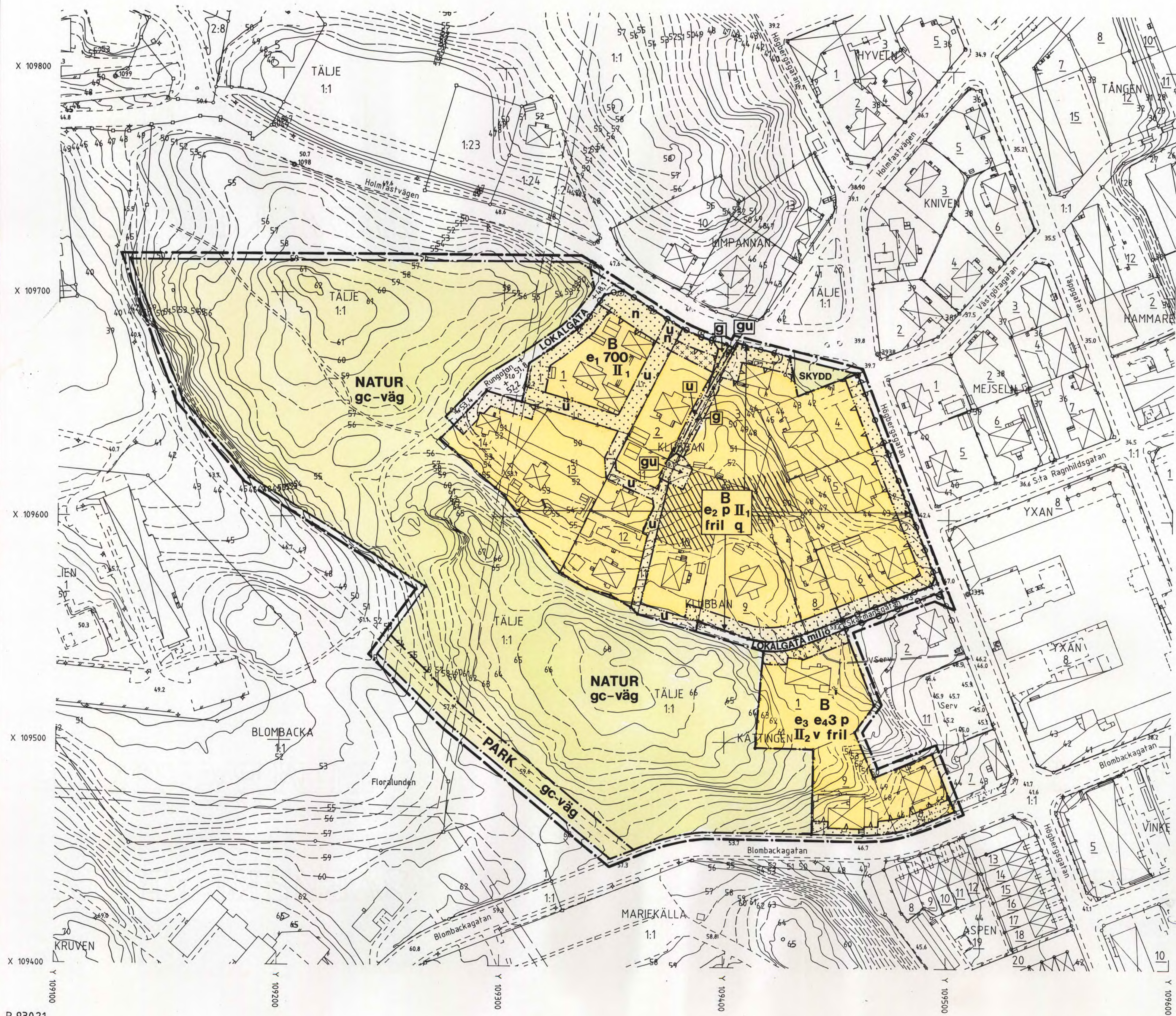




PLANKARTA GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad tre mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

LOKALGATA

PARK

NATUR

SKYDD

B

Lokaltrafik

Anlagd park

Naturområde

Skydd mot störning

Bostäder

Utformning av allmänna platser

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e40

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g

u

MARKENS ANORDNANDE

n

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

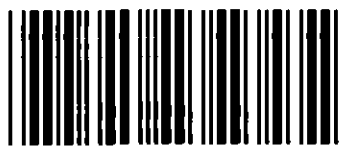
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

miljö

gc-väg

UTNYTTJANDEGRAD

e1



Akt nr:

0181K-P1206:IC

AU\$0181K-P1206\$KIC

Detaljplan för kvarteret
KLUBBAN m m
vid Holmfastvägen
inom TELGE i SÖDERTÄLJE

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar karta med bestämmelser, denna beskrivning och en genomförande-beskrivning.

SYFTE

Tidigare gällande stadsplan (från 1908) reglerade i stort sett endast åtskillnaden mellan allmänplatsmark (gata, park etc) och kvartersmark. Bestämmelser för bl a användning, exploatering och utformning av bebyggelsen saknades alltså. Inför **önskemål om delning** av vissa tomter inom Klubban kom därför en **modern detaljplan** att aktualiseras. Denna ersätter även andra delar av den tidigare stadsplanen från 1908, bl a västra halvan av kvarteret Kättingen och för området väster om Klubban och Kättingen. Det hittills- varande parkändamålet kvarligger här.

Vidare syftar planen till att **klargöra** befintlig bebyggelses **kulturhistoriska värde**, så att plan och bygglagens bestämmelser till skydd mot förvanskning blir självklart underlag vid kommande förändringar.

PLANDATA

Planområdet, som **omfattar** drygt 5 ha, **begränsas** i norr av Holmfastvägen, i öster av Högbergsgatan, i söder av Blombackagatan och i väster och sydväst av parkmark. Den del av kvarteret Kättingen, som gränsar till Högbergsgatan, behandlas i annan detaljplan.

Utöver stadsplanen från 1908 (se ovan) gällde även för ett **mindre delområde** (söder om korset Holmfastvägen - Rungatan) detaljplan med laga kraft 1989-10-01. Den angav byggrätt för bostäder i högst två våningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är **mycket kuperat**. Nivåskillnaden mellan omgivande gator och de högsta partierna i områdets södra del är 15 - 20 meter. Ofta går berget i dagen, men i övrigt finns tunnare lager av jord och morän. **Vegetationen** inom planområdets obebyggda delar utgörs av blandskog, som dock domineras av ställvis ganska vacker tallskog.

Planområdet gränsar i norr och öster av **Holmfastvägen** och **Rungatan**. Nämda gator liksom **Skårmansgatan**, som i sin helhet ingår i planområdet, utgör tillfart till berörda delar av Klubban. Västra delen av Kättingen nås via dels Skårmansgatan och dels **Blombackagatan**.

Skårmansgatan bör ha tillkommit i samband med att Klubban 6, 8, 9 och 10 byggdes i seklets början. Den är endast fyra meter bred, mycket brant och saknar vilplan i anslutningen till Högbergsgatan. Dess ursprungliga karaktär med omgivande hägnader och vegetation är i många stycken bibehållen, trots att en villa tillkommit i sen tid på Kättingen 1. Den har alltså ett visst **kulturhistoriskt värde** och bör därför så långt möjligt bevaras.

Utmed den sydvästra gränsen för planområdet finns en **gång- och cykelväg**, som förbinder Holmfastvägen med Blombackagatan.

Villahebygelsen inom kvarteret **Klubban** har tillkommit under 1900-talets första decennier. De äldsta husen finns vid Skårmansgatan. Samtliga byggnader är en- eller tvåbostadshus med tämligen enkel planutformning och sadeltak. Fasadmaterialen är - med något undantag - trä, som målats i olika ljusa kulörer. Huvudbyggnaderna kompletteras av ett eller flera uthus. Hela denna bebyggelsgrupp ger ett mycket enhetligt intryck såväl i detalj som totalt sett och kan alltså anses ha stort **kulturhistoriskt intresse**. Områdets karaktär bör så långt möjligt bevaras.

I kvarteret Klubbans nordvästra hörn uppfördes 1990 - 91 två mindre **flerbostadshus** ursprungligen avsedda för studerande. Utformningen har i viss mån anpassats till den äldre bebyggelsen. Tillfarten tas från Rungatan.

De **tre villorna** i kvarteret **Kättingen** har tillkommit under de senaste decennierna.

Planområdets större del i väster och söder upptas av **naturpark**. Zonen närmas ovannämnda gång- och cykelväg har dock anlagts som gräsyta.

Erforderliga **allmänna ledningar** finns i omgivande gator men i vissa fall också inom Klubban.

FÖRÄNDRINGAR (stycke 6, har ändrats enligt nedan)

En planbestämmelse beträffande skydd mot **trafikbullerstörningar** har redovisats för fastigheterna belägna utmed **Blombackagatan, Holmfastvägen och Högbergsgatan**, som innebär att vid **ny bebyggelse** skall fasaderna utföras så att ekvivalentvärdet för buller inomhus är högst 30 dB(A) och maximalnivån 45 dB(A). Högsta godtagbara ekvivalentvärde för bullernivån på **uteplats** är 55 dB(A) vid ny bebyggelse.

Ändring av planbeskrivningen i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1997-04-23 § 136.



Uno Dahlén

FÖRÄNDRINGAR

Tillfart till tre befintliga och **två föreslagna villatomter** tas via gemensam väg på kvartersmark med anknytning till Holmfastvägen. Kvartersgränsen mot nämnda gata beläggs i övrigt med **in- och utfartsförbud**. Undantag utgör befintlig tillfart vid nordöstra hörnet av Klubban 3. De två flerbostadshusen har - som tidigare - sin tillfart från Rungatan. Detta förhållande gäller även villoma på Klubban 13 och 14. **Skärmansgatan** kvarligg - bl a på grund av sitt kulturmiljöhistoriska värde - **i oförändrat skick** så när som på en mindre yta, som tillförts Klubban 10. Skötseln av gatan förutsätts anpassad till det förhållandet, att rimliga standardförbättringar inte kan göras utan mycket stora kostnader. **In- och utfartsförbud** läggs utmed gränsen till Klubban 6 och Kättingen 2, då gatan här är som brantast och ansluts till Högbergsgatan utan vilplan. Gatan utgör tillfart till fem befintliga villor. Fastigheterna Klubban 4, 5 och 6 får som tidigare sin respektive tillfart från **Högbergsgatan**. I övrigt beläggs fastighetsgränsen här med in- och utfartsförbud.

Utnyttjande, placering, utformning och utförande av såväl befintlig som tillkommande **villabebyggelse i Klubban** överensstämmer med i staden tillämpade bestämmelser. Tillåten maximal byggarea har dock inte delats upp på huvudbyggnad och uthus. Sistnämnda får vidare uppföras till ett antal av högst två per tomt. Slutligen medger tillåten högsta byggnadshöjd att husen uppförs i fulla två våningar samt tillåts två bostadslägenheter per tomt. Befintliga byggnader, som **skadas eller förstörs** genom exempelvis eldsvåda, får trots avvikelser i något avseende från ovan beskrivna bestämmelser återställas i ursprungligt skick.

Villatomtema i kvarteret Klubban har också åsatts bestämmelse, som syftar till att den från **kulturhistorisk synpunkt intressanta miljön** så långt möjligt bevaras och kompletteras på ett varsamt sätt.

För de tre villoma i **Kättingen** gäller bestämmelser helt i enlighet med tillämpad praxis i staden.

De befintliga flerbostadshusen har åsatts adekvata bestämmelser.

~~En planbestämmelse beträffande skydd mot **trafikbullerstörningar** har redovisats för fastigheterna belägna utmed **Blombackagatan, Holmfastvägen och Högbergsgatan**, som innebär att fasadernas **bulldämpande** förmåga skall vara minst 35 dB(A). Vid **ny bebyggelse** skall fasaderna utföras så att ekvivalentvärdet för buller inomhus är högst 30 dB(A) och maximalnivån 45 dB(A). Högsta godtagbara ekvivalentvärde för bullemnivån på uteplats är 55 dB(A).~~

Resterande del av planområdet utgör - liksom hittills - till allra största delen **naturpark**. I tidigare gällande plan redovisades här ett **system av gator och vägar** - bl a såsom förlängning av Rungatan och Skärmansgatan. Detta har utgått ur här aktuell plan.

GENOMFÖRANDE

Genomförandet redovisas i särskild handling **genomförandebeskrivning**.
Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

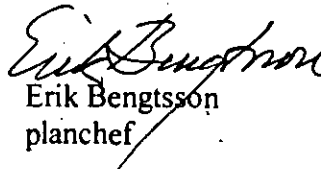
Bygglov får inte ges för åtgärder på de nybildade villafastigheterna, förrän den nya tillfartsvägen kommit till stånd.

Södertälje 1996-12-11

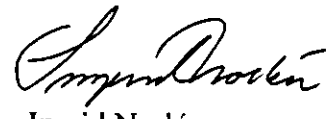
Stadsbyggnadskontoret



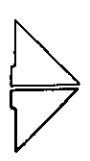
Uno Dahlén
stadsbyggnadsdirektör



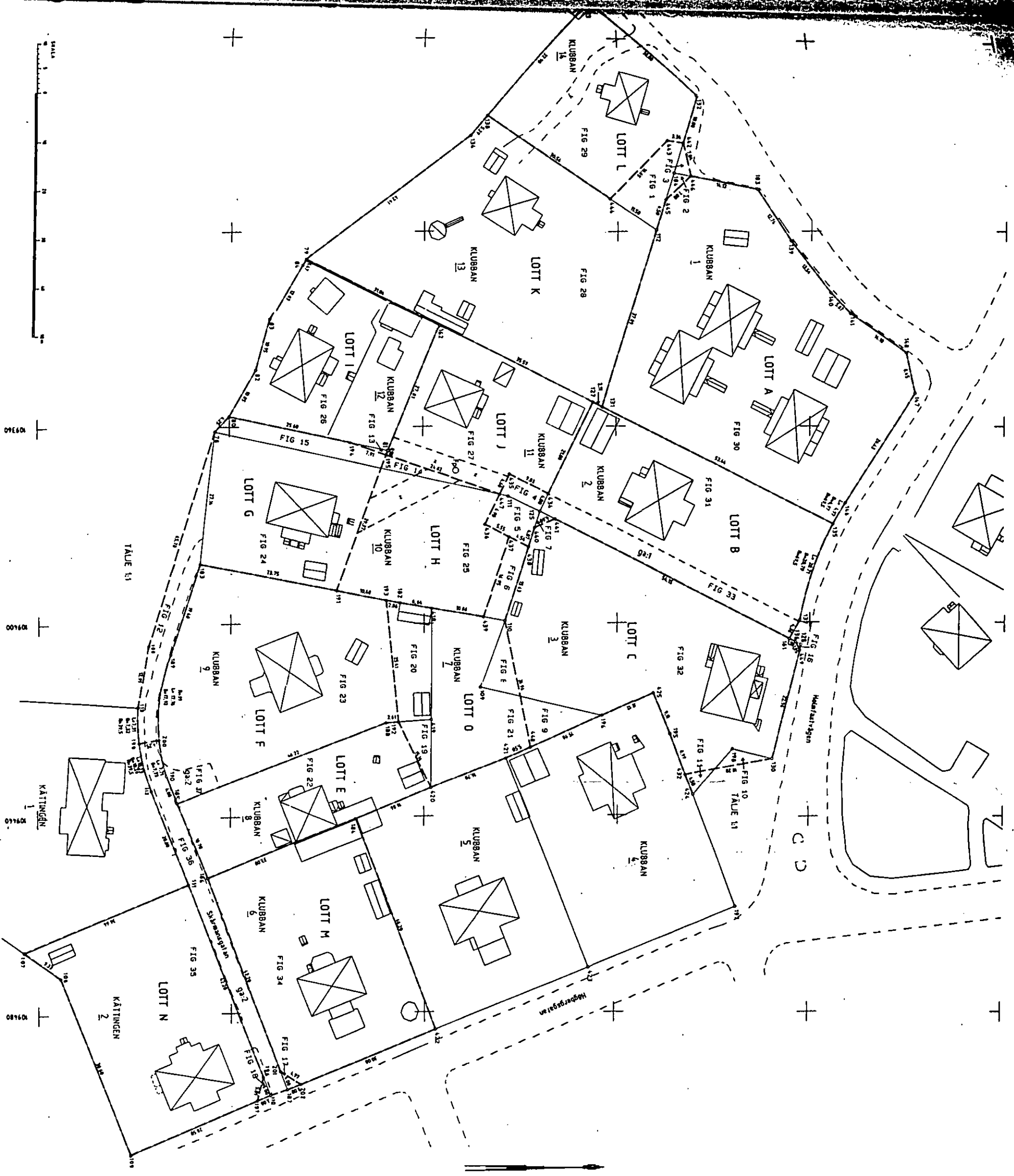
Erik Bengtsson
planchef



Ingrid Norlén
plantekniker



teckenförklaring
— Befintlig fastighetsgräns
--- Förstälgen fastighetsgräns
--- Förstälgen gräns för servitutsområde
eller gemensamhetsanläggning
Fig 1
Apsfigur med nummer



FÖRSLAG FÖR SAMRÅD
Fastighetsplan för
delar av kvarteren
KLUBBAN OCH KÄTTINGEN
inom TELGE I SÖDERTÄLJE
Upprättad av fastighetsbildningsmyndigheten
Södertälje kommun
Södertälje den 19 augusti 1993
Rolf Stiglund
Rolf Stiglund

FÖRSLAG FÖR SAMRAD

Fastighetsplan för kvarteret

KLUBBAN

inom TELGE I SÖDERTÄLJE

Upprättad av fastighetsbildningsmyndigheten
Södertälje kommun

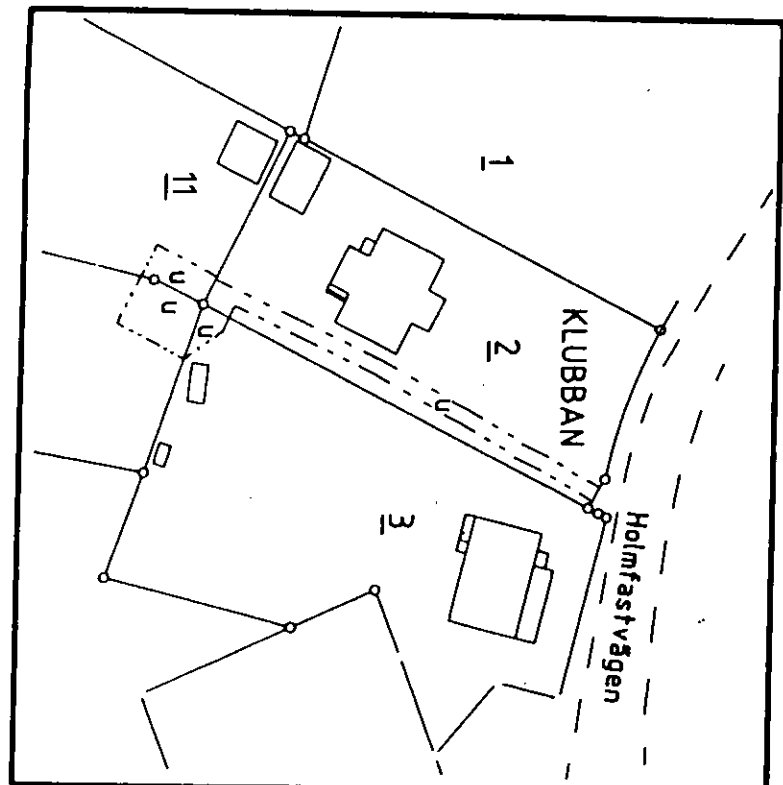
Södertälje den 13 februari 1996

Rolf Skoglund
Rolf Skoglund

Teckenförklaring

- Befintlig fastighetsgräns
- - - - - Foreslagen fastighetsgräns
- - - - - Foreslagen gräns för servitutsområde eller gemensamhetsanläggning

Skala 1:1000



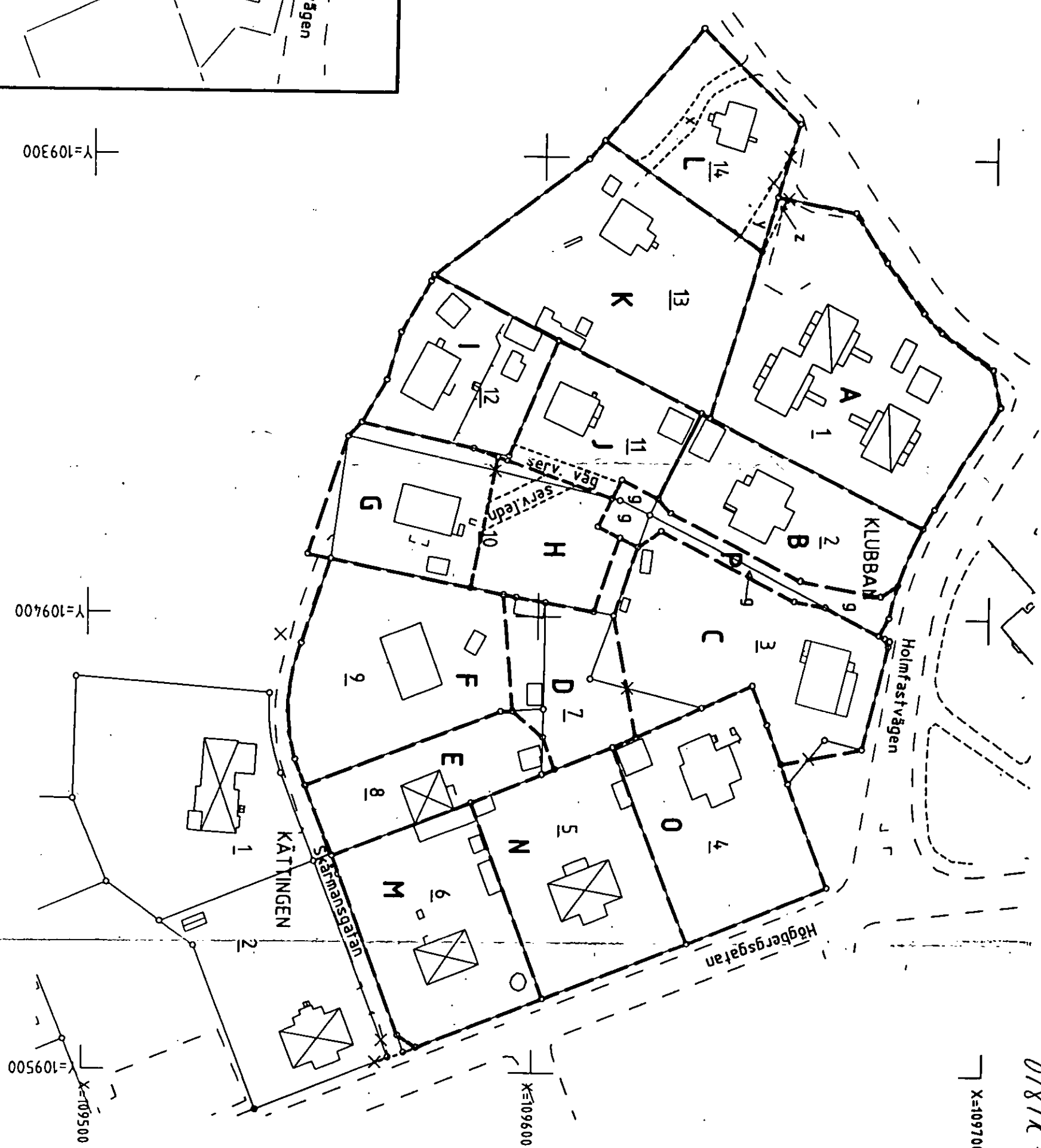
Y=109300

Y=109400

X=109500

X=109700

0181k-P/206:IC



SÖDERTÄLJE KOMMUN
Näringsliv och Exploatering
Handläggare: Jenny Börjesson
Tel: (550 2)25 00

1996-10-21

Förslag till
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
tillhörande förslag till detaljplan för kvarteret Klubban vid Holmfastvägen inom Telge i
Södertälje.

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de administrativa, tekniska och ekonomiska konsekvenserna som detaljplanläggning av planområdet medför.

PLANFÖRSLAGET

Planområdet omfattar drygt 5 ha varav ca 1,5 ha utgör kvartersmark för bostäder och resterande areal utgör allmän platsmark - gata, park och natur.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra delning av vissa tomter samt att klargöra befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde. Skyddsbestämmelse (q) för bevarande av karaktären hos befintlig bebyggelse har tagits in i planförslaget.

Fastighetsplan upprättas parallellt med den nya detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen kan komma att kompletteras under detaljplanearbetets gång.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneförslaget bedöms kunna föras fram för antagande under våren 1997.

Markfrågor

All kvartersmark för bostadsändamål är i privat ägo utom Klubban 1 som ägs av kommunen. Övrig mark inom planområdet ägs av kommunen.

Huvudman

Huvudman för allmänplatsmark är Södertälje kommun. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen skall vara 15 år från och med dagen efter planen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad på allmän plats

Drift av lokalgata och parkområde samt skötsel av naturmark åvilar kommunen.

Utbyggnad på kvartersmark

Utbyggnad jämte drift av gemensamma anläggningar på kvartersmark åligger blivande samfällighetsförening.

Justering av utfartsvägen mot Holmfastvägen innebär att flyttning av ett kopplingsskåp erfordras. Flyttningen bekostas av blivande samfällighetsförening.

U-område

U-område utläggs i detaljplan för allmänna el-, vatten- och avloppsledningars förläggning på kvartersmark. Denna bestämmelse utgör underlag för bildande av ledningsrätter.

Vatten och avlopp

Nyttillkommande fastigheter ansluts till allmänna va-nätet. Anslutningsavgift betalas enligt taxa.

Eventuell omläggning av enskild vatten- och avloppsledning som betjänar fastigheterna Klubban 9, Kättingen 1 samt Kättingen 2 utförs och bekostas av exploatören av kvarteret Kättingen i samband med utbyggnad inom detta kvarter.

Om befintlig in- och utfart flyttas för Klubban 13 till nordöstra delen av Klubban 14 kontaktas Tekniska förvaltningens VA-avdelning. Detta för att lyfta befintliga betäckningar för brunn respektive ventil som ligger strax norr om fastighetsgränsen som annars riskerar att fyllas över. Ytvatten från Klubban 14 stängs in vid ny in- och utfart vilket måste lösas.

Avseende vatten- och avloppslösningar för de föreslagna tillkommande fastigheterna hänvisas till de förslag kring detta som finns i den fastighetsplan som utarbetats parallellt med denna detaljplan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

De fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för planens genomförande redovisas närmare i handlingarna till fastighetsplanen. Handlingarna redovisar tänkt fastighetsindelning och innebär en del omregleringar av markområden mellan fastigheterna inom planområdet.

Ägaren till Klubban 7 har företräde att lösa in övriga delar från grannfastigheterna för att bilda den nya fastigheten, lotten D. Efter genomförandetidens utgång har kommunen möjlighet att lösa in de olika fastighetsdelarna som skall utgöra den nya fastigheten (lotten D) om inte detta sker under planens genomförandetid.

Gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen för utfartsväg som ansluter till Holmfastvägen. Samfällighetsförening bildas för utförande samt för drift och underhåll av vägen. I samfällighetsföreningen kommer ägarna av lotterna B, D, H, I och J att ingå. Kostnaderna för att bygga ut och förbättra befintlig infartsväg inklusive kostnader för inlösen av mark kommer att åvila delägarna i samfällighetsföreningen. Beslut om fördelning av kostnaderna tas vid lantmäteriförrättning. Kostnaderna skall enligt anläggningslagen fördelas mellan samfällighetsdelägarna med hänsyn tagen främst till den nytta varje delägare har av att anläggningen kommer till stånd.

När gemensamhetsanläggningen inrättas håller förrättningsmannen samtidigt sammanträde för att bilda samfällighetsförening. Förrättningsmannen kommer då också att lägga fram förslag till stadgar för föreningen.

Byggandet av gemensamhetsanläggningen kan finansieras genom att samfällighetsföreningen tar banklån. För detta krävs inga inteckningar i berörda fastigheter. Bankers säkerhet för lån till samfällighetsföreningar är garanterad på annat sätt.

Ny utfart för fastigheten Klubban 13 mot Rungatan tillskapas.

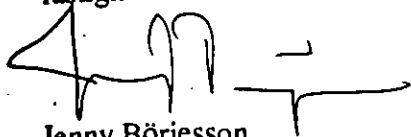
EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för fastighetsbildning berörande kvartersmark bekostas av de enskilda fastighetsägarna. Övrig fastighetsbildning bekostas av kommunen.

154 Förbättring av befintlig utfartsväg mot Holmfastvägen bekostas av delägarna i framtida gemensamhetsanläggning.

KLUBBAN

Kostnader för omläggning av utfart från Klubban 13 bekostas av ägarna till fastigheterna Klubban 13 och 14.



Jenny Börjesson

KLUBBAN Exploateringsingenjör