



Akt nr:

0181K-P1013B

AU\$0181K-P1013B

Detaljplan för
Kv Separatorm del 1 mm
vid Villagatan - Storgatan
inom Telge
i Södertälje

Upprättad den 15 maj 1991

PLANBESKRIVNING

Utställningshandling

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet, som är beläget i Mälarhamnen i centrala Södertälje, omfattar 2,5 ha och utgörs av kv Separatorm nr 1, 2 och del av nr 10, kv Spinnrocken, kv Myggan, samt kv Pallen nr 5. Templaregatan samt angränsande delar av Villagatan, Nygatan, Dalbygatan och Turingegatan ingår också i planområdet.

Markägo-
förhållanden

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översikts-
plan

I översiktsplan för Södertälje, antagen i september 1990, omnämns Mälarhamnen som ett område för bostadsutbyggnad. Som grund för översiktsplanearbetet ligger bl a Södertälje centrumplan -85, antagen av kommunfullmäktige i september 1985. I centrumplanen anges att det skall byggas 550 - 600 bostäder i Mälarhamnen.

Detaljplan har utarbetats för den första etappen i denna utbyggnad (kv Lampan, del 1). Bostadsbebyggelsen i kv Separatorm utgör den andra utbyggnadsetappen.

Detalj-
planer

Planen berör följande stadsplaner:

Södertälje	fastställd 1908-11-20
Roten Kvarnberga	fastställd 1934-07-13
Kv Fjärilen och Dalparken	fastställd 1946-03-15
Kv Tordyveln	fastställd 1961-08-07
Turingegatan mm	fastställd 1970-06-15

Kommunala beslut

Under år 1982 anordnade kommunen en arkitekttävling rörande utformningen av Mälarhamnen. I maj 1983 beslöt kommunstyrelsen att den parlamentariskt sammansatta tävlingsjuryns förslag till direktiv och riktlinjer skulle utgöra underlag för den fortsatta planeringen. Som framgår av ovanstående, antog därefter kommunfullmäktige i september 1985 en centrumplan, i vilken Mälarhamnen anges som ett område för bostäder. Tidigare tankar på Mälarhamnen som utvecklingszon för stadens kommersiella och administrativa centrum övergavs därmed. År 1987 utarbetades ett program för Mälarhamnen, vilket antogs av kommunfullmäktige i maj 1988. Programmet bearbetades därefter och vissa ändringar gjordes, bl a betr trafiksystemet och gatunätet inom området. Det, den 9 december 1988, ändrade programmet för Mälarhamnen antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

I den östra delen av kv Separatorm - vid Storgatan - finns en äldre industribyggnad. I kvarterets nordvästra del - vid Nygatan - finns en enkel träbyggnad, som utnyttjas av kommunens trafikövervakare (Separatorm 1). Inom kv Spinnrocken finns frälsningsarmens hus (Spinnrocken 1) och en restaurangbyggnad (Spinnrocken 2). Inom Spinnrocken 2 finns också en transformatorstation.

All befintlig bebyggelse inom planområdet skall rivas.

Den gamla industribyggnaden i kv Separatorms östra del, är sammanbyggd med en kulturhistoriskt värdefull industribyggnad omedelbart norr om planområdet. Denna byggnad skall bevaras och den nu aktuella bostadsbebyggelsen i kv Separatorm skall utformas med beaktande av detta.

Planområdet innehåller ca 150 bostadslägenheter. Dessa finns i kv Separatorm.

Genom att gatuhus uppförs mot de tre omgivande gatorna, bildas ett slutet kvarter. Utformningen och placeringen av de två gårdshusen, innebär att kvarteret även avgränsas mot norr. På gården kan mindre gårdsbyggnader, innehållande t ex förråd för lekredskap etc, uppföras.

Husdelen längs Storgatan innehåller butikslokaler i bottenvåningen. Eventuellt kan någon av dessa lokaler användas som kontors- eller föreningslokal.

Huskroppen i kvarterets nordvästra del rymmer en förskola i två avdelningar. Förskolans entré är gemensam med bostadsentrén mot Nygatan. Förskolan är belägen i gatuplanet, men vissa personalutrymmen kan inrymmas på plan 1 i bostadshuset.

Källare finns under de flesta husdelarna. Nivåskillnaden inom kvarteret uppgår till 10 meter, vilket innebär att gårdshusen delvis måste förses med en suterrängvåning.

Bostadshusen är 4-5 våningar höga.

I kv Spinnrocken - mellan Villagatan och Turingegatan - avses ett parkeringshus uppföras. Parkeringshuset, som rymmer ca 400 bilar, når fyra våningar ovan mark och två våningar under marknivån.

I det antagna programmet för Mälarhamnen anges som en betydelsefull utgångspunkt inför utbyggnaden av Mälarhamnen, att den nya bebyggelsen och miljön ges en fysiskt och visuellt god kontakt med de södra centrumdelarna. "...Den nya bebyggelsen skall ges en varierad, kompakt, stadsmässig karaktär med en sluten kvartersform i likhet med den struktur centrum i övrigt har mellan Nygatan och Kanalgatan..." De i programmet angivna stadsbyggnadsidéerna skall utgöra grunden för utformningen av de nya husen. Även de anvisningar rörande val av fasadmateriäl, utformning av tak och andra byggnadsdetaljer som anges i programmet skall följas. Detta gäller även parkeringshuset, som skall utformas med en sluten fasad och i såväl formspråk som materialval ansluta till intilliggande bostadsbebyggelse och tankarna i programmet.

Parkering

Bilparkering för såväl boende som för arbetande inom kvarteret Separatom avses ske i parkeringshuset i kv Spinnrocken.

I parkeringshuset skall även inrymmas parkering för boende inom angränsande delar av mälarhamnsområdet (kv Lampan mm). Besökande till Södertälje centrum avses också utnyttja parkeringshuset.

Angöring till förskolan i samband med lämnande och hämtning av barn, kan ske inom kvartersmarken omedelbart norr om förskolan, eller på Nygatan.

Inom gatumarken mellan Nygatans förlängning mot Turingegatan och kv Fjärilen (på nuvarande Templaregatan), finns utrymme för ett tiotal parkeringsplatser för besökande.

Gator och trafik

Bostadskvarteret Separatom omges av gator på tre sidor, nämligen Storgatan, Villagatan och Nygatan. De två senare ingår i planområdet. Från Villagatan kan bostadskvarteret nås via en tillfart genom en portik in till en angöringsplats på gården. Parkeringsanläggningen i kv Spinnrocken nås också från Villagatan. För att i någon mån avlasta Storgatan, byggs Nygatan ut och ansluts till Turingegatan.

Nygatan, på sträckan mellan Turingegatan och Kaplansgatan, ingår också i planområdet. Orsaken till detta är, att befästa gällande förhållanden i en detaljplan och det innebär ingen ändring av gatornas läge eller funktion.

Kollektivtrafik

Storgatan trafikeras f n av tre busslinjer, som förbinder planområdet med Södertälje centrum och Ronna, Nykvarn resp Enhörna. Busshållplats finns vid Villagatans anslutning.

Skolor, barn tillsyn

Låg- och mellanstadieskola för området är Oxbacksskolan, ca 400 m söder om området, medan högstadieselever hänvisas till Blombackaskolan, ca 1 km sydväst om planområdet.

Förskolan i kv Separatoms nordvästra del innehåller två avdelningar. En av avdelningarna ges särskild handikappanpassning och är avsedd för barn med behov av särskilt stöd. Denna avdelning har endast plats för 5 - 6 barn, vilket innebär att det inom förskolan totalt rymms ca 17 barn.

Den anpassade avdelningen skall dock, vid behov, kunna byggas om och fungera som en vanlig förskoleavdelning, med plats för 12 barn. Förskolan har då plats för 24 barn.

Elförsörjning

Parkeringshusets läge innebär, att omläggning av befintligt kabelstråk i kv Spinnrocken erfordras. Den befintliga transformatorstationen i kv Spinnrocken måste också flyttas till ett nytt läge. Studier har visat, att den lämpligaste placeringen är i parkeringshusets gatuplan, med direkt tillgång från gatan. Det exakta läget måste dock fastställas i samband med den slutliga projekteringen av parkeringshuset och någon bygggrävt för transformatorstationen har därför inte angivits på plankartan. Områdets elförsörjning sker via denna transformator.

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns i samtliga omgivande gator. Befintlig VA-ledning i planområdets norra gräns, skyddas genom ett område.

Bebyggelsen inom området kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Värme-försörjning

Enligt värmeplan för Södertälje kommun, skall Mälarhamnen värmeförsörjas med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns i Storgatan och Villagatan. Den föreslagna bebyggelsen ansluts till dessa ledningar. Planen innehåller en särskild bestämmelse om detta.

Sophantering

Hushållsavfall avses omhändertas via s k mobil sopsuganläggning.

Åtgärder skall vidtas för källsortering av sopor och avfall. Glasigloos, pappers- och textilcontainers skall placeras på gårdarna. Eventuellt kan dessa samlas till en s k återvinningscentral.

Geoteknik

Genomförda geotekniska undersökningar har visat att marken huvudsakligen består av fyllnadsmassor, med en tjocklek av upp till 3,5 m. Massorna, som huvudsakligen består av sand och grus, vilar på åsmaterial, till största delen bestående av silt och sand. I den östra delen av kv Separatorm finns dock inslag av gytja och torv. Dessa jordarter är sättningsbenägna.

I deln östra delen av kv Separatorm kan vissa föroreningar i jorden finnas. Dessa föroreningar härrör sig troligen från tidigare industrietableringar. I en av AB Jacobson & Widmark genomförd utredning, föreslås vissa åtgärder med anledning av den förorenade marken i området. Bland de föreslagna åtgärderna ingår schaktning och borttransport av jordmassor och uppläggning på kommunal soptipp eller som fyllning i t ex bullervallar, beroende på arten av föroreningar. Åtgärdspaketet har utarbetats i samråd med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Södertälje och med Naturvårdsverket.

En undersökning av radonförhållandena i angränsande kvarter, visar på något förhöjda radonhalter i jordluften. Om undersökningar i kv Separatorm skulle ge motsvarande resultat, måste särskilda krav ställas på utförandet av lokalerna i bottenplanet i de nya husen. Exempel på åtgärder som kan krävas, är separat ventilation från bottenvåningen om denna skall användas för bostäder eller som arbetsplats.

Att nödvändiga åtgärder vidtas till följd av förekomsten av föroreningar i marken eller förhöjda radonhalter, skall särskilt bevakas i samband med provningen av bygglov.

Störningar

De föreslagna bostadshusen ligger mycket nära befintliga trafikleder. De största störningskällorna är Turingegatan, med ca 22000 fordon/dygn och parkeringsanläggningen i kv Spinnrocken.

För att godtagbara ljudnivåer inomhus skall erhållas, måste bostadshusens södra fasad förses med delvis inglasade balkonger. Förutom den avskärmade effekten som parkeringsanläggningen har, kommer det befintliga räcknet på Turingegatans brodel att utföras som en tät skärm.

Bostadshusens planlösning skall vara så utformad att en högsta ekvivalent ljudnivå om 55 dB(A) i fasad erhålls utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Genomförda studier visar, att biltrafikens utsläpp av kväveoxider utgör ett allvarligt hot mot luftkvaliteten i området. De största halterna koncentreras till Turingegatan och - vid vissa årstider - området norr därom. Medelhalten av kvävedioxid kommer här att ligga nära riktvärdet.

I parkeringsanläggningen alstras även kolväten (bensen och toluen). För att anläggningens lokalisering inte skall medföra ytterligare belastning av luften, måste anläggningen utformas som ett tätt garage med sluten ventilation och ett utsläpp via en minst tre meter hög ventilationsskorsten.

Med anledning av de nämnda luftföroreningarna, skall luftintagen till bostadshusens ventilationssystem placeras mot gårdssidan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är fem år, med kommunen som huvudman för allmän platsmark.

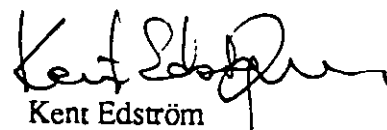
Riksbyggen ansvarar för genomförandet inom kv Separatorm. Huvudman för anläggningarna inom kv Spinnrocken är ännu inte utsedd.

Dessa och andra frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

STADSARKITEKTKONTORET
Planavdelningen

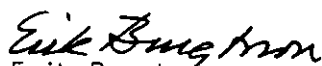

Lars Thylén
stadsarkitekt


Erik Bengtsson
planchef


Kent Edström
arkitekt

Efter utställningen är avsnittet om värmeförsörjning ändrad.

Södertälje den 4 september 1991


Erik Bengtsson