

Akt nr:

0181K-P1281C

AU\$0181K-P1281C

**Detaljplan för fastigheten SALTSKOG 1:1 m fl P 95019
(SALTSKOGS GÅRD)
TVETA KOMMUNDEL
SÖDERTÄLJE**

PLANBESKRIVNING

Upprättad 1998-09-28

Ändrad 2000-01-27

HANDLINGAR

Planen omfattar karta med planbestämmelser, denna beskrivning och en genomförandebeskrivning.

SYFTET

Syftet med planen är i huvudsak att säkerställa bevarandet av den befintliga bebyggelsen inom området. Dessutom möjliggörs att området får kompletteras med en mindre serveringsbyggnad samt att omgivande naturmark sparas och vårdas.

PLANDATA

- | | |
|-----------------------|---|
| Läge och omfattning | Området ligger ca 2 kilometer söder om Södertälje centrum och inom Mariekälla kommun. Området omfattar ca 8,0 hektar. |
| Markägo-förhållanden | Marken ägs av Södertälje kommun. För fastigheten Saltskog 1:8 finns tomträttsavtal upprättat mellan kommunen och Stiftelsen Saltskogs Gård. |
| Översiktsplan | Området kring Saltskogs Gård redovisas som bevaransvärt. Östra delen av planområdet anges som "närpark". Sistnämnda sammanfaller i stor utsträckning med det naturreservat, som fastställdes av länsstyrelsen 1956. |
| Gällande detaljplaner | För områdets norra del gällde tidigare stadsplan, fastställd 1967-04-11, som angav byggrätt för allmänt ändamål (A) samt allmänplatsmark/park. För ett mindre område öster och norr om kvarteren Altanen och Terrassen anger gällande stadsplan, fastställd 1968-02-01, allmänplatsmark/park. |
| Fornminnen | Fornminnet, som är beläget sydost om Saltskogs Gård, utgörs av två stenar med inskriptioner i gotisk anda från slutet av 1800-talet. Ur fornminnessynpunkt har det bedömts vara av begränsat intresse. |

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur-
reservat
terräng
vegetation

Området är mycket kuperat. Den östra delen av området omfattas till största delen av ett naturreservat. Detta utgörs av ett bergsparti, som stupar brant ner mot Järnagatan. Från berget har man en vid utsikt över bl a Saltskogsfjärden. Skogen i reservatet är av blandskogskaraktär och i den södra delen finns ett område med inslag av bokar. Närmast Saltskogs Gård finns ett område som utgörs av en parkartad del med inslag av främmande trädslag. Området, som ligger i nära anslutning till stora bostadsområden i Södertälje tätorts utkant, är lätt att nå för allmänheten. Vål frekventerade stigar finns inom och i anslutning till naturreservatet och Saltskogs Gårds område.

Även om området är skyddat som naturreservat idag ifrågasätts om naturvärdena med dagens mått motiverar att skyddet bibehålles. Genom lämpliga planbestämmelser i detaljplan kan syftet i detta fall ändå uppnås.

Länsstyrelsen har tidigare uttalat att de är tveksamma till att behålla Saltskog som naturreservat men att de avvaktar vad kommunen i så fall gör av området.

I kommunens gällande översiktsplan nämns att det finns förslag om att begära att naturreservatet upphävs.

Runt de båda huvudbyggnaderna (Saltskogs Gård och Elghem), som ligger på ett höjdparti, finns en trädgård. Öster om Saltskogs Gård ligger en park, vars tema är olika sorters träd, främst ädla lövträd. I övrigt är marken tämligen öppen och gräsbevuxen och med inslag av bland annat fruktträd.

I planområdets östra del, där en stor del av naturreservatet ingår, har redovisats ett område för allmänplatsmark (NATUR). En skötselplan skall upprättas för att säkerställa områdets framtida skötsel så att natur- och rekreationsvärdet bevaras.

Området söder om fastigheten Burspråket 1 samt väster och norr om kvarteren Altanen och Terrassen redovisas som allmänplatsmark (PARK) där ingår även ett befintligt gång- och cykelvägssystem.

Befintliga träd i anslutning till Saltskogs Gård skall sparas och vårdas och redovisas med en planbestämmelse (n) på plankartan.

Bebyggelse

Saltskogs Gård har funnits sedan 1500-talet. Den fungerade som arrendegård ända in på 1800-talet. År 1881 köptes Saltskogs Gård av grosshandlare C F Liljevalch jr från Stockholm som planerade en omfattande upprustning av gården. I dessa planer ingick även uppförandet av ett stort corp de logie. Mellan åren 1882-1883 kom dagens huvudbyggnad (Saltskogs Gård) till. Förutom huvudbyggnaden uppfördes ett antal mindre byggnader däribland rättarbostaden. Till Stockholmsutställningen 1897 uppfördes en paviljong, ritad av arkitekt Ferdinand Boberg, som sedan köptes och återuppfördes intill huvudbyggnaden på Saltskogs Gård och som fick namnet Villa Elghem. Några mindre uthus och en jordkällare är också bevarade.

Saltskogs Gård inrymmer idag konstnärateljéer och utställningslokaler. Verksamheten bedrivs i stiftelseform. "Villa Elghem" används som privatbostad och f d rättarbostaden nyttjas för föreningsverksamhet.

Bebyggelsen har bedömts som kulturhistoriskt värdefull, genom att den utgör en sammanhållen miljö som var representativ för den bemedlade borgerliga klassen i slutet av 1800-talet.

I den norra delen av planområdet har på 1970-talet en förskolebyggnad uppförts.

Planen medger att området i huvudsak får användas för samlingslokalsändamål och för "Villa Elghem" medges även bevakningsbostad. I den södra delen av området har redovisats ett byggrättnråde som möjliggör att en mindre serveringsbyggnad - för brukande i samband med konstutställningar och andra kulturprogram - får anordnas.

Med anledning av att byggnaderna har bedömts vara kulturhistorisk värdefulla har en planbestämmelse införts som innebär att de inte får rivas och att ändringar inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. För den nya serveringsbyggnaden, som får uppföras i en våning utan vindsinredning, har införts en planbestämmelse som innebär att den skall utformas med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens karaktär. Byggrättnråde för uthus har redovisats, vidare får jordkällare anordnas. I den norra delen av har även redovisats ett område för ca 25 parkeringsplatser.

Ett byggrättnråde för den befintliga förskoletomten redovisas. En utökning av fastigheten föreslås mot öster men utan byggrätt.

Vatten och avlopp

Huvudbyggnaderna inom området är anslutna till en enskild (samfällid) anläggning för vatten. Huvudbyggnaden, Saltskogs Gård, är ansluten till det kommunala spillvattennätet. Detta gäller även en viss del av dagvattnet. Beträffande avlopps-förhållanden för "Villa Elghem" och f d rättarbostaden är de anslutna till en egna infiltrationsanläggningar. "Villa Elghems" anläggning är dålig, men kan tills vidare användas då anläggningen endast belastas av en boende. På sikt krävs dock att en ny anläggning anordnas.

Vatten- och avloppsförsörjningen för Saltskogs Gård förutsätts efter upprustning fortsätta som idag. Dagvatten skall däremot tas om hand lokalt på den egna marken.

För "Villa Elghem" bör på sikt en ny infiltrationsanläggning för avloppet anordnas alternativt anslutas till den nya anläggningen vid f d rättarbostaden.

Den planerade serveringsbyggnaden skall ansluts till det kommunala spillvattennätet.

Fastigheten Burspråket 1 är ansluten till det kommunala VA-nätet. I den västra delen av fastigheten har dessutom redovisats ett ledningsområde.

Trafik

Tillfarten till fastigheten Burspråket 1 (förskolan) och Saltskogs Gård sker idag via den norra delen av Förvaltarvägens vändplan. I gällande plan redovisas detta område som parkmarksområde. För Saltskogs Gård sker tillfarten via ett servitut över fastigheten Saltskog 1:1 (söder om Burspråket 1) på den befintliga gångvägen som även redovisas som området för parkmark.

Den befintliga tillfarten till Saltskogs Gård, som idag sker via parkmarkszonen skall bibehållas. Detta har säkerställt med en planbestämmelse som anger att den befintliga gång- och cykelvägen skall vara körbar.

- Parkering** Inom den nordöstra delen av byggrättnområdet för Saltskogs Gård, har redovisats ett område för parkering med cirka 25 bilplatser för besökande.
- Upphävande av naturreservat** Naturreservatet föreslås upphävas till hela sin omfattning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer att vid beslut om utställning av detaljplanen begära hos länsstyrelsen att naturreservatet upphävs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

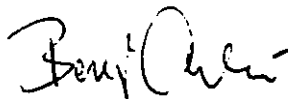
Övriga frågor som berör plangenomförandet redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSNÄMNDEN

Planeringsenheten



Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Bengt Andrén
planchef

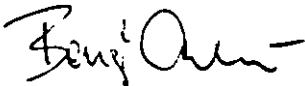


Ingrid Norlén
plantekniker

Efter genomförd utställning har plankartan ändrats enligt följande:

Ett mindre området för bostadsändamål i den nordvästra delen av planområdet utan byggrätt men med möjlighet att uppföra garage/carport och markparkering, lokalgata och naturområde med rätt att uppföra en återvinningsstation, har utgått.

Som en följd av ovanstående ändring har planbestämmelsema och planbeskrivningen även ändrats i erforderlig omfattning. Detta gäller även detaljplanens genomförandebeskrivningen upprättad 1998-10-05 och ändrad 2000-01-27.



Bengt Andrén
planchef