



Akt nr:

0181K-P1435C

AU\$0181K-P1435C

Detaljplan för
Kvarteret Sabeln 3 mm (Sydpoolen)
inom Östertälje
i Södertälje

Upprättad den 12 september 2005

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet är beläget inom Östertälje kommun och omfattar området runt den befintliga bad- och rekreationsanläggningen *Sydpoolen*.

Planområdet, som omfattar ca 5,0 ha, avgränsas av Grödingevägen i norr och av Södertälje kanal i söder.

Markägo-
förhållanden

Huvuddelen av kvartersmarken ägs av Riksbyggen. Undantag utgör ett smalt område närmast kanalen, som ägs av Sjöfartsverket. Gatumarken (Grödingevägen) ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för kv Sabeln mm, laga kraft 1999-12-23. Planområdet gränsar i söder till detaljplanen för Tältetområdet (bostäder), laga kraft 1998-10-28.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens syfte	Syftet med detaljplanen är, att förändra den befintliga byggrätten för hotell på sådant sätt, att hotellbyggnaden placeras på ett större avstånd från befintligt bostadshus i kv Sabeln 7 än tidigare. Genom att byggnaden ges en mindre utbredning på marken, medges en ökning av våningsantalet med sex våningar. Tillfarten från Grödingevägen är belägen inom kvartersmark och betjänar även bostadsområdet söder om bad- och hotellanläggningen. Den trafikerar dessutom av buss, varför det är naturligt, att tillfarten inklusive vändslingan för bussarna, överförs till gatumark. I den sydöstra delen av kvartersmarken har ett ca 700 m² stort markområde överförs till angränsande bostadskvarter och tjänar som bilparkering för bostäderna. På plankartan har detta område givits beteckningen B (bostäder). Planområdets avgränsning är identisk med - och ersätter i sin helhet - den tidigare detaljplanen.
Bebyggelse	Hotellet, som inrymmer ca 120 rum, placeras framför den befintliga byggnaden. Byggnaden uppförs till en höjd av elva våningar utöver entrévåningen. Planen medger också, att badanläggningen utökas med en ny entré- och omklädningsdel i den nordvästra delen, mot kanalen. Den nya entrén är främst avsedd för besökande grupper, såsom skolklasser etc.
Terräng och vegetation	Tallskogen i planområdets östra del ingår i ett sammanhängande vegetationsbälte, där bl a Kusens backe ingår. Tallskogen berörs inte av bebyggelsen (Naturmark) eftersom det är viktigt, att denna vegetation bevaras. En skötselplan bör upprättas.
Angöring och parkering	Områdets tillfart sker från Grödingevägen. En vacker och välkomnande entré till anläggningen erhålls dels genom att den befintliga lindallén bevaras, dels genom att en del av de parkeringsplatser som finns i anslutning till badets entré flyttas. Ytterligare parkeringsplatser måste dock tillskapas för hotellets behov. Dessa förläggs till ett garage i två plan under mark framför hotellet. Möjlighet finns också, att utnyttja den befintliga slänten mellan entrégatan och den befintliga parkeringsplatsen norr om anläggningen till att anlägga ett parkeringsdäck i två plan. Tillfarten till bostadsområdet i söder går utmed hotellanläggningen och är delvis gemensam. Tillfarten är belägen öster om - och utanför - det underjordiska garaget och medför inga inskränkningar i verksamheten.
Kollektivtrafik	I anslutning till badanläggningens entré finns en busshållplats samt en vändslinga för bussen.
Gång- och cykeltrafik	För att säkerställa tillgängligheten till bostadsområdet och till parkområdet i söder, reserveras utrymme för allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmarken.

Vatten
och avlopp

Området kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Befintliga allmänna ledningar finns inom kvartersmarken och är skyddade genom u-områden. Om möjligheten att anlägga ett parkeringsdäck norr om anläggningen utnyttjas, måste befintliga ledningar (vatten, dag- och spillvatten) läggas om på berörd sträcka. Ledningsomläggning krävs även för att det skall bli möjligt att uppföra den nya entré- och omklädningsdelen mot kanalsidan.

Befintlig avloppspumpstation väster om badanläggningen måste kompletteras med ytterligare en station i anslutning till bostadsområdet i söder. Utrymme för en pumpstation, som även skall betjäna bostäderna, har därför reseverats i planområdets sydvästra hörn.

El- och värme-
försörjning

Områdets elförsörjning sker via en transformatorstation i planområdets östra del. Elkablarna är belägna utmed entrégatan i norr och längs planområdets östra gräns, ner mot den planerade transformatorstationen i bostadsområdet. Kablarna är skyddade genom u-områden.

Anläggningen är ansluten till fjärrvärmenätet.

Miljökonsekvenser

Den föreslagna hotelletableringen har inte bedömts medföra någon allvarlig negativ inverkan på miljön i förhållande till den pågående verksamheten och till de utbyggnadsmöjligheter som hittills gällande detaljplan medger.

Planens genomförande anses inte medföra betydande miljöpåverkan och någon särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken erfordras därmed inte. Vissa frågor måste dock beaktas särskilt i samband med projektering och byggande. Exempel på sådana frågor är påverkan på grundvattennivån vid utgrävning för underjordiskt garage, åtgärder för att begränsa eventuella störningar från hotellverksamheten med avseende på fläktljud, lukt etc samt byggnadens inverkan på stadsbilden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

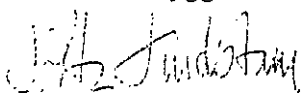
Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

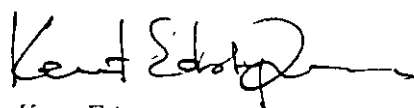
Då inga genomförandefrågor uppstår i samband med detaljplanen, har genomförandebeskrivning inte upprättats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Kent Edström
arkitekt

0181K-P1435C

Aktbilaga till
fastighetsförteckning
Dnr A04140

ROSENLUND

1:1

GEVÄRET

GEVÄRET

Bachus

Wiks
ängen

Kansvik

AutoKa-Vy 3.0

1:2

LANTMÄTERIET

x
y

x = 6564290
y = 1604426

Datum: 2004-06-23

30 0 30 60 90 120 150 m

Skala 1:3000



Kent Edström
08-550 213 89
kent.edstrom@sodertalje.se

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för kv Sabeln 3 mm (Sydpoolen) i Södertälje

Dnr P 04020

Sammanfattning av ärendet

Uppdrag att upprätta detaljplan för kv Sabeln 3 mm i Södertälje.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2004-06-08

Ärendet

Gällande detaljplan medger, att den befintliga badanläggningen kompletteras med hotell. Enligt planen skall hotelldelen lokaliseras till den främre (östra) delen av anläggningen. Hotellet, vars byggnadshöjd tillåts uppgå till ca 18 meter, blir till en del beläget endast ca 15 meter från det närmaste bostadshuset.

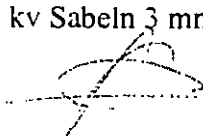
Syftet med den föreslagna planändringen är, att slopa den del av byggrätten för hotell som ligger närmast bostadshuset och utforma en ny byggrätt, lämpad för en hotellbyggnad, i anslutning till badanläggningens entré och parkering.

I planuppdraget skall även ingå en översyn av parkerings- och angöringsytorna inom området.

Förslaget innebär ingen ändrad användning eller utvidgning av området, utan endast en omdisponering av byggrätterna i förhållande till gällande detaljplan och saknar därför intresse för allmänheten. Ärendet kan därför hanteras med enkelt planförfarande och behöver heller inte föregås av programsamråd.

Samhällsbyggnadskontorets förslag

Samhällsbyggnadskontoret får uppdrag att upprätta detaljplan för kv Sabeln 3 mm (Sydpoolen) i Södertälje.


Einar Schuch
Samhällsbyggnadschef


Lotta Lindstam
Stadsarkitekt

Beslutet expedieras till: KS
Akten