



Akt nr:

0181K-P1171B

AU\$0181K-P1171B

Detaljplan för del av kvarteret
AGNET m m
vid Bränningestrandsvägen - Trollsjövägen
inom PERSHAGEN/SÖDRA i
SÖDERTÄLJE

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen utgörs av denna karta med bestämmelser och beskrivning samt genomförandebeskrivning i särskild handling.

SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra att området får bebyggas med bostäder, dels ett mindre flerbostadshus i högst fyra våningar och dels radhus i högst två våningar.

PLANDATA

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Gällande
detaljplaner | För områdets nordöstra del gällde tidigare stadsplaner fastställda 1980-06-17 och 1980-07-01, som angav byggrätt för hälsohem i högst två våningar samt allmänplatsmark/park och gata. Dessutom redovisades ett vattenområde. Områdets västra och södra delar var ej detaljplanlagda. |
| Omfattning,
ägoför-
hållanden | Området är ca 3,3 ha samt omfattar för det första den södra delen av kvarteret Agnet. Härutöver ingår den intilliggande fastigheten Bränninge Gård 1:3 samt delar av fastigheterna Pershagen 1:1 och Bränningegård 1:1. Sydligaste delen av Bränningestrandsvägen ingår även. Fastigheterna Agnet 2 och 3 ägs av AB Telgebostäder. För övrigt är marken kommunägd. |
| Strandskydd | Södra delen av området samt i vattnet råder strandskyddsförordnande enligt naturvårdslagen. Strandskyddet syftar till att trygga allmänhetens tillgång till stränderna och att bevara goda livsvillkor på land och vatten för växt- och djurlivet. |

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Terräng** Området, som är obebyggt, sluttar relativt kraftigt mot nordöst och
Vegetation Hallsfjärden. Höjdpartierna i söder och sydväst är bevuxna med företrädesvis tät barrvegetation, till största delen risig granskog, som avskuggar stora delar av området. I den östra delen av området, utmed Hallsfjärden, finns ett mindre sankmarksområde.
- Inom hela bebyggelseområdet har en planbestämmelse (n_1) redovisats. Innebörden härav är att befintlig vegetation skall sparas i lämplig omfattning och vårdas. Inom de södra delarna av kvarteret måste dock i stor utsträckning den mörka barrskogen ersättas med ljus och gles vegetation för att lokalklimatet skall bli så bra som möjligt.
- I planområdets västra och södra delar har redovisats ett område som allmänplatsmark (NATUR). Framförallt i södra delen är det av yttersta vikt att den risiga granskogen gallras ur till förmån för värdefulla, befintliga tallar och lövträd. Där så erfordras kan komplettering med annan växtlighet behöva göras. På så sätt kan förbättrade solbelysningsförhållanden för bland annat den södra radhuslängan nås. Naturområdet liksom det angränsande inte planlagda området skall skötas av kommunen. Skötselavtal skall upprättas. Det är av stor vikt att området sköts kontinuerligt.
- Närmast stranden och med förbindelse till Hallsfjärden får anläggas en vattenspegel (vik). Utöver trivselvärdet tas på så sätt sankmarken om hand på ett bra sätt.
- Vattenområde** Planen medger att ingående vattenområde (WB) inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.
- Markförhållanden** På grund av den kraftiga norrslutningen och den sankna marken närmast stranden kan såväl geotekniska som hydrologiska problem föreligga. Risk för radonförekomst finns i områdets södra och västra delar. Inför projekteringen av bebyggelse inom området måste därför erforderliga undersökningar göras.
- Bebyggelse** Området är obebyggt. Planen medger att området får användas för bostadsändamål, ett mindre flerbostadshus i högst fyra våningar med cirka 12-15 lägenheter samt cirka 15-20 radhus i högst två våningar. Bebyggelsen har grupperats i hästskoform med flerbostadshuset i mitten. Anledning härtil är att samtliga bostäder skall få sjöutsikt.
- Den totala bruttoarean för bostäder uppgår till ca 4 400 m², fördelad på dels flerbostadshuset med 1 600 m² och dels radhusbebyggelsen med 2 800 m². Där så prövas lämpligt medges att suterrängvåning får anordnas. Genom att terränglutningen punktvís tas upp i suterrängvåning kan speciellt radhusen i den södra längan läggas på en högre nivå. Detta förbättrar solbelysningsförhållandena här. Vind får inte in-

redas utöver angivet våningsantal. Dessutom har redovisats byggnadsarea för carport/garage inom området för radhusbebyggelse. Högsta tillåtna byggnadsarea för detta ändamål är totalt 470 m². Carport/garage får uppföras med högst en våning.

Inom områdets nordöstra del har redovisats ett mindre område för ett litet "båthus" med en högsta höjd av 3,5 meter.

- | | |
|------------------------------------|--|
| Teknisk anläggning | Ett byggrättområde för teknisk anläggning, transformatorstation, har redovisats i den nordöstra delen av området i anslutning till flerbostadshusets biluppställningsplatser och invid Trollsjövägen. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 meter. |
| Tillfart | Det nya bostadsområdet ansluts till korset Trollsjövägen - Bränningestrandsvägen, via den sydligaste delen av Bränningestrandsvägen, som överförs till kvartersmark. Huvuddelen av trafiken till området förutsätts komma via Trollsjövägen. |
| Gångtrafik
m m | Inom den östra delen av området, utmed stranden, skall marken vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Eventuellt kan den allmänna gångvägen ledas på bro över den anlagda vikens mynning. Genom den sydvästra delen av området leder en stig ner till stranden. Då stigen är av stort värde för det rörliga friluftslivet är det av vikt att den bibehålles. |
| Parkering | I den nordvästra delen av området, invid Trollsjövägen, har yta för 19 bilplatser för flerbostadshuset redovisats. Möjlighet finns här att uppföra skärmtak med en högsta höjd av 3,5 meter. För radhusen redovisas 2,2 bilplatser per lägenhet i nära anslutning till varje hus. |
| Soppantering | I anslutning till flerbostadshusets parkeringsplats får uppföras ett soprum med möjlighet till sortering av sopor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter. Lägenheternas köksinredning skall förberedas för sopsortering. |
| Vatten- och avlopp samt fjärrvärme | Området anslutes till det kommunala VA-nätet. Dagvattnet från hårdgjorda ytor skall dock i första hand tas om hand lokalt. Detta innebär bland annat att hårdgjorda ytor skall beläggas med vattengenomsläppligt material. Bostadshusen skall om möjligt anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet i Trollsjövägen. |
| Upphävande av strand-skydd | Strandskyddet föreslås upphävas inom de delar av byggrättområdena, som ligger inom strandskyddsområdet. |

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

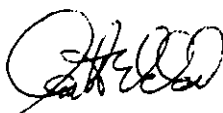
Genom-
förande

Genomförandetiden skall vara fem (5) år räknat från och med dagen efter
det att planen har vunnit laga kraft.

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

Södertälje 1994-04-24

Stadsbyggnadskontoret


Uno Dahlén
stadsbyggnadsdirektör
Erik Bengtsson
planchef
Ingrid Norlén
plantekniker