslås dessa ses över för att öka trafiksäkerheten. Detta förutsätter dock att det är möjligt med hänsyn till platsens geoteknik och bullerförhållanden. Lutningar och detaljutformning av angöringsplatser längs lokalgatorna behöver anpassas mot den nya bebyggelsen. Detta är extra viktigt för angöringsplatser för avfallshantering för att undvika start och stopp i backe med för stor lutning.

## Parkering och mobilitetsutredning

Syftet med mobilitets- och parkeringsutredningen (Mobilitets- och parkeringsutredning Luna, framtagen av COWI) är att analysera hållbar tillgänglighet och ge en bedömning av parkeringsbehov för bil och cykel. Parkeringstalen baseras på Södertäljes parkeringsstrategi (2017). Mobilitetsåtgärder som bilpool, kollektivtrafikbiljetter och cykelpool ger möjligheter till sänkning av Grundtalen.

Lägenhetstyp	Bilparkeringstal	Besökande
Generellt	0,60	+ 0,10 bpl/lägenhet
1 rum	0,30	+ 0,05 bpl/lägenhet
2 rum	0,45	+ 0,10 bpl/lägenhet
3 rum	0,75	+ 0,10 bpl/lägenhet
4+ rum	0,95	+ 0,10 bpl/lägenhet

*Bilparkeringstal för flerbostadshus enligt parkeringsstrategi för Södertälje stadskärna (2017)*

Det beräknade parkeringsbehovet innebär ett behov av 647 parkeringsplatser för bil (inkl. besök för bostäder, lokal, kontor, kultur, biograf) och 882 parkeringsplatser för cykel. Lokaler, kontor och biografen förutsätts kunna samnyttja parkeringsplatser för bil.

Cirka 670 platser planeras i cykelgarage på entrénivå, underskottet föreslås anläggas utomhus eller inom anslutning till Lunakvarteret. Slutsatsen är därför att för att möta besökarnas behov av cykelparkering behöver cykelplatser på allmän platsmark tillskapas. Bilparkering anordnas i garage under fastigheterna med 230 planerade platser. Boendeparkering prioriteras inom Luna, medan kontors- och verksamhetsplatser föreslås i den mån de behövs lokaliseras utanför området via parkeringsköp.

Verksamhet	Bilparkeringstal	Kommentar
Kontor	14	Bilparkeringsplatser/1000 kvm BTA
Handel*	14	Bilparkeringsplatser/1000 kvm BTA
Förskola**	2 + 1-2	Bilparkeringsplatser per avdelning (4 pedagoger och 20 barn).
Skola åk 1-5	0,25 bpl/anställd 1 bpl/30 elever	Platser/anställd + Platser/elev
Skola åk 6-9	0,30 bpl/anställd 1 bpl/50 elever	Platser/anställd + Platser/elev
Gymnasium	0,30 bpl/anställd 1 bpl/50 elever	Platser/anställd + Platser/elev
Högskola	0,35 bpl/anställd 0,05 bpl/helårsstudent	Platser/anställd + Platser/helårsstudent
Simhall/idrottsanläggning ***		Särskild parkeringsutredning bör genomföras vid idrottsanläggning.
Kyrka***		Särskild parkeringsutredning bör genomföras vid kyrka.

*Bilparkeringstal för verksamheter enligt parkeringsstrategi för Södertälje stadskärna (2017)*

## Social- och barnkonsekvensanalys

En social- och barnkonsekvensanalys (Social och barnkonsekvensanalys för Lunakvarteret, Södertälje, Arkitema 2026–02–09) togs fram för att belysa och bedöma de effekter som planförslaget kan innebära i samband med den planerade ombyggnaden. Analysen är ett underlag till detaljplanen. Särskilt fokus ligger på social hållbarhet och hur barn och unga påverkas av de föreslagna fysiska förändringarna. Genom att kartlägga konsekvenserna ur dessa perspektiv bidrar analysen till att skapa en trygg, inkluderande och levande stadsmiljö.

Sammanfattningsvis har planförslaget lagt en god grund för en inkluderande, trygg och levande stadsdel. Enligt analysen bör kommunen i fortsatt planering prioritera frågor om tillgänglighet, dialog med invånarna och barns rörelsemöjligheter för att skapa en fullt integrerad och tillgänglig stadsdel.

Rekommendationer till fortsatt arbete enligt analysen är behovet av alternativa tillgängliga kopplingar efter rivning av gångbron vid S:ta Ragnhildsgatan, bättre orienteringsskyltning samt att Gästgivaregatan och Rådhusgatan fortfarande upplevs som bakgator. Detta har hanterats inom planarbetet och kommer fortsättningsvis att följas upp under kommande arbete.

## Kulturmiljöanalys

En kulturmiljöutredning togs fram i samband med tävlingen för Lunakvarteren i syfte att sammanställa ett aktuellt kulturhistoriskt underlag för fastigheterna Luna 1,4,8 och 9 (Kulturmiljöanalys, 2022-10-27, WSP). Utredningen har skett genom inventering av området och arkivundersökningar. Utredningens metod utgår från Riksantikvarieämbetets plattform för kulturhistorisk värdering och urval samt tar stöd i Boverkets råd för kulturhistorisk värdering. Resultatet ska vara ett stöd i den fortsatta utvecklingen av Lunakvarteret.

I utredningsområdet är fastigheten Luna 1 utpekad som särskilt värdefull i enlighet med PBL 8:13 i inventeringen för Södertäljes stadskärna. Luna 4, 8 och 9 är utpekade som miljöskapande för stadsbilden. Som karaktärsbärande delar för Luna 1 nämns dess moderna material och utföranden och dess arkitektoniska kvalitet som bland annat synliggörs i fasaden. I utredningen har även Luna 4, 8 och 9 betraktats som särskilt värdefulla. Luna 4 med hänsyn till Boverkets föreskrifter om att byggnader för tiden före 1920-talets början som har sin huvudsakliga karaktär bevarad ska ses som särskilt värdefulla. Luna 8 och 9 bör också ses som särskilt värdefull då den har en för tiden typisk arkitektonisk gestaltning i form av sina robusta volymer och en fasadutformning där fönsternas placering skapar ett skulpturalt intryck. Kvarteret i sin helhet exemplifierar de olika fasaderna i Södertäljes stadsutveckling.

## Stadsbildsanalys

Syftet med stadsbildsanalysen (Stadsbildsanalys, 2023-05-08, WSP) är att övergripande analysera stadens karaktär och identitet för att säkerställa att de tas i beaktande i de förslag som presenteras. Analysen togs fram i samband med arkitekttävlingen för Luna, vilket innebär att resultatet har legat till grund för det förslag som sedan kommit att forma detaljplanen. Utifrån stadskärnans identitet har följande punkter tagits fram på aspekter som är viktiga att beakta vid formgivning av nya tillägg i stadskärnan:

- Stadskvarter. Stadskärnan består främst av stadskvarter med ett levande gaturum som fortsatt kan förstärkas.
- Storgatan, Stora torget och Marenplan är de fokuspunkter som alla byggnader förhåller sig till och som fortsatt bör vara samlingsplatser och huvudstråk.
- Byggnadsvolymer har traditionellt förhållit sig till topografin där högre volymer har placerats med respekt gällande avstånd till Storgatan och Stora torget. Högre volymer bör därför placeras med en viss förskjutning från dessa centrala platser för att i stället markera den kuperade topografin som kännetecknar stadskärnan.
- Arkitekturens gestaltning i stadskärnan har generellt en väldigt hög kvalitet med en stor omsorg från placering av volymer ner till fasaddetaljer och kvalitativa materialval. Byggnaderna speglar tydligt sin tid utan att överskugga varandra. Det är en stolt tradition som nya byggnader bör följa för att fortsatt bygga vidare på det som gör Södertäljes stadskärna unikt.
- Den bebyggelse som är placerad längs Storgatan och Stora torget har en särskilt omsorgsfull och högkvalitativ gestaltning. En princip som bör vara fortsatt vägledande vid nya tillägg.

## Luftmätning

En luftmätning på fastigheten Luna 8 togs fram 2025-12-16 av Breccia. Syftet med undersökningen är att utreda eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel samt övriga flyktiga organiska kolväten (VOC) i inomhusluften på fastigheten Luna 8 och genomföra en översiktlig riskbedömning av uppmätta halter samt ge förslag på fortsatt arbete. Initialt planerades för provtagning av jord och grundvatten via borrhning men som en följd av många markförlagda ledningar är inte detta möjligt. I stället valdes att provtag inomhusluften då minst en kemtvätt har legat inom planområdet.

Inga analyserade parametrar överskrider laboratoriets rapporteringsgränser, därmed bedöms ingen förorening ha påträffats. Utifrån resultaten i undersökningen är bedömningen att det är en låg risk att exponeras mot flyktiga organiska ämnen som kan orsaka skada hos människor som bor eller vistas i lokalerna. Inga vidare åtgärder behöver göras.

## Gestaltningssystem

Gestaltningssystemet togs fram av C.F Møller Architects och syftar till att illustrera och tydliggöra planens intentioner. I gestaltningssystemet beskrivs och konkretiseras principerna för bebyggelsen och stadsrummets utformning. Riktlinjer läggs för hur volymer hanteras, både gällande form och höjder, men även gällande material och kulörer, vegetation och belysning eller annat som är med och skapar områdets karaktär.

Gestaltningssystemet ska läsas tillsammans med plankarta och planbeskrivning.

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

### Detaljplan

Följande gällande detaljplaner påverkas av denna detaljplan:

- Stadsplan för del av kv. Luna och Mars m.fl. inom Tälje, 1975-04-21 (0181K-P662B). Gäller för fastigheterna Luna 4,8,9 och del av Tälje 1:1.
- Stadsplan för del av kv. Luna Södertälje”, 1983-11-02 (0181K-P A802). Gäller för fastigheterna Luna 1 och del av Tälje 1:1.
- Stadsplan Kv. Jupiter, 1983-04-12 (0181K-P 790A). Gäller för del av Tälje 1:1.
- Detaljplan för del av Lunagallerian, 2006-04-29. (0181K-P1442A). Gäller för del av Luna 8.

### Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden gav kontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Luna 8 m.fl. 2020-09-25. I planbeskedet anges det att följande aspekter ska ligga till grund för detaljplanen:

- Gestaltning och utformning av Lunakvarteret ska föregås av någon form av konkurrensutsatt skissarbete, exempelvis arkitekttävling, parallella skisser eller liknande.
- Tillkommande bebyggelse och offentliga miljöer ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och verkshöjd.
- Planarbetet ska lägga stor vikt på att tillskapa och förstärka kopplingar till omgivande miljöer.
- Barnens perspektiv och behov ska tas tillvara under planarbetet.

### Översiktsplan

Översiktsplanen ”*Framtid Södertälje 2013–2030*” antogs 2013 och anger bland annat att staden ska växa genom förtätning i stadskärnan. Förtätningen ska ske på ett sätt som visar respekt för den befintliga strukturen och bebyggelsen. Översiktsplanen lyfter vikten av att utveckla urbana kvaliteter samt använda stadens växtkraft för att skapa integration och attraktivitet samt utveckla denna för företag och utbildning. Viktiga stråk och strategiska punkter ska utvecklas och vikten av odling i staden som ett komplement i leden för ett långsiktigt hållbart samhälle betonas. Mänsklig och arkitektonisk mångfald anges som ett av stadens viktigaste attribut.

Hur samhällsbyggandet ska ske i staden preciseras närmare i programmet för stadskärnan.

### Program för stadskärnan 2009 – 2029

Programmet prioriterar tre strategiska utvecklingsområden: Attraktivt boende, Ung i sinnet (erbjuda goda och stimulerande levnadsvillkor i livets alla skeden) och innovativt näringsliv. Planeringens mål är att koppla ihop och binda samman existerande byggda miljöer till en helhet och underlätta för mänskliga rörelser och möten genom att:

- Återanvända redan exploaterad mark.
- Bevara och utveckla Södertäljes karaktär och grönstruktur.
- Söka samband och strukturer som stärker staden.
- Skapa nya attraktiva parkstråk och gatumiljöer.
- Skapa linjenät i kollektivtrafiken som stödjer sammanhängande stadsmiljöer och länkar ihop förorterna både till stadskärnan och sinsemellan.
- Bygga i goda kollektivtrafiklägen.
- Bygga ny ”stad” mellan befintliga förortsöar
- Komplettera och utveckla befintliga bostads- och arbetsområden för lokala behov.

### Grönplan

Kommunens grönplan pekar ut stadskärnan som den minst gröna stadsdelen i Södertälje tätort. Den allmänna grönstrukturen i stadens centrum utgörs huvudsakligen av små finparker, de gröna områdena utmed kanalen,

trädplanterade stråk samt Badparken och Torekällbergets gröna höjd. Parkerna i stadskärnan har ofta kulturhistoriskt intressanta anläggningar som påminner om tidigare stadsmiljö.

För planområdet är det utvecklingen av strandpromenaden längs kanalen och de parkstråk som utvecklas där som blir viktiga för boende i närområdet. Gården runt St. Raghildskyrkan är också av betydelse för grönska i närområdet samt finparken Turingelunden.

## Grönstrategi 2022 – 2030

Kommunens Grönstrategi fungerar som underlag vid samhällsplanering och förvaltning av kommunens grönstruktur. Tanken är att kommunicera värdet av grönstrukturen och dess ekosystemtjänster för att främja kommunens arbete mot ett hållbart samhälle. Den kopplar vidare mot kommunens mål och budget samt de globala målen som anges inom Agenda 2030.

Det som berör Lunakvarteren handlar främst om boendes tillgång till grönska och parker, där denna är något bristfällig där planområdet inte helt uppfyller rekommendationen om grönområden inom 300 meter. Viktigt är också att komplettera stadskärnan med träd och grönska som främjar stråk och spridningssamband. På grund av mängden hårdgjorda ytor och taklandskap inom planområdet anger grönstrategin förhöjda yttemperaturer inom stadskärnan och att platsen inte alltid uppfyller hälsosamma bullernivåer.

## Regionala planeringsförutsättningar

### Regionplan

Stockholmsregionens utveckling mot 2050 sammanfattas i sex rumsliga principer som uttrycker vad regionen behöver utgå ifrån i den fysiska planeringen. De är:

- Stadsutveckling i de bästa kollektivtrafiklägena.
- Sammanlänkade regionala stadskärnor.
- Resurseffektiva system för människor och gods.
- Sammanhängande grönstruktur och robust vattenmiljö.
- Starka kopplingar mellan stad och land.
- Tillgängliga innovations-, företags- och beslutsfattarmiljöer.

Att bygga och förtäta i de lägen som har den bästa kollektivtrafiktillgängligheten utifrån såväl regionala som lokala förutsättningar skapar närhet och ger underlag för service och en attraktiv kollektivtrafik med hög turtäthet. Täthet möjliggör kortare avstånd i vardagen och ökad tillgänglighet samt bidrar till hushållning med mark och energi. Det ger förutsättningar för en mer konkurrenskraftig kollektivtrafik och för kapacitetsstarka, effektiva och robusta tekniska försörjningssystem. Det är viktigt att bygga varierat och med höga stadskvaliteter, att blanda funktioner och bebyggelse typer och att utveckla närmiljöer med viktig samhällsservice. Planområdet är markerat som del av centrala regionkärnan och regional stadskärna i RUF 2050-plankartan.

## Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken)

### Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken. Det finns därmed inga nationellt utpekade värden som riskerar att påverkas av planens genomförande. Planområdet ligger ca 150 meter från Södertäljeleden som är en allmän farled (farledsklass 1). Leden är av riksintresse för sjöfart enligt 3 kap. 8 § MB. Planförslaget innebär inga konsekvenser på kanalen.

### Lämplighet

Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen och utgör del av ett befintligt centrumområde. Om- och tillbyggnader inom redan bebyggd miljö bedöms vara ett effektivt och resursbesparande sätt att använda

marken i enlighet med 3 kap. 1 § miljöbalken. Den föreslagna markanvändningen är lämplig utifrån områdets funktion, lokalisering och befintliga struktur.

## Hushållning av mark- och vattenresursen

Planförslaget innebär en god hushållning med mark- och vattenresurser genom att utveckling sker på redan hårdgjorda eller bebyggda ytor. Detta minimerar behovet av att ta ny mark i anspråk och bidrar till en långsiktigt hållbar användning av kommunens centralt belägna resurser. Planen möjliggör en mer effektiv användning av centrala funktioner och stärker den befintliga centrumstrukturen utan att påtagligt påverka några värdefulla natur- eller kulturmiljöer.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Södertäljes luftkvalité blir generellt bättre, men för ett av miljö kvalitetsnormernas ämne (PM10) har staden haft problem i de allra mest centrala delarna. Planområdet ligger i närheten av Turingegatan och Birkakorset där miljö kvalitetsnormen för halten av PM10 har överskridits vissa år. Det är framförallt partiklar från vägslitage från dubbdäck som bidrar till stor andel partiklar av PM 10 i luften.

Södertälje kommun arbetar sedan drygt tio år aktivt med åtgärder, i enlighet med det av Länsstyrelsen fastställda åtgärdsprogrammet för PM10, i syfte att förbättra luftkvalitén för att klara miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10). Södertälje kommun arbetar sedan år 2024 även med Länsstyrelsens nya åtgärdsprogram som innehåller fler och mera effektfulla åtgärder jämfört med tidigare åtgärdsprogram.

### Yt- och grundvatten

Planområdet är beläget inom SMHI:s huvudavrinningsområde *Mellan Tyresån och Trosaån* och delavrinningsområde *Mälaren-Prästfjärden*. Vid analys av höjder samt med hänvisning till Vattenmyndighetens preliminära avrinningsområden är dock bedömning av ytlig avrinning i stället sker söderut mot sjön *Maren* som är en del av Södertälje Kanal, och således ej till Mälaren. Södertälje Kanal är klassad som en preliminär vattenförekomst men kommer 2027 bli en egen vattenförekomst. Från Södertälje Kanal avrinner vatten vidare mot Östersjön via vattenförekomsten Igelstaviken. Dagvatten från planområdet bedöms även ledas via det kommunala dagvattennätet söderut med utlopp i Maren.

Då Södertälje Kanal är en preliminär vattenförekomst utgår förslaget och dagvattenutredningen som gjorts från att Igelstavikens är recipient. Igelstaviken är en naturlig kustförekomst på 2 km<sup>2</sup> och har styrande miljö kvalitetsnormer.

Fastigheterna Luna 8 och Luna 9 står grundlagda på Södertäljeåsen som är en grundvattenförekomst i Södertälje. Vid eventuell grundvattenhantering eller pållning/spontning under grundvattennivån kommer ansökan eller anmälan om vattenverksamhet mest troligt bli aktuellt (Naturvårdsverket, Skyddad natur 2022).

### Konstruktion

Befintlig fastighet, Luna 8, består av fem lamellhusbyggnader som är sammankopplade med en gemensam galleria. Byggnadernas stommar och grundläggning projekterades av HKB (Hus och Industri konsult AB). HKB köptes upp av Tyréns på 1970-talet och de flesta konstruktionsritningar för Luna 8 och 9 finns inskannade. Lamellhusen mot Nygatan består av 7 våningsplan och har ett skyddsrum för 160 personer i plan 3. Lamellhusen centralt i kvarteret har 7 till 8 våningsplan och det finns i plan 1 del av det stora skyddsrummet för 600 personer. Lamellhuset mot Storgatan har 7 våningsplan. Mot gator finns motfyllda betongväggar som tar upp jordtryck från fyllning och gata.

Byggnadernas stomme (pelare, väggar och bjälklag) är utförd med platsgjuten betong och är grundlagd med sulor på fast lagrade friktionsmassor (Södertäljeåsen).

Garaget i Luna 9 består av 6 våningsplan avsedd för parkering av bilar. Byggnadens stomme (pelare, väggar och bjälklag) är utförd med platsgjuten betong och är grundlagd med sulor på fast lagrade friktionsmassor

(Södertäljeåsen). Infarten till garaget är från Garvaregatan och Rådhusgatan på plan 3,5. Garaget förbinds med Luna 8 genom två våningsplan under Garvaregatan i plan 1 och 2. Stommen är utförd som pelardäck, (innebär att bjälklaget bärs huvudsakligen på pelare), med pelare och betongväggar placerade längs fasaderna och invändiga rektangulära pelare.

## **Buller**

Miljö kvalitetsnormerna för buller gäller trafikbuller från väg och spår enligt förordning (2017:359). Normerna anger ekvivalenta bullernivåer vid bostadsfasad, inte maximala nivåer. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån vid befintliga byggnader som högst beräknas till 62 dBA vid bottenvåningen för fasader som angränsar Nygatan. Byggnader som inte angränsar Nygatan beräknas erhålla ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA. Maximala ljudnivåer beräknas till 87 dBA vid bottenvåningar för fasader intill Gästgivaregatan

## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller**

För att identifiera eventuella bullrande källor runt planområdet har en skrivbordsinventering samt en inventering på plats för källor som är synliga/hörbara från gatunivå utförts. Ekvivalenta ljudnivåer från inventerade ljudkällor kring planområdet visar att de högsta ljudnivåerna beräknas vid fasad mot norr för Luna 8B och 8C. Vid dessa fasader beräknas ekvivalenta ljudnivå upp till 43 dBA, dag- och kvällstid. Natttid är belastningen på parkeringsplatsen låg, varför endast Luna 8B erhåller ljudnivåer över 40 dBA. Utöver dessa erhåller även befintlig byggnad i planområdets södra hörnet (Luna 9) ekvivalenta ljudnivåer upp till 43 dBA.

### **Risk för olyckor**

Kommunens övergripande riskanalys (Översiktlig riskanalys Södertälje kommun, Brandskyddslaget, 2019) visar att det inte finns några faktorer som medför risk för olyckor inom planområdet. Planområdet är beläget cirka 150 meter från Södertälje kanal som är riskklassad då det förekommer transport av farligt gods. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att undvika risk som eventuella olyckor innebär.

### **Risk för översvämning**

Intensiva regn kan medföra översvämningar när ledningsnätet för dagvatten överskrider dess kapacitet och regnet avrinner på ytan. Vid sådana tillfällen avrinner regnet på ytan och ansamlas i lågpunkter inom avrinningsområdet vilket kan orsaka översvämningar som medför skador på exempelvis fastigheter. För att undersöka skyfallssituationen idag inom aktuellt planområdet har en dynamisk analys genomförts. Resultaten visar på framför allt två befintliga lågpunkter vid befintliga parkeringsplatser och infarter inom Luna 8. Avrinning till dessa sker främst från taktytor samt delvis avrinning från Gästgivaregatan respektive Garvaregatan. Lågpunkterna rymmer enligt analys 45 m<sup>3</sup> respektive 52 m<sup>3</sup>. Denna volym, som uppgår till 97 m<sup>3</sup> skall således fördröjas inom fastigheten för att inte riskera att försämma för nedströms fastigheter. Maximala flöden inom och i anslutning till planområdet uppgår till maximalt ungefär 600 l/s. Utöver detta har enbart mindre flödesvägar identifierats.

Generellt sett bedöms ingen större skyfallsproblematik återfinnas inom planområdet.

### **Risk för ras, skred och erosion**

Ett geotekniskt utlåtande togs fram för att kunna sammanställa tidigare geotekniska undersökningar från 70-talet. De äldre undersökningarna omfattar ett stort antal undersökningspunkter och ger en heltäckande bild av jordlagerföljd och variationer inom aktuellt område. Även om sonderingstekniken från den tiden, och som används än idag, är mer begränsade än dagens moderna metoder bedöms resultatet vara rättvisande. Då förhållandena inte genomgått relevanta förändringar som påverkar lagermaktigheter eller grundläggande jordartsförhållanden, anses det äldre materialet fortsatt vara en pålitlig kunskapsgrund i detaljplaneskedet. På grund av att planområdet redan är exploaterat och bebyggt har kompletterade undersökningar tvingats begränsas inom kommande gatumark. Ytterligare en begränsande faktor är de stora antalet ledningar som förekommer

inom gatumarken som man behöver ta hänsyn till. Sammantaget innebär detta att kompletterande undersökningspunkter bedöms bli av ett så begränsat antal att de inte kommer tillföra mer kunskap om jordlagren under befintliga byggnader än det geotekniska utlåtandet som tagits fram. För nya byggnader och grundläggning krävs att objektspecifika geotekniska undersökningar utförs. Dessa görs lämpligen efter att befintliga byggnader rivits.

## Miljöteknisk markundersökning

Några områden inom och i närheten av detaljplaneområdet finns med på Länsstyrelsens karttjänst över förorenade områden (EBH). Dessa områden är identifierade som förorenade men ej riskklassade i dagsläget. En lista över aktuella områden kan ses nedan.



Identifierade förorenade områden enligt Länsstyrelsens karttjänst (EBH)

På fastigheten Luna 8 finns 2 identifierade, ej riskklassade områden:

1. Kemtvätt med lösningsmedel (primär bransch), Grafisk industri (sekundär bransch) BKL 3.
2. Kemtvätt med lösningsmedel (primär bransch)

På fastigheten Luna 9 finns 1st identifierat, ej riskklassat område:

1. Garveri krombaserat (primär bransch), Grafisk industri (sekundär bransch)

På angränsande fastighet Luna 1 finns 1st identifierat, ej riskklassat område:

1. Primär bransch Övrigt, BKL 4.

Det finns ytterligare områden inom en radie av ca 150m från Luna 8 och 9 som är identifierade som potentiellt förorenande (3 kemtvättar, 1 garveri, 2 grafisk industri). Aktuellt fastighetsområde finns ej registrerat i SPIMFAB:s register över historiska bensinstationer. Då området generellt är utfyllt kan föroreningar ha tillförts platsen i och med utfyllnaden.

I centrala Södertälje har det bedrivits verksamheter med olika hantverk sedan långt tillbaka i tiden. Vid Garvaregatan låg tidigare flera garverier. Det finns inga uppgifter om någon större industriverksamhet som varit

belägen inom de aktuella fastigheterna. Ett område med tidigare garveriverksamhet är identifierat på Luna 9 i Länsstyrelsens EBH karta. De föroreningar man kan se i samband med garveriverksamhet är framför allt föroreningar av krom och klorerade alifater (Tri- och Tetrakloreten, Dikloretan). På Luna 8 finns 2 identifierade områden där kemtvätt har bedrivits vilket medför risk för föroreningar av klorerade alifater (Tri- och Tetrakloreten, Dikloretan) och alifatiska kolväten (Hexan, Oktan). (Naturvårdsverket, Branschlistan 2020) Som sekundär bransch nämns Grafisk industri, en på Luna 8 och en på Luna 9, dessa verksamheter medför risk för föroreningar av bl a PAH:er och tungmetaller. (Naturvårdsverket, Branschlistan 2020).

I planförslaget kommer vissa delar av befintliga byggnader att rivs ner till gatuplan för att kunna skapa nya allmänna platser, möjligen biograf (del av Luna 9) och den högsta byggnaden inom planområdet för bostäder (8E). Garage, källare och skyddsrum under dessa delar kommer att behållas. Försiktighetsprincipen enligt 2 kap. miljöbalken behöver tillämpas vid kommande markarbeten, vilket innebär att den som bedriver verksamhet måste förebygga, hindra eller motverka att verksamheten skadar miljön eller människors hälsa.

## Geotekniska förhållanden

### Naturmark, terräng och vegetation

Genom centrala Södertälje sträcker sig en rullstensås i nord-sydlig riktning som tillsammans med Södertälje kanal dominerar topografin. I västra kanten av åsen har kanalen grävts fram vilket har skapat branta slänter med dramatisk topografi. Den äldre gatu- och bebyggelsestrukturen i stadskärnan följer den nordsydliga riktningen i landskapet. Södertälje kanal ligger ca 165 meter från Lunagallerian.

### Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de mest förekommande jordlagren inom området av fyllning på isälvsediment. Bedömt jorddjup är mellan 10 och 20 meter inom området. Utifrån SGU:s kartunderlag tycks de geologiska förhållandena vara homogena över området.

Gatumarken är asfalterad förutom Storgatan och trottoarerna som är plattbelagda. I Gästgivaregatan, Storgatan, Garvaregatan och Rådhusgatan ligger markvärme. Mellan Nygatan och Storgatan förekommer en höjdskillnad på cirka 10 meter, där Nygatan ligger högst. Från norr till söder, det vill säga mellan Gästgivaregatan och Rådhusgatan, förekommer en knappt nämnvärd höjdskillnad om cirka 2 meter.

Inom Luna 8 och 9 förekommer inte några sättningsbenägna jordarter i någon större omfattning enligt de tidigare geotekniska undersökningarna. Förekommande lera har endast påträffats som begränsade skikt i friktionsjorden. I kvarter Luna 8 och 9 finns dessutom uppgifter om urgrävning av lera inför grundläggning. Huruvida all lera grävts ur. Vad gäller stabiliteten i området anses den vara god så länge nya byggnader uppförs med en grundläggningsnivå i de fastare jordlagren, likt befintliga byggnaders grundläggning. Dock rekommenderas stabilitetsberäkningar efter att nya borrhningar utförts när rivningsarbetet på fastigheterna är klart, för att bekräfta ovanstående antagande om stabilitet och jordarternas hållfasthetsegenskaper. Skulle stabilitetsproblem föreligga kan blivande konstruktioner pålas för att föra ner laster i berget.

### Rivning

Under rivningsarbetet kommer vibrationsalstrande arbetsmoment inte kunna undvikas. En riskanalys över intilliggande byggnader och hur dessa kan skyddas är därför nödvändigt. I riskanalysen bör bland annat Metrohusets och Kopparhusets grundläggning beaktas eftersom förekommande sand kan få förändrade egenskaper vid kraftiga vibrationer.

Rivningsarbetet föreslås utföras etappvis så att det geotekniska underlaget kan komma konstruktören till handa allt eftersom arbetet fortskrider.

# Hydrologiska förhållanden

## Geohydrologiska förhållanden

Den dominerande jordarten i undersökningsområdet är, enligt SGU:s jordartskarta isälvssediment med överliggande fyllningsmassor. Jorddjupet uppskattas uppnå mäktighet om ca 10 – 20 meter. Undersökningen av angränsande fastigheten som utfördes av PE Teknik & Arkitektur (2020), uppmätte jorddjupet till ca 31 meter med fyllnadslager om max ca 3 meter. Enligt SGU:s brunnsarkiv finns det ett antal energibrunnar inom 200 meter från undersökningsområdet. Grundvattendjupet på angränsade fastighet har uppmätts av PE Teknik & Arkitektur (2020) till ca 11 och 17 meter.

Recipient till planområdet är Maren som ligger ca 150 m österut. (VISS, 2022) Det finns inga skyddsvärda miljöer inom eller i direkt anslutning till aktuellt område. Ett naturskyddsområde är beläget ca 3,2 km nordväst om planområdet. (Naturvårdsverket, Skyddad natur 2022) Baserat utifrån områdets topografi och närhet till vattendrag bedöms grundvattenströmningen ha en östlig riktning, mot Maren.

## Kulturmiljö

Lunakvarteret är en relativt heterogen miljö, där flera årsringar samsas sida vid sida och utgör ett koncentrat av en typisk svensk stadshistoria: hur äldre stadsbyggnader revs för att göra plats för modern bebyggelse. För etableringen av ett nytt modernt centrum på 60-talet valdes östra Storgatan, stadens äldsta gata känd sedan 1600-talet. Samtliga byggnader inom planområdet, förutom SEB-huset (Luna 4) som behövs, är ett resultat av denna omvandling. Den första byggnaden som tillkom under stadsomvandlingen var Metrohuset, och den sista Lunagallerian. De olika faserna i Södertäljes stadsutveckling exemplifieras i Lunakvarteren genom byggnadernas olika arkitektoniska uttryck; Samspel mellan byggnadernas olika material, Arkader i byggnadernas bottenvåning, ett karaktäristiskt drag i Södertäljes centrala delar och Lunagallerians storskalighet.

Den bärande berättelsen på platsen är stadskärnans utveckling under olika tider där de kommersiella verksamheterna dominerat sedan 1800-talet, för att under 1900-talet också ge plats för en växande offentlig sektor i form av bland annat bibliotek och konsthall. Lunakvarteret är ett koncentrat av den svenska stadsbyggnadshistorien och ett exceptionellt pedagogiskt exempel. Den historia som avspeglas inom planområdet kan grovt delas in i tre tidsskikt där olika faser i stadsbilden och bebyggelsens utveckling tydliggörs: Stenstaden, den tidiga stadsomvandlingen och den sena stadsomvandlingen. Det så kallade "SEB-huset" uppfördes 1901 och blev ombyggt 1939 för att sedan 1975 renoveras. Byggnadens värdebärande uttryck utgörs av karaktärsbärande arkitektur för stenstaden.

### Den tidiga stadsomvandlingen - Luna 1

Metrohuset uppfördes 1964 och behåller sitt ursprungliga uttryck. Byggnadens värdebärande uttryck utgörs av:

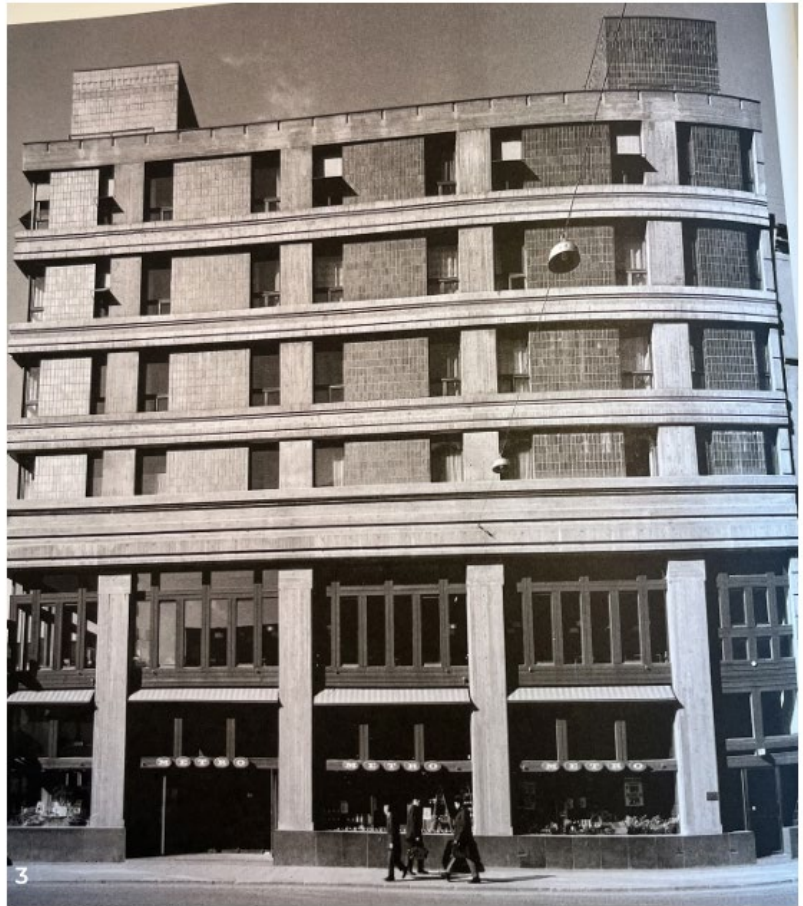
- Den genomgående låga delens samspel med den slankare höga delen.
- Den råa betongen och samspelet mellan betong, trä och klinker.
- Moderna material och utföranden har använts för att gestalta gångna tiders arkitekturideal i fasaden. Det kan exempelvis ses i betongen som sträcker sig likt pilastrar över fasaden.
- Detaljeringsgraden som bland annat kan ses i att betongen utformats med profiler.
- Fasadutformningen som gestaltats som ett flätverk med tydlig inspiration av ett äldre hamnmagasin.

### Den sena stadsomvandlingen - Luna 8 & 9

Lunagallerian byggdes 1976–1979 och byggnaderna är välbevarade exteriört och har inte genomgått några större renoveringar. De värdebärande uttrycken utgörs av:

- Takfallet och profilen samt det bruna fasadteglat.
- Återkommande fasaddetaljer i trä som målats röda.
- Storskaligheten där tre större volymer skapar växelverkan med den lägre mittendelen.
- De små, men många fönstren tillsammans med robusta material i tegel och trä ger intrycket av en medeltida borg och förstärker byggnadens storskalighet.
- Gavlarna med sina segelformade volymer och karaktäristiska takfall.

- Den återkommande vinkeln om cirka 60 grader som syns i volymernas takfall och fasadutsmyckningar.
- Arkader längs Storgatan och Nygatan som samspelar med andra byggnader, t.ex. Telluskvarteret.
- Bibliotekets utskjutande fönsterpartier.
- Den bandtäckta plåten på taken.
- Den inbyggda S:ta Ragnhildsgatan tillsammans med gångbron som exemplifierar tidens arkitektoniska tankar om trafikseparering och trygga rörelsemönster.



1. Lunagallerian 2022, WSP.

2. SEB-huset, bild taget på 1930-talet. Torekällbergets bildarkiv.

3. Metrohuset. Fotograf: Rolf Dahlström.

#### Konst

Dafnefontänen i Lunagallerian är Sveriges största keramiska skulptur. Den skapades av Helga Henschen och invigdes 1978 i samband med att Lunahuset stod klart. Den väger 2,3 ton och är inspirerad av den grekiska mytologins Daphne. Här har konstnären skapat ny mytologi genom att låta Daphne föda fyra döttrar genom skulpturens kvinnofigurer, en i varje väderstreck.

#### Fornlämningar

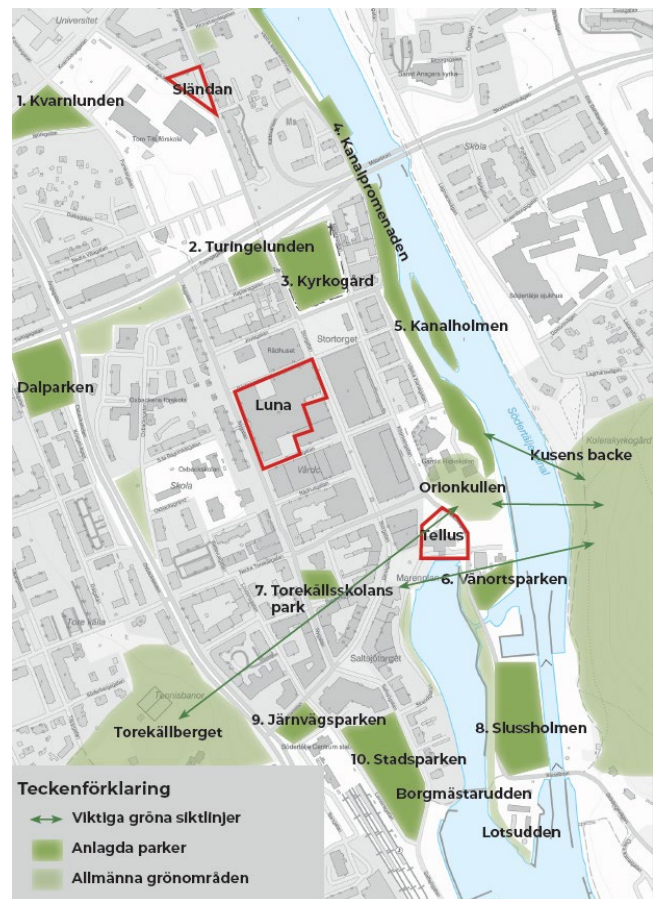
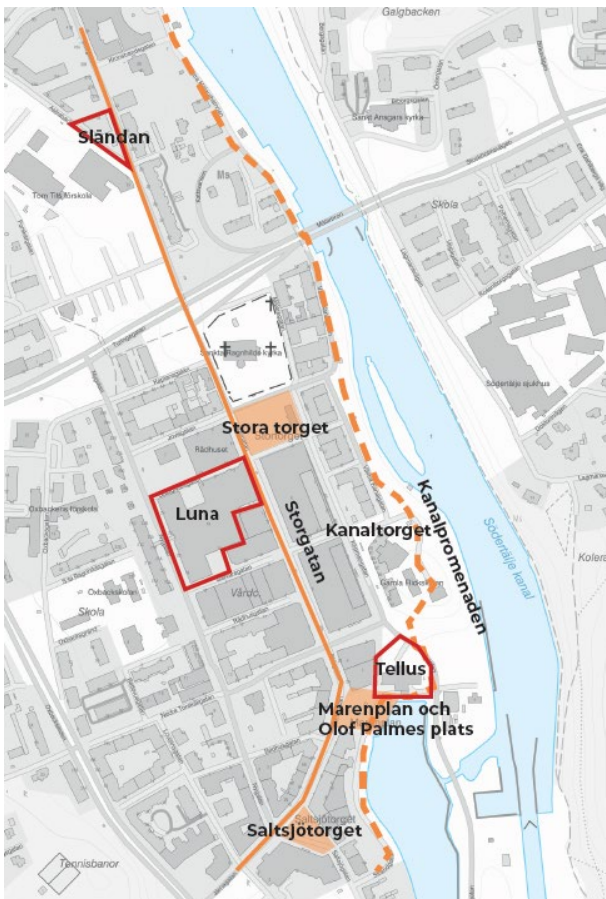
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, däremot ligger Lunakvarteren inom område för fasta fornlämningar som avser Södertäljes utbredning från medeltid och 15–16 000-tal (RÄÄ-nummer Södertälje 133:1). Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

## Fysisk miljö

Södertäljes stadskärna ligger i en dalgång i anslutning till Södertälje kanal och präglas av ett kuperat landskap. Inom planområdet märks detta genom nivåskillnaden mellan Storgatan och Nygatan. I närområdet finns gröna miljöer och parker som bidrar till stadens rekreativa värden, bland annat längs kanalen. Miljön kring själva kvarteret präglas dock av en tät stadsmiljö med begränsad vegetation. Detta skapar en möjlighet att tillföra nya gröna inslag och vistelsemiljöer i den framtida utvecklingen.

Storkvarteret Luna är den senaste tillkomna årsringen i Södertäljes citykärna. Luna 8 ligger i en slänt med sex tjocka lameller i nord-sydlig riktning i fem våningar. Skalan och stadsbilden bryter mot omgivande kvarter i syd och väst som består av småbrutna stadskvarter i 3–6 våningar. Gatunätet kring Luna 8 har varit intakt sedan mitten av 1600-talet fram till 1974 när det byggdes om till ett storkvarter och S:ta Ragnhildsgatan blev inomhusgallerian Luna. Storgatan omvandlades från bilgata till gågata i början av 1970-talet.

Den befintliga gallerian förhåller sig till 1600-talets rutnätsplan men utformningen av Lunagallerian, utifrån ett modernistiskt planideal, resulterade i att den tidigare uppdelade strukturen ersattes av ett storskaligt byggnadskomplex där kopplingar med broar, rulltrappor och invändiga passager ersatt gaturummens funktion. Kvarteret består av tre högre lameller sammanbundna av en lägre byggnadsdel.



Karta som visar översikt över gator och torg. Från Stadsbildsanalys 2023, WSP

## Parker

I stadskärnan återfinns små anlagda parker med blomsterplanteringar från olika tider i stadens historia, från 1600-talets kyrkogård till funktionalistiska stadsparker. Parkerna är förhållandevis små. För större evenemang och folkliv används området kring Maren, där det centrala läget mitt i stadskärnan och vattenkontakten lockar folk under sommartid. Parkerna i Södertälje berättar om olika delar av Södertäljes historia. Karaktäristiskt för stadskärnan är de gröna kullarna: Orionkullen, Kusens backe och Torekällberget som är synliga i stadsrummet som en följd av den kuperade topografien. Kanalpromenaden utgör en speciell kvalitet där uppväxta lindar och

grönska möter vattnet.

## Torg

Inom detaljplaneområdet finns idag inget torg men den angränsas av flera viktiga torg i Södertäljes stadskärna. Flera av torgen, inte minst Stora torget, vittnar om Södertäljes långa historia och har funnits på platsen sedan 1600-talet. Torgen karaktäriseras av deras öppna prägel med varierande stenläggning och offentlig konst på torgen, liksom närheten till vattnet. Även flera gatustråk som exempelvis Storgatan har medeltida hävd eller har funnits sedan rutnätsplanen infördes på 1600-talet. Storgatan angränsar i detaljplanens östra del.

### Stora torget

Stora torget består av en stor öppen stenlagd yta. Platsen skapades efter den stora stadsbranden år 1652 och har sedan dess varit stadens centrala samlingsplats. Här fanns tidigt de offentliga byggnaderna och även de flesta affärerna. Ett karaktäristiskt inslag på torget är belysningen, i form av armatur i gjutjärn på sockel av granit som kommer från Gustaf II Adolfs torg. Torget avgränsas tydligt mot söder av tidigare Epahuset, numera Åhléns. Västerut av Rådhuset (Tingshuset), mot norr av kyrkan och på torgets östra sida finns gamla Rådhuset som en naturlig rumsavgränsare. Framför tingsrättens lokaler finns Södertäljes näst största skulpturgrupp ”Skulpturlandskap”.

### Storgatan

Storgatan utgör ett viktigt vägstråk i centrala Södertälje. Storgatan har ett medeltida ursprung och genom sin placering knyter den samman de viktigaste torg och samlingsplatserna i centrala Södertälje samt norra och centrala stadskärnan och utgör därmed stadens pulsåder. Gåtgatans markbeläggning består i dag av en blandning av betongplattor och smågatsten. Ränder av smågatsten ibland med inslag av vit marmor, korsar gatan, som ansluter till en av fontänerna utförd i vit marmor. 1960-talsarmaturen är ett annat viktigt inslag i Storgatans miljö.



Stora torget. Bild från Stadsbildsanalys 2023, WSP



Storgatan. Bild från Stadsbildsanalys 2023, WSP

## Sociala

Lunakvarteren utgör en central del av Södertäljes stadskärna och präglas av en blandad befolkningsstruktur där både boende, arbetare och besökare rör sig genom området under stora delar av dygnet. Stadskärnan har en varierad demografi med inslag av såväl yngre vuxna och studerande som äldre och barnfamiljer bosatta i närområdet. Den socioekonomiska situationen i centrum är heterogen, vilket är typiskt för centrala stadsmiljöer med stor rörlighet och många verksamheter.

Trygghetsupplevelsen varierar inom området. De centrala stråken är livliga dagtid men kan uppfattas som mindre trygga under kvällstid, särskilt i passager med begränsad insyn och få aktiva fasader. Vissa gångförbindelser, särskilt runt baksidor och lastzoner, upplevs mer avskilda. Samtidigt skapar flödet av människor och den starka

kopplingen till kollektivtrafikanvändning en grundläggande närvaro och rörelse i området.

Tillgången till offentliga och halv-offentliga ytor består framför allt av Marenplan, torgytor och inre gårdar som i dag främst har funktioner kopplade till handel och vistelse. Gröninslaget är relativt begränsat, men närliggande parker och kajstråk ger möjlighet till rekreation och spontana möten. För barn och unga finns i nuläget ett begränsat utbud av lek- och aktivitetsytor inom kvarteren, och barns rörelsemönster är i hög grad kopplade till de större gångstråken genom centrum.

## Service

Tillgången till service är mycket god med närhet till handel, vårdcentral, apotek, banker, restauranger, kulturhus och ett brett utbud av kommunala och kommersiella funktioner. Byggnaderna inom planområdet rymmer idag butiker, bibliotek, konsthall, bostäder samt kontor. Flertalet av dessa har omlokaliserats eller ska omlokaliseras på grund av fuktskadorna. Inom planområdet finns idag inga förskolor, skolor eller andra utbildningsverksamheter.

## Tekniska

Planområdet har i dag en teknisk infrastruktur bestående av befintliga ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme och el. Va-nätet är anslutet till kommunens övergripande nät. Inom planområdet finns även ett antal kablar och ledningar för el, tele och fiber, vilka huvudsakligen är förlagda i gatumark och garage.

## Trafik

### Gatustruktur

Detaljplaneområdets största gata sett till trafikmängd är Nygatan. Nygatan är tillfälligt enkelriktad söderut, med möjlighet att denna utformning blir permanent. Storgatan fyller en viktig funktion för gående i centrum som ett viktigt handelsstråk och är reglerad som gågata mellan Gästgivaregatan och Nedre Torekällgatan/Ekdalsgatan. Den får därför bara korsas med motorfordon eller trafikeras längs med av varuleveranser, transporter, sophanteringsfordon och färdtjänst med mål på gatan.

Rådhusgatan och Garvaregatan är dubbelriktade gator vars huvudsakliga syfte är att trafikförsörja intilliggande kvarter och slutar i vändplatser vid Storgatan. Det är möjligt att köra vidare ut på Storgatan för att korsa denna eller trafikera Storgatan med behörig trafik. Gästgivaregatan är dubbelriktad från Nygatan fram till befintlig inlastning och parkering på sträckan ungefär mitt emellan Nygatan och Storgatan. Öster om detta regleras gatan med förbud mot trafik med fordon men med undantag för cykel och behörig trafik.

En gångbro korsar Nygatan på sträckan mellan Garvaregatan och Gästgivaregatan. Brons funktion är att koppla samman gångstråket mellan Lunagallerian och S:ta Ragnhildsgatan.

Rådhusgatan, Garvaregatan och Gästgivaregatan lutar brant nedåt från Nygatan, mot Storgatan. Lutningarna varierar mellan cirka 8 % på Rådhusgatan till cirka 9% på Garvaregatan och cirka 10 % på Gästgivaregatan. VGU anger gränsvärde för största längslutning vid nybyggnad eller förbättring som 8 %. Regelverket hanterar dock i huvudsak större statliga vägar och är vägledande, inte styrande, för detaljplaneområdet. Hastighetsgräns på gatorna i detaljplaneområdet är 30 km/h förutom på Storgatan där gångfart gäller.

### Kollektivtrafik

Den närmsta kollektivtrafikhållplatsen ligger på Nygatan i närheten av befintlig gångbro. Hållplatsen är utformad som en kantstenshållplats i parkerings- och angöringsraden intill befintlig körbana. Hållplatsen är inte i bruk i dagsläget och trafikeras inte av några ordinarie busslinjer. Gatan har dock tidigare trafikerats av flera busslinjer, som idag i stället trafikerar Köpmangatan och Oxbacksleden. Beroende på hur gatan utformas vid en permanent

ombyggnation kan busstrafik återigen trafikera Nygatan om behov uppstår. Nygatan väntas inte påverkas i större utsträckning mer än vid korsningspunkterna av planerads exploatering, varpå påverkan på kollektivtrafiken bedöms bli låg.

I övrigt finns områdets närmaste busshållplatser vid hållplatsen Köpmangatan med hållplatslägen på Jovisgatan och Köpmangatan, cirka 70 meter utanför detaljplaneområdet åt norr och öster. Cirka 500 meter söderut ligger tågstationen Södertälje centrum.

## Gång- och cykeltrafik

Området präglas av stora mängder fotgängare till och från de många butiker och verksamheter som finns i närheten. Längs Nygatan finns breda gångbanor på båda sidor om gatan som på den östra sidan delvis går under byggnadernas överhäng, i arkader.

Rådhusgatan, Garvaregatan och Gästgivaregatan kantas av cirka 2,0 meter breda gångbanor intill byggnadernas fasader som på vissa platser smalnar av till knappt över 1 meters bredd. Dessa gångbanor korsas på flertalet platser av in- och utfarter till parkeringsanläggningar och angöringsytor. Längs Garvaregatans norra sida finns en trädallé på delar av sträckan. Gångbanorna med tvärgatornas skarpa lutning och, på ställen, ojämna markbeläggning gör att de kan upplevas som svåra att färdas längs för personer med rörelsenedsättningar. Storgatan, som regleras som gågata, ger god framkomlighet och prioritet för fotgängare, även här delvis under byggnadernas utstickande övervåningar. Storgatan har ett högt flöde av fotgängare.

Området i centrala Södertälje närmast detaljplaneområdet saknar cykelbanor, varken kombinerade eller separerade. Cyklister hänvisas i stället till blandtrafik med övrig fordonstrafik. På Storgatan som regleras som gågata ska cyklister färdas i gångfart och har väjningsplikt mot fotgängare.

## Trafiksäkerhet

Området omfattas av en hastighetsbegränsning på 30 km/h på samtliga gator, med undantag för Storgatan som är reglerad som gågata. Detta bedöms sammantaget bidra till en god trafiksäkerhet i området. Nygatans tillfälliga enkelriktning leder till minskad genomfartstrafik och en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter. Övergångsställen finns tvärs och längs med Nygatan men är inte hastighetssäkrade. Gatans raka linjeföring kan leda till sämre efterföljning av skyltad hastighet. Siktförhållandena vid korsningspunkterna bedöms som goda.

På gatorna Rådhusgatan, Garvaregatan och Gästgivaregatan korsas gångbanorna längs gatornas sidor på ett flertal ställen av motorfordon till och från parkeringsanläggningar och angöringsytor. Vissa av dessa korsningspunkter är utformade som genomgående gångbanor där biltrafiken kör upp på gångbanan för att korsa denna och andra utformas som in- och utfarter där gångbanan upphör. Släpp och avbrott i gångbanorna bidrar till en otydlighet för personer med nedsatt syn samt en osäkrare miljö för alla fotgängare, speciellt med korsande flöden av tung trafik. Cyklister hänvisas till blandtrafik då cykelbanor saknas, något som kan innebära minskad trafiksäkerhet. Dock är hastighetsgränserna i området låga.

## Avfallshantering

Sophantering i det befintliga trafiksystemet sker i huvudsak via befintliga lastytor vid Garvaregatan och Gästgivaregatan där sopbilar kan vända, se heldragna cirklar i Figur 4. Enstaka soprum finns även längre ner på gatorna närmare Storgatan. Sopbilarna backar till/från dessa från lastytorna, alternativt så dras sopkärlen upp för backen till fordonet.

På Rådhusgatan vänder sopbilarna på ytan framför befintlig port till parkeringshuset på gatans södra sida, ungefär vid streckad cirkel i Figur 4 ovan. Vändningen innebär backning över gångbanan.

Sophämtning sker med låg frekvens även till Storgatan mellan Rådhusgatan och Garvaregatan. Denna hämtning sker antingen genom genomfart från Rådhusgatan via Storgatan till Garvaregatan eller genom att sopbilen backar den sista sträckan av Rådhusgatan och kärnen dras längs Storgatan till Rådhusgatans vändplats.

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

För att möjliggöra den nya kvartersstrukturen förutsätter genomförandet av detaljplanen en fastighetsreglering för allmän plats till kommunens fastighet Tälje 1:1.

Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning, exempelvis för att skilja bostäder, centrumverksamheter, garage och teknikutrymmen i olika nivåer. Vid bildande av tredimensionella fastigheter ska gemensamma funktioner såsom bärande konstruktioner, tekniska system, angöring, parkering och gårdar säkerställas genom gemensamhetsanläggningar och/eller servitut. Fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs mer i detalj under kapitlet för genomförande.

## Miljö

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

De åtgärder som föreslås inom planen bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att markområden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

### Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig.

### Dagvatten

Dagvatten hanteras inom kvartersmark där den totala fördröjningsvolym ska vara minst 57 m<sup>3</sup> för fastigheterna inom detaljplaneområdet. Dagvatten från väg och torg hanteras inom allmän platsmark där den totala fördröjningsvolymen ska vara minst 29 m<sup>3</sup>. Detta sker genom olika dagvattenlösningar anpassade till fastigheternas samt den allmänna platsens möjligheter till omhändertagande. Detaljplanen möjliggör för ett E-område för underjordiskt dagvattenmagasin under allmän plats.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Planområdet ligger i anslutning till Turingegatan och Birkakorset, där halterna av partiklar (PM<sub>10</sub>) vid vissa tillfällen har överskridit miljö kvalitetsnormen. Södertälje kommun arbetar sedan lång tid tillbaka med åtgärder enligt Länsstyrelsens fastställda åtgärdsprogram för PM<sub>10</sub>. Från och med 2024 tillämpas dessutom ett nytt åtgärdsprogram med fler och mer kraftfulla åtgärder för att förbättra luftkvaliteten i centrala delar av staden.

Planens genomförande bedöms inte i sig bidra till ökade partikelhalter. Däremot behöver den befintliga luftproblematiken i området beaktas i den fortsatta planeringen och vid utformning av eventuella byggnader där känsliga verksamheter eller bostäder kan påverkas.

### Vatten

Förslag på dagvattenhantering har tagits fram i enlighet med Södertälje kommuns riktlinjer. Erforderlig fördröjningsvolym är 86 m<sup>3</sup> för hela detaljplanen. Beräkningarna har utgått från att området fortsatt har en hög

andel hårdgjorda ytor. De kan därför betraktas som konservativa, eftersom projektet avser att tillföra mer grönska, vilket kan förbättra dagvattenhanteringen. För att uppnå erforderlig fördröjning delas åtgärderna upp mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Kvartersmark består enbart av takytor och saknar förgårdsmark. Fördröjning föreslås därför ske via gröna tak, med varierad uppbyggnad beroende på byggnadens förutsättningar. Där gröna tak inte är möjliga kan underjordiska magasin anläggas innan anslutning till det kommunala dagvattennätet. Allmän platsmark föreslås hantera dagvatten genom trädplanteringar med skelettjord och nedsänkta regnbäddar. Vid normala regn kan dessa både fördröja vattnet och bidra till bevattning av träd, innan överskottsvatten leds vidare till ledningsnätet. Föroreningsberäkningar redovisar generellt en minskning av mängder och halter efter exploatering inklusive åtgärder, i jämförelse med befintlig situation. Exploateringen bedöms ej påverka Igelstavikens möjlighet att uppnå fastställd miljö kvalitetsnorm.

Området bedöms inte ha några risker kopplat till skyfall. Två lågpunkter som byggs bort i och med exploateringen ska dock fördröjas inom området, för att inte riskera att påverka nedströms områden negativt. Fördröjningsvolymen uppgår till ca 100 m<sup>3</sup> och föreslås fördröjas inom allmän platsmark på de föreslagna torgytorna.

Bedömningen är att den planerade utvecklingen av Luna kvarteren kan genomföras utifrån ett dagvatten- och skyfallsperspektiv om föreslagna åtgärder implementeras.

## **Buller**

Buller för planområdet har utretts med två scenarion, dels dubbelriktad trafik på Nygatan, dels enkelriktad trafik på Nygatan. Anledningen är att Södertälje kommun för närvarande omvandlat Nygatan för enkelriktad trafik, men beslut har inte tagits om den ska kvarstå enkelriktad. Därför har båda scenarier tagits i beaktning i denna detaljplan.

Ekvivalenta ljudnivåer har beräknats vid fasad på planerad bebyggelse för prognos år 2045. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, innehålls för alla byggnader förutom Luna 8:3, 8:4 och 9, i fallet med dubbelriktad trafik. För att riktvärdet för bostäder ska innehållas för dessa byggnader behöver eventuella lägenheter utformas antingen som genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida, eller som smålägenheter med en storlek på 35 m<sup>2</sup> eller mindre. Detta gäller för nya byggnader, inte befintliga byggnader, där inomhusnivåerna är gällande.

Beräkningarna visar vidare att de högsta ekvivalenta ljudnivåerna fås vid fallet med dubbelriktad trafik på Nygatan där den når upp till 63 dBA vid fasad mot Nygatan (Luna 8:3 och 8:4). I övrigt erhålls inte ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA för någon byggnad. Vid fallet med enkelriktad trafik beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasader mot Nygatan vara i storleken 3 dBA lägre än för dubbelriktade fallet. Inga fasader erhåller alltså ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA vid enkelriktad trafik på Nygatan

För resterande byggnader innehålls gällande riktvärden för ljudnivåer vid fasad och lägenheter kan utformas fritt vad gäller trafikbuller. För fallet med enkelriktad trafik på Nygatan gäller detta för alla byggnader.

## **Uteplatser**

Resultatet visar att uteplatser längs med Nygatan och Gästgivaregatan vid Luna 8C och 8D överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats. Delar av uteplatsen på Luna 8D vid korsningen Nygatan / Garvaregatan innehåller gällande riktvärden vid ytor längre in mot planområdet. Uteplatser längre in i området och intill Garvaregatan innehåller gällande riktvärden för uteplatser i sin helhet (Luna 8A, 8E, 8F, 1, 4 och 9). Om gemensamma uteplatser för alla boende anordnas vid dessa, går det att innehålla gällande riktvärden. För att utöka möjliga ytor som innehåller gällande riktvärden, kan täta räckan anordnas för uteplatserna vid Luna 8C och 8D. Detta resultat gäller för både fallet med dubbelriktad trafik och enkelriktad trafik på Nygatan.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

#### Verksamhetsbuller

Ekvivalenta ljudnivåer från inventerade ljudkällor kring planområdet visar att de högsta ljudnivåerna beräknas vid fasad mot norr för Luna 8B och 8C. Vid dessa fasader beräknas ekvivalenta ljudnivå upp till 43 dBA, dag- och kvällstid. Åtgärder behöver implementeras för fläkten vid andra sidan Gästgivaregatan. Detta kan vara åtgärder som att skärma av bullret från fläkten, flytta fläktens placering eller att byta ut fläkten till en tystare variant. Om dessa åtgärder införs går det att innehålla gällande riktvärden för samtliga byggnader.

Buller från installationer på planerade byggnader bör även de innehålla gällande riktvärden för verksamhetsbuller. Detta bör tas i åtanke vid framtida akustisk projektering av byggnaderna.

### Översvämning

Generellt sett bedöms ingen större skyfallsproblematik återfinnas inom planområdet. Det finns goda förutsättningar inom planområdet att uppnå en förbättrad hantering jämfört med nuvarande förhållanden. I utredning om dagvatten och skyfall identifierades ett område som bedöms vara lämpligt för placering av ett magasin för skyfallshantering. Detta har reglerats i plankartan genom att ange ett E-område, inom vilket ett magasin eller liknande anläggningar kan placeras. Den föreslagna placeringen är strategisk då området är beläget i en naturligt rinningsstråk.

### Olyckor

Inga risker för olyckor har identifierats inom eller i närheten av planområdet.

### Ras, skred och erosion

Enligt en översiktlig inventering av erosions- och skredsförutsättningar utförd av SGU finns inga förutsättningar för erosion och skred inom planområdet. Stabiliteten kan påverkas genom ny byggnation, vilket kan påverka angränsade byggnader. Behov av att ta fram en riskanalys med kontrollprogram avseende vibrationsalstrande arbeten såsom, rivning och schaktning kommer att undersökas innan granskningsskedet.

## Social- och barnkonsekvenser

Omvandlingen av Lunakvarteren innebär enligt framtagna utredning (Social- och barnkonsekvensanalys för Lunakvarteret, Arkitema) sammantaget betydande positiva effekter för stadslivet och tillgängligheten i Södertäljes centrum. Genom att öppna upp det tidigare slutna kvarteret och ersätta den inåtvända gallerian med småskaliga verksamheter skapas ett mer levande och tryggt gatuliv. Den diagonala förbindelsen genom området knyter samman stadens olika höjdnivåer och kombineras med två nya torg i nivå med Nygatan och Storgatan, vilket stärker kopplingarna i stadsväven. Hisslösningen mellan det nedre och övre torget förbättrar tillgängligheten ytterligare, och de grönskande, sittvänliga terrasserna bidrar både till att övervinna nivåskillnader och till att skapa attraktiva vistelsemiljöer.

De nya offentliga tillför mötesplatser som kompletteras av verksamheter med egna entréer, vilket ökar överblickbarheten och därmed tryggheten. Integrerad lek och aktivitetsytor möjliggör för barn att röra sig och vistas i området på ett naturligt sätt, samtidigt som balansen mellan kommersiella och icke-kommersiella ytor stärker den sociala inkluderingen.

Omvandlingen av otrygga bakgator och lastkajer till öppna stråk, tillsammans med tydliga siktlinjer, belysning och tillgång på grönska, bidrar ytterligare till en tryggare miljö. Projektet skapar också en stark lokal identitet genom att kombinera bevarande av byggnadsstommar och historiska miljöer med ny arkitektur och nya stråk, samtidigt som konstval och gestaltning sker i dialog med invånarna.

Det finns samtidigt vissa negativa konsekvenser som behöver hanteras i det fortsatta arbetet. Höjdskillnaderna

utgör fortsatt en potentiell barriär, särskilt i och med att den befintliga gångbron rivs, vilket riskerar att försvåra kopplingen mellan Nygatan och S:ta Ragnhildsgatan. Det finns även en inneboende konflikt mellan bevarandevärden och nybyggnation som kräver avvägningar. Rådhusgatan riskerar, trots ombyggnationer, att fortsatt uppfattas som en baksida, och parkeringshusets skala och placering kan bidra till en känsla av otrygghet. Dessa negativa aspekter beaktas och hanteras vidare i den fortsatta detaljplaneprocessen.

## Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken)

Planens genomförande bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken. Eftersom planområdet inte omfattas av några riksintressen medför planen ingen påverkan på nationellt utpekade värden.

Då området redan är ianspråktaget som centrumområde innebär om- och tillbyggnaderna att utveckling sker inom befintlig struktur. Konsekvensen är att ingen ny mark tas i anspråk, vilket ger en effektiv och resurssnål markanvändning. Planen stödjer därmed en långsiktigt hållbar hushållning med mark- och vattenresurser.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för natur- eller kulturmiljöer och bidrar till att stärka befintliga centrala funktioner utan att skapa nya markkonflikter eller fragmentering av värdefulla miljöer. Skyddsbestämmelser för de byggnader som anses vara av kulturhistoriskt värde (Luna 1 och 4) stärks med skyddsbestämmelser.

## Trafik

### Motortrafik

Barnens trafikmiljö väntas förbättras av föreslagen utformning på grund av bredare gångbanor och generellt smalare ytor för motorfordon, vilket leder till lägre hastigheter. En viss ökning av mängden trafik exempelvis till och från parkeringsanläggningen under den nya bebyggelsen kan väntas. Sikten vid in- och utfarter behöver därför säkerställas vid vidare projektering och utformningen av korsningspunkterna göras på ett sådant sätt att hastigheterna för biltrafiken hålls låg.

Gällande parkering för bil kommer parkering tillgodoses för de boende i enlighet med kommunens gällande parkeringsstrategi för stadskärnan. För att möta behovet av besöksparkering för verksamheterna inom Lunakvarteren behöver parkeringsfrågan hanteras ur ett övergripande perspektiv för hela stadskärnan, eftersom enbart Lunakvarteren inte kan tillhandahålla den mängd besöksparkering som krävs för verksamheter och handel med stadskärnan som upptagningsområde.

### Gång- och cykeltrafik

Övergångsställen och korsningspunkter där Rådhusgatan, Garvaregatan och Gästgivaregatan möter Nygatan föreslås om möjligt hastighetssäkras med farthinder för att öka trafiksäkerheten för fotgängare. Detta förutsätter att hastighetssäkring är möjlig med hänsyn till exempelvis dagvatten/skyfallshantering samt buller, något som inte är utrett i denna utredning. Naturliga ledstråk finns längs byggnadernas fasader längs alla gator. Inom det nya kvarteret på fastigheten och vid korsningspunkter mellan gatorna kan ledstråk med av taktilla plattor behöva tillskapas.

Precis som för bilparkering kommer cykelparkering för besökare till handel och verksamheter inom Lunakvarteren och således stadskärnan att hanteras ur ett mer övergripande perspektiv. Cykelparkering för besökare till stadskärnan kan inte placeras enbart inom planområdet. Platser för cykelparkering på kommunal mark inom stadskärnan behöver ses över. Detta hanteras övergripande parallellt med detaljplanen. Frågan kommer hanteras i fortsatt arbete.

## Kulturmiljö- och stadsbild

### Kulturmiljö

Denna del av Södertälje stadskärna utgör en fornlämning på grund av sitt stadslager från medeltid samt 1500–1600-talen. Tillstånd för ingrepp i fornlämningen ska sökas hos Länsstyrelsen, vilket säkerställs i plankartan.

Planområdet omfattar höga arkitektoniska kvaliteter och särskilda kulturhistoriska värden som motsvarar PBL 8 kap. 13 §. Planförslaget har formats utifrån noggrant framtagna kulturmiljö- och stadsbildsanalyser som identifierar karaktärsbärande egenskaper och kulturhistoriska värden. Planförslaget tillämpar ett medvetet förhållningssätt till de identifierade värdena och befintliga kvaliteter i kulturmiljö, stads- och landskapsbilden i utvecklingen av planområdet för att uppnå en god helhetsverkan. Särskilda kulturhistoriska värden skyddas genom detaljplanebestämmelser och tillförande av nya kvaliteter genom utformningsbestämmelserna i planförslaget.

Luna 4 är ombyggd i omgångar men har sin huvudsakliga karaktär bevarad. I enlighet med Boverkets föreskrifter om att byggnader uppförda före 1920 bör ses som särskilt värdefulla bedöms Luna 4 omfattas av PBL 8 kap. 13 §. I plankartan har skyddsbestämmelser införts i form av rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser för att fasadens ursprungliga karaktär ska behållas.

Luna 1 inom planområdet omfattar särskilda kulturhistoriska värden som en mycket välbevarad modernistisk byggnad av hög arkitektonisk kvalitet i en tidig brutalistisk arkitektur- ritat av Bengt Lindroos och Hans Borgström. Dess arkitektoniska och kulturhistoriska värden ska säkerställas med skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen i form av rivningsförbud samt en bestämmelse om att dess ursprungliga sockelväning ska återställas.

Planförslaget kan innebära en negativ påverkan på Luna 1 mot Nygatan då denna del föreslås att rivas. Det är därför av stor vikt att mötet mot den nya byggnaden ges en hög arkitektonisk kvalitet och ett avslut som markerar mötet mellan dessa.

Handelsanläggningen och inslaget av service och kontor är en del av kulturarvet, vilket kommer kvarstå.

Dafnefontänen i Lunagallerian, skapad av Helga Henschen och invigdes 1978 kommer att bevaras. I samband med ombyggnationen av Luna kommer statyn varsamt att tas ner och magasineras för att sedan placeras på en lämplig offentlig plats.

### Stadsbild

Gatunätet kring Luna 8 har varit intakt sedan mitten av 1600-talet fram till 1974 när det byggdes om till ett storkvarter och S:ta Ragnhildsgatan blev en inomhusgalleria. Det nya förslaget delar återigen upp Luna 8 till flera nya kvarter där bland annat Luna 4 som idag delvis inryms i gallerian öppnas upp igen om än i annan form.

Planförslaget innebär konsekvenser för stadsbilden då den förändras drastiskt. Nya kvarter i nya utformningar och höjder tillskapas, Tillförande av ett högt hus bryter mot siluetten i området och ställer höga krav på utformningen. Den kommer synas från flera platser i och utanför staden varför dess siluett och arkitektoniska utformning blir viktig på både nära och långt håll.

Planförslaget medför en påverkan på den sammanhållna modernistiska helhetsmiljön som denna del av stadskärnan utgör. Ny bebyggelse föreslås i en modern tolkning av nuvarande Luna hus, men samspekar också med omgivande årsringar kring Stora Torget genom lägre hus och en glesare struktur som öppnar upp vyn in mot Lunakvarteret. Flera takutformningar som påminner om nuvarande Lunakvarter kommer återskapas i det nya och precis som tidigare införs en ny årsring i stadskärnan, som ett nytt inslag i stadens historia. Något om kvalitet i material liksom i omgivande bebyggelse samt färgsättningar och material som talar både till den äldre bebyggelsen och till den modernistiska bebyggelsen, dvs hämtar inspiration och fångar in alla dessa i kvarterets nya utformning.

# Medverkande

## Planförfattare

**Raad al Khafagy**, Planarkitekt, Projektledare & gruppleddare, **Samhällsbyggnadskontoret (SBK)**

**Hanna Blüme**, Planarkitekt & bitr. Projektledare  
**Samhällsbyggnadskontoret (SBK)**

## Planchef

**Christina Svartsjö**, SBK

## Kommunala tjänstepersoner

**Andreas Pålsson**, Stadsarkitekt, SBK

**Josefin Olofsson**, Utredningsingenjör, SBK

**Gabriel Altinsu**, Gatuingenjör, SBK

**Ebba Säww**, Huvudprojektledare, SBK

**Malin Runberg**, Exploateringsingenjör & övergripande projektledare, SBK

**Karma Tshering**, Bygglovsarkitekt, SBK

**Katarina Karlqvist**, Byggprojektledare, SBK

**Sylvia Rodebäck**, Landskapsarkitekt, SBK

**Lova Mattson Kjellqvist**, Landskapsarkitekt, SBK

**Viktoria Wramsmyr Ögren**, Landskapsarkitekt, SBK

## Exploatör

**Alexandra Mohlin**, Fastighetsutvecklare, **Telge Fastigheter**

**Tobias Stridsberg**, Projektchef, **Telge Fastigheter**

**Anis Efrem**, Byggprojektledare, **Telge Fastigheter**

## Arkitekter

**Sara Nilsson**, Arkitekt SAR/MSA, **C.F. Møller Architects**.

**Nikolaj Jakobsen**, Arkitekt SAR/MSA, **C.F. Møller Architects**

**Henrik Larsson**, Landskapsarkitekt LAR/MSA, **C.F. Møller Architects**

**Sylwia Pilacik**, Landskapsarkitekt SAR/MSA, **C.F. Møller Architects**

**Luciano Peirone Udriot**, Arkitekt SAR/MSA, **C.F. Møller Architects**



Södertälje  
kommun

**Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun**

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • [sbk@sodertalje.se](mailto:sbk@sodertalje.se) • [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se)