



Akt nr:

0181K-P1229B

AU\$0181K-P1229B

Detaljplan för
TÄLTETOMRÅDET
inom Östertälje
i Södertälje

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

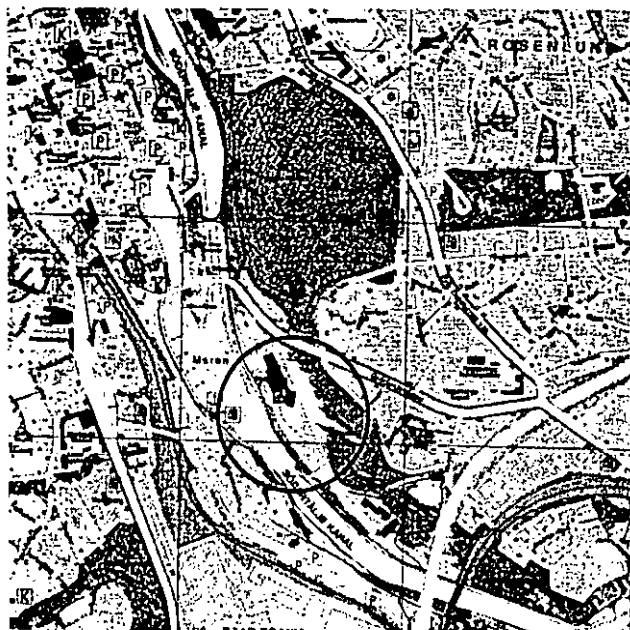
Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet, som omfattar 2,4 ha, är beläget utmed Södertälje kanal i centrala Södertälje, omedelbart söder om - och i anslutning till - äventyrsbadet "Sydpoolen".

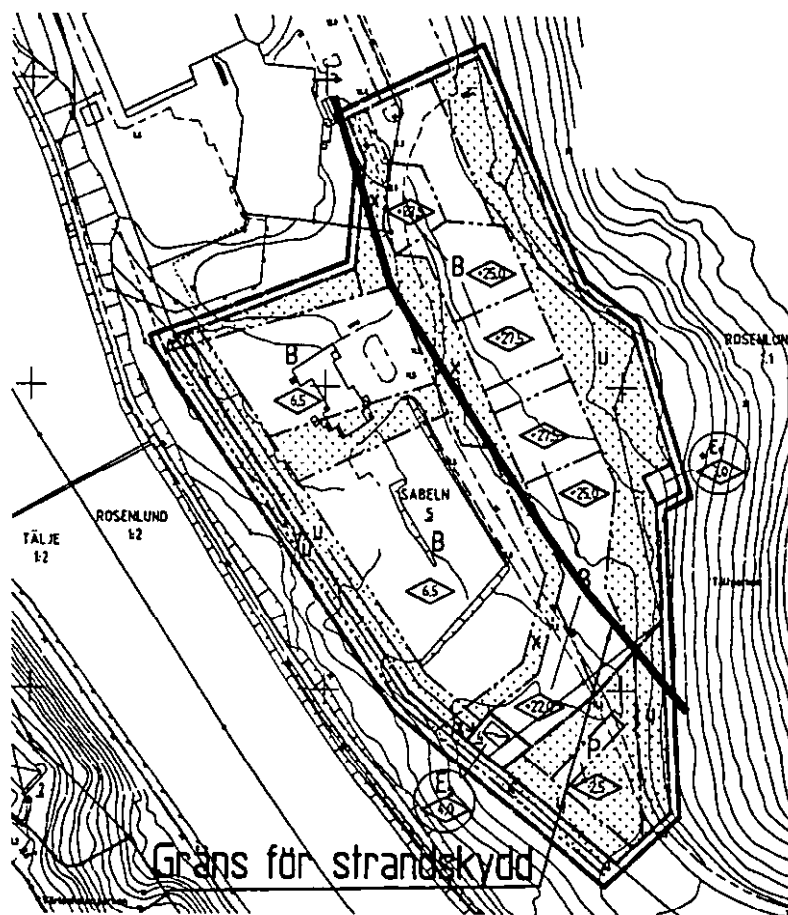


Markägo-
förhållanden

Marken inom planområdet ägs av Riksbyggen, Södertälje kommun och Sjöfartsverket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktsplan Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Detaljplanen strider inte mot denna översiktsplan.
- Detaljplan För området gäller detaljplan för norra delen av Tältetområdet. Planen vann laga kraft 1995-05-16.
- Strandskydd Större delen av planområdet omfattas av strandskydd. För de delar av planområdet som innehåller bygggrätt måste strandskyddet upphävas.



Plankartan med gränsen för strandskyddet markerad

Övrigt

I idéprogrammet "STADEN, STRÄNDERNA och VATTNET", som remissbehandlades under år 1996, redovisas Tältetområdet som ett bostadsområde.

Samtliga kommunala nämnder som yttrade sig över programmet, tillstyrkte den föreslagna bebyggelsen. Södertälje kanal är av riksintresse för sjöfarten och vissa farhågor framfördes gällande störningar, främst från fartygstrafiken på kanalen (se nedan under rubriken *Störningar*).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Planens syfte** Syftet med detaljplanen är, att skapa byggrätt för bostäder inom det område som, enligt tidigare detaljplan, reserverats för kontorsbebyggelse.
- Bebyggelse** Bostadsbebyggelsen utgörs dels av hus i tre till fem våningar i den östra delen av området, dels av hus i två våningar med ett förhållandevis tätt byggnadssätt i områdets centrala del. Bebyggelsen är så utformad, att de högre husen i områdets bakkant, tar stöd mot den skogklädda Kusens backe och omfamnar de lägre husen närmare kanalen.

Totalt inryms ca 120 bostadslägenheter.

- Angöring och Parkering** Området angörs från norr, via angöringsgatan till badanläggningen. I anslutning till bostäderna finns två markområden reserverade för bilparkering; ett område vid entrén till bostadsområdet och ett område söder om bostadshusen. Sammanlagt rymmer de båda parkeringsområdena ca 60 bilplatser. Genom att biltrafiken leds längs en tillfartsväg bakom bostadshusen, erhålls en sammanhängande, bilfri zon centralt i området ner mot kanalen i väster. Uppdelningen av parkeringsplatserna i mindre enheter innebär, att gångavståndet, räknat från bostadshus till någon av parkeringsplatserna i områdets ytterkanter, inte överstiger 100 meter.

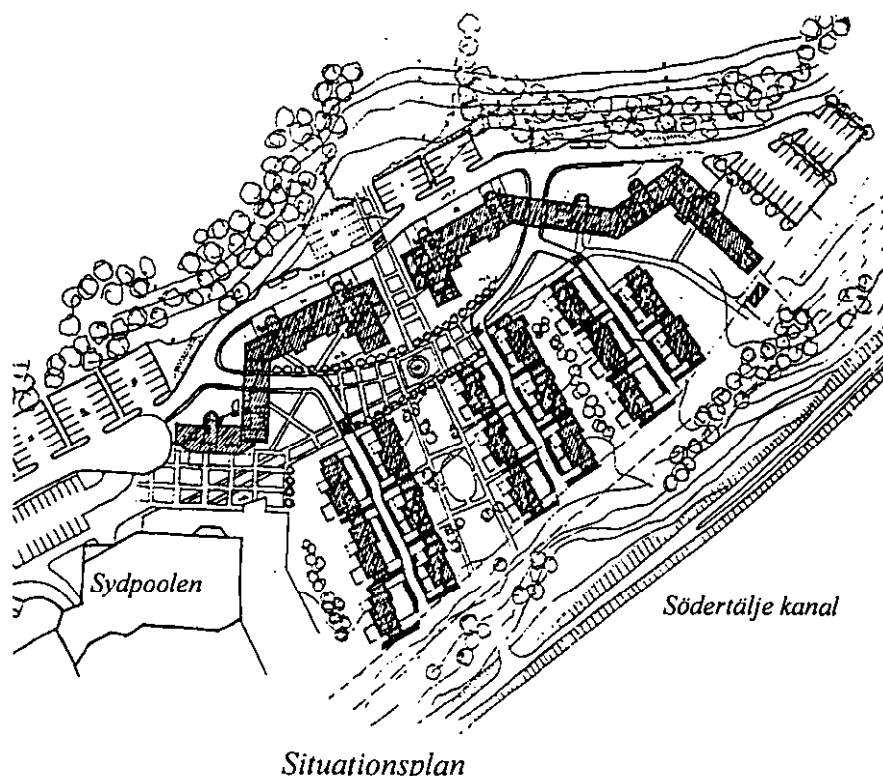
Tillfartsvägen bakom bostadshusen skall också kunna användas för nödvändiga transporter till parkområdet, som är beläget sydost om planområdet.



Angöringen från norr med Sydpoolen till höger

- Markparkering** Den del av bostadsparkeringen som anordnas vid den norra delen av bostadskvarteret, invid angöringsgatan, har plats för ca 36 bilar. Resterande 14 platser är förlagda till den södra parkeringen, som nås via tillfartsvägen i angöringsgatan förlängning. Parkeringsplatser för bostädernas behov kan också anordnas längs tillfartsvägen.

- Garage/carport** Från tillfartsvägen nås ca 15 garage som är inrymda i de högre husens bakkant. Vid de lägre husen parkeras bilarna i carports som byggs i anslutning till husen.
- Gång- och cykeltrafik** För att säkerställa tillgängligheten till parkområdet sydost om bostadskvarteret och till gångstråket längs kanalstranden, reserveras utrymme för allmän gång- och cykeltrafik på kvartersmark.



Situationsplan

- Kollektivtrafik** Busshållplats finns vid badhuset, ca 150 m från planområdet. Gångavståndet till pendeltågstationen Södertälje Centrum är ca 1,3 km.
- Vatten och avlopp** Vatten och spillvatten ansluts till befintliga ledningar som ligger utmed planområdets sida mot kanalen, alternativt till befintliga vatten- och spillvattenledningar nordväst om badhuset Sydpoolen, där en befintlig pumpstation finns. Dagvatten från området bör, om möjligt, omhändertas lokalt.
- El- och värme-försörjning** Området elförsörjs via en transformatorstation i planområdets östra del. Transformatorstationen, som ligger i anslutning till tillfartsvägen bakom husen, kan nås via denna väg.
- Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.
- Störningar** Vid bedömningen av lämpligheten av att bygga bostäder inom planområdet, har tre tänkbara störningskällor undersökts. Dessa är industribuller från Scania's fabrik på andra sidan kanalen, vägtrafikbuller från motorvägen E4/E20 och den planerade Viksängsleden på bro över kanalen samt störningar från fartygs- trafik på kanalen.

Vid tidpunkten för en första undersökning (sommaren 1996), var den dominerande störningskällan Scantias fabrik. Störningarna utgjordes av ljud från fläktar på taken till vissa fabriksbyggnader. Fläktarna, som vid denna tidpunkt tillfälligt var placerade på taken, har nu byggts om och flyttats och det störande bullret har därför minskat avsevärt.

Scania AB har ansökt om koncessionsnämndens tillstånd för lastbilstillverkning. Ansökan inlämnades hösten 1996 och tillstånd meddelades i december 1997.

Bland de förändringar som beskrivs i Scantias tillståndsansökan och som berör bostäderna i tältområdet ingår bl a

- Begränsning av utsläpp av flyktiga organiska ämnen
- Minskade utsläpp av luktande ämnen från gjuteriet
- Ett åtgärdsprogram för att nedbringa buller från gjuteri och från diesel-motorprovning så, att Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller vid bostäder inte överskrids. Härvid avses de befintliga bostäderna på Vårds-holmen, belägna intill Scania och ca 100 meter från fabriksområdet. De nu planerade bostäderna i tältområdet är belägna på andra sidan kanalen och ca 400 meter från Scantias fabriksområde.

Som ett led i idéprogrammet "*STADEN, STRÄNDERNA och VATTNET*", genomförde Scandiaconsult, på kommunens uppdrag, våren 1997 en utredning för att klarlägga de miljömässiga förutsättningarna för bostadsbyggande längs kanalen. I utredningen konstateras, att ljudnivån inom tältområdet ligger nära riktvärdena för vägtrafikbuller, men riktvärdena överskrids inte.

Den dominerande ljudkällan är naturligtvis motorvägen, som går på bro över kanalen. Den planerade Viksängsleden blir belägen väster om motorvägen och alldeles intill denna. Den nya vägen med dess bro över kanalen (beräknad byggstart under år 1998) fungerar som avskärmning av en del av bullret från motorvägen.

Enligt utredningen är störningarna från fartygstrafiken försumbara, både vad gäller buller och avgaser och bedömningen är, att de sammanlagda störningarna inte utgör hinder för bostadsbebyggelse i området.

I utredningen behandlades dock inte det lågfrekventa buller som alstras av fartygstrafiken. Scandiaconsult genomförde därför en kompletterande utredning, bl a innefattande mätningar vid fartygspassager. Den kompletterande utredningen, daterad 1997-05-21, visar på höga ljudtrycksnivåer och därmed risk för att människor kan uppfatta enskilda fartygspassager som störande. Det saknas myndighetskrav gällande störningar av kortvarigt lågfrekvent buller, t ex från en fartygspassage. Med tanke på de övriga kvaliteter som följer med ett vattennära bostadsläge centralt i Södertälje, bör området ändå kunna anses lämpligt för bostäder.

Ytterligare en kompletteringsutredning, innehållande riskanalys avseende olyckor vid transport av farligt gods på kanalen, utfördes av Scandiaconsult 1998-02-10. Utredningen visar, att risken för olyckor med negativa konsekvenser för människor som befinner sig längs kanalen är försumbar. De händelser som kan inträffa vid en olycka beskrivs som brand på vatten efter utsläpp (bensin, oljor), brand på fartyg (bensin, oljor) och explosion på fartyg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande Detaljplanens genomförandetid är femton år.

Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Södertälje den 28 april 1998

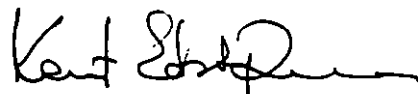
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen



Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Bengt Andrén
planchef



Kent Edström
arkitekt

