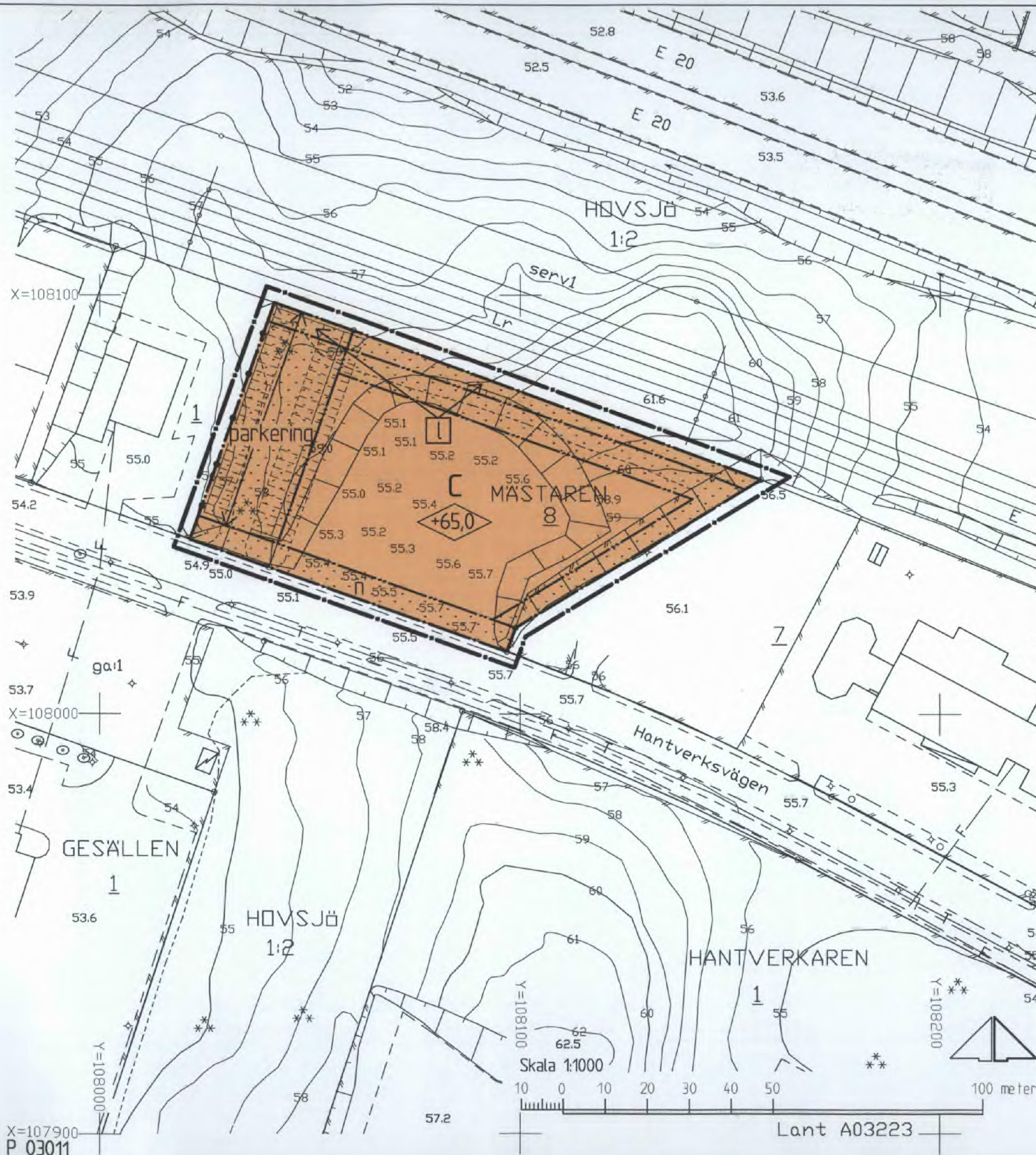




GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- 1/11 Register för fastighet med kvartersnamn
- ga:1 Register för fastighet med traktnamn
- serv, sv Register för gemensamhetsanläggning
- Ir Servitut
- Byggnad i allmänhet
- Uthus med takkontur resp hustiv
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Dike
- Stant
- Väg
- Ägostagsgräns

- // Åker
- Ångs-, hag-, betesmark eller spec gräsyta
- * * * Barrskog resp lövskog
- Enstaka träd
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- E — Elledning ovan mark
- F — Fjärrvärmeledning i mark
- T — Teleledning i mark
- 0,0 Avvägd höjd
- Höjdkurvor (med 1 meters ekvidistans)
- Osäker höjdkurva
- Koordinatsystem: Södertälje lokala
- Höjdsystem: Södertälje lokala
- Grundkarta med fastighetsredovisning
- upprättad 2003-12-12

Edda Lindahl Åkerman
Edda Lindahl Åkerman
Lantmätare

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 (tre) mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Endast nedan angiven användning och utformning är tillåten
Bestämmelser utan beteckning på kartan gäller inom hela planområdet

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- C** Kyrka och samlingslokal

UTNYTTJANDEGRAD

Högst 40 % av fastighetens areal får bebyggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- n** Marken får inte bebyggas

- l** Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning

MARKENS ANORDNANDE

- parkering** Parkeringsplatser skall finnas
- n** Planterat skyddsområde som ej får användas för parkering, in- och utfart får dock anordnas
- Plank skall anordnas till en höjd av högst 2,0 meter
- Minst 15 % av fastighetens areal skall vara planterad friyta

UTFORMNING

- +00,0** Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

BYGGNADSTEKNIK

Byggnaden skall utformas så att bullerstörningar från omgivningen begränsas
Utrymningsvägar får inte placeras i den norra fasaden
Ventilationsanläggning får inte placeras på tak och skall vara avstängningsbar

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

För planområdet är genomförandetiden fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft

Detaljplan för del av kvarteret

MÄSTAREN (Mästaren 8)
inom Hovsjö i
SÖDERTÄLJE

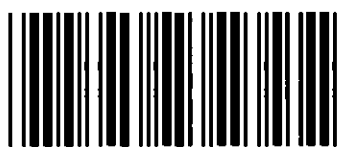
ANTAGEN AV STADSBYGGNADSNÄMDEN
2004-04-07 § 95
PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2004-05-12

På tjänstens vägnar
Lotta Lindstam
Lotta Lindstam

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret Södertälje 2004-01-20

Lotta Lindstam
Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Stefan Mødig
Stefan Mødig
planarkitekt
0181K-P
1410 A



Akt nr:

0181K-P1410A

AU\$0181K-P1410A



PLANBESKRIVNING

P 03011

Detaljplan för del av kvarteret
MÄSTAREN (Mästaren 8)
inom Hovsjö i SÖDERTÄLJE

Upprättad 2004-01-16

Handlingar

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

Till detaljplanen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivningen
- fastighetsförteckning
- sändslista

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan från industriändamål till byggrättområde för kyrko- och samlingslokalsändamål

Plandata

Areal

Arealen för fastigheten Mästaren 8 uppgår till totalt cirka 5 940 m² varav cirka 1 200 m² skall överföras från Mästaren 1.

Markägförhållanden

Fastigheten Mästaren 8 ägs av Syrisk-Ortodoxa kyrkan ärkestift S:t Jacob. Den del av fastigheten Mästaren 1, som avses att överföras till Mästaren 8, är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För området gäller detaljplan, lagakraftvunnen 1988-05-10, samt stadsplan, fastställd 1976-08-06, som anger byggrätt för industriändamål.

Förutsättningar och förändringar

Motivet för ändringen av detaljplanen är att området, som numera ägs av Syrisk-Ortodoxa kyrkan ärkestift S:t Jacob, avses att bebyggas med en kyrkobyggnad och samlingslokal. Då detta inte överensstämmer med den gällande planens intentioner måste detaljplanen ändras.

Bebyggelseområden

Området saknar idag bebyggelse.

Planen medger att området får bebyggas med en kyrkobyggnad och samlingslokal.

Planbestämmelser har införts som medger att högst 40 % av fastighetens areal får bebyggas och minst 15 % av fastighetens areal skall vara planterad friyta. Inom den norra delen av planområdet, som enligt gällande detaljplan redovisar en byggnadsfria zon, föreslås att denna zonen kompletteras med en planbestämmelse som innebär att marken närmast högspänningsledningen skall vara tillgänglig för allmän luftledning (I). För det planterade skyddsområdet utmed Hantverkarsvägen får detta ej användas för parkering dock får in- och utfart anordnas. För den västra delen av området, som genom fastighetsbildning har överförts till fastigheten Mästaren 8, redovisar planen en byggnadsfri zon där endast markparkering får anordnas. I anslutning till den nya fastighetsgränsen skall ett plank anordnas till en höjd av högst 2,0 meter. Detta skall bekostas av byggherren.

Utöver den i detaljplanen angivna byggnadshöjden medges att torn/spira får anordnas.

Tillfart	Tillfarten till området sker från Hantverkarsvägen.
Parkering	Parkering skall anordnas inom fastigheten. Vid stora kyrkohögtider, bröllop och begravningar, som brukar ha många kyrkobesökanden, inryms inte besöksparkering inom den egna fastigheten. Ett avtal har upprättats mellan ägarna till fastigheterna Mästaren 7 och 8. Avtalet medger att den befintliga parkeringsanläggningen inom Mästaren 7, får brukas/samnyttjas av kyrkan. (Parkeringsbehov 60 bilplatser/1 000 m² byggnadsarea). Parkering utmed Hantverkarsvägen skall undvikas då detta kan hindra framkomligheten för transporter till och från industriområdet. Vid ett protokollfört möte, som ägde rum 2004-01-09 mellan byggherren och Scania-Bilar i Stockholm AB, garanterar byggherren att man omedelbart kommer att agera om den tunga trafiken förbi kyrkan blir hindrad av uppställda personbilar.
Kollektivtrafik	Området är väl kollektivtrafikförsörjt. Busshållplats finns dels utmed Hantverkarsvägen och dels i anslutning till Hovsjövägens korsning med Hantverkarsvägen.
Teknisk försörjning	Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Dagvatten bör om möjligt omhändertas lokalt inom området enligt Södertälje kommuns dagvattenpolicy antagen av kommunfullmäktige juni 2001. Fjärrvärme förordas. Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.
Miljökonsekvenser och risker	Planområdet är beläget cirka 65,0 meter från motorväg E20 som är en primär transportled för farligt gods. Särskild hänsyn skall tas till risker som t ex avåkning och olyckor med petroleumprodukter. Enligt Länsstyrelsens rapport 2000:01, Riskhänsyn vid planering

och byggande, bör personintensiv verksamhet närmare än 75,0 meter från vägkant, undvikas. Avståndet mellan E20 och byggrättsgränsen inom planområdet är cirka 77,0 meter, vilket bedöms vara tillräckligt. Marken mellan motorvägen och planområdet utgörs av en mindre höjdplatå vars högsta höjd uppgår till +61,6 meter. Den är till större delen skogsbevuxen och med en relativt tät trädzon närmast motorvägen. Områdets topografi och avståndet till motorvägen bedöms utgöra en naturlig avgränsning mot motorvägen i händelse av olycka med farligt gods. Vid kommande projektering bör dock hänsyn tas eventuella risker.

Byggnadsteknik

Vid uppförandet av byggnaden skall fasaderna utformas så att bullerstörningar från omgivningen begränsas.

Utrymningsvägar får inte placeras vid den norra fasaden.

Ventilationsanläggningarna får inte placeras på tak och skall vara avstängningsbar.

Övriga upplysningar

Scania-Bilar i Stockholm AB bedriver inom kvarteren Gesällen 1 och 3 reparationer och försäljning av tunga fordon. Då man sysslar med reparationer av tunga fordon är man rädd för att en fortsatt utveckling av verksamheten kan förhindras om man senare anser att verksamheten stör den lugna miljö som en kyrka bör ligga i. Vid ett protokollfört möte 2004-01-09 med representanter från Scania-Bilar i Stockholm AB och Syrisk-Ortodoxa kyrkan ärkestift S:t Jacob, meddelar församlingen att man är införstådd med Scania-Bilars:s verksamhet och garanterar att inga framtida hinder kommer att läggas fram emot verksamheten.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

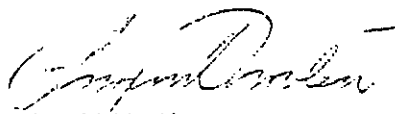
Bengt Larsson - Strategi- och exploateringsenheten
Ann-Charlott Gjöthlén - Strategi- och exploateringsenheten
Elisabet Öhman - VA-enheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Ingrid Norlén
planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 03011

Detaljplan för del av kvarteret
MÄSTAREN (Mästaren 8)
inom Hovsjö i **SÖDERTÄLJE**

Upprättad 2004-01-20

Inledning

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för del av kvarteret Mästaren.

Planinnehåll

Befintliga förhållanden

Planen berör hela fastigheten Mästaren 8 samt del av fastigheten Mästaren 1.

För området gäller detaljplan, lagakraftvunnen 1988-05-10, samt stadsplan, fastställd 1976-08-06, som anger byggrätt för industri-ändamål.

Syftet

Syftet med planen är att ändra gällande detaljplan från industri-ändamål till byggrättområde för kyrko- och samlingslokals-ändamål.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses att föras fram till antagande under våren 2004.

Markfrågor

Fastigheten Mästaren 8 ägs av Syrisk-Ortodoxa kyrkan ärkestift S:t Jacob och del av fastigheten Mästaren 1, som avses att överföras till fastigheten Mästaren 8, är privatägd

Huvudmannaskap

Planen är belägen inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för va-ledningssystemet fram till förbindelsepunkten.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Tekniska åtgärder m m

Bebyggelse

Detaljplanen medger en nybebyggelse av en kyrko- och samlingslokalsbyggnad.

Genomförandet av kyrko- och samlingslokalsbyggandet på tomtmark genomförs av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp	Anslutning skall ske till det kommunala va-nätet. Anslutningspunkt kommer att meddelas av kommunens va-enhet. Dagvatten bör om det är möjligt, om fysiska förutsättningar finns omhändertas inom den egna fastigheten.
Parkering	Erforderligt parkeringsbehov skall lösas inom fastigheten. Vid stora kyrkohögtider, bröllop och begravningar, som brukar ha många kyrkobesökare, inryms inte besöksparkeringen inom den egna fastigheten. Ett avtal har upprättats mellan ägarna till fastigheterna Mästaren 7 och 8. Avtalet medger att den befintliga parkeringsanläggningen inom Mästaren 7, får brukas/samnyttjas av kyrkan.
Energiförsörjning	Fjärrvärme förordas. Befintliga fjärrvärmeledningar finns i Hantverkarsvägen. Anslutningspunkt anvisas av Telge Energi. Direktverkande el eller fossila bränslen får inte användas.

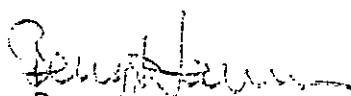
Fastighetsrättsliga frågor

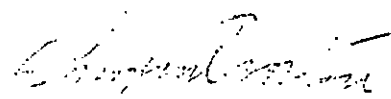
Fastighetsbildning m m	Enligt upprättat avtal mellan ägarna av fastigheterna Mästaren 1 och 8 skall från fastigheten Mästaren 1 överföras cirka 1 200 m ² tomtmark till Mästaren 8. Fastighetsregleringen kan genomföras då detaljplanen har vunnit laga kraft. Kostnaden för genomförandet av fastighetsregleringen bekostas av ägaren till fastigheten Mästaren 8.
------------------------	--

Ekonomiska frågor

Genomförande	Kommunen svarar för kostnader föranledda av planens genomförande vad gäller kommunaltekniska anläggningar (vatten och avlopp). Kommunen erhåller intäkter vid kommande va-anslutning. Exploatören svarar för och bekostar genomförandet på tomtmark.
Planekonomi	Detaljplanen bedöms inte föranleda några kommunala exploateringskostnader.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Strategi- och exploateringsenheten


Bengt Larsson
etableringsingenjör


Ingrid Norlén
planingenjör