



Akt nr:

0181K-P1530B

AU\$0181K-P1530B

PLANKARTA

GRANSBETECKNINGAR

- Linje på kartan visar 3 (nå) mm utvärderingsplanområdet
- Användningsgränser
- Egenhetsgränser

PLANBESTÄMMELSER

Endast de med angivna användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning på kartan gäller inom hela planområdet.

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

GATA

LOKALGATA

PARK

Kvarteretsmark

B

H

G

E

Handel, kontor

Användning anpassad till bostadens kulturvärden

Transformationszon

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Teknik ska bevaras

Säkerhet i gränst ska bevaras

Tred ska föras

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken för lita bebyggelse

Marken för endast bebyggelse med utlös och skiljemark

Marken för byggnad under med höghet i byggnad

MARKENS ANORDNANDE

Marken ska anordnas varant till omgivande marknader

Placering

UTFORMNING; UTFORMANDE

Högsta bygghöjd i meter över marknivå

Högsta bygghöjd i meter över marknivå

Högsta bygghöjd i meter över marknivå

Bygghöjd ska förhållas till marknivå

Bakomgående för att utlös utlös över gården

Utsesende

Ny bebyggelse ska utformas med passadhet

Vardefulla bygghänsyn, skyddsbestämmelser

Bygghöjd för kulturhistoriskt värdefulla i utlös med

PBL 3 kap 12 § och för lita rita

STÖRNINGSKYDD

Väl ry- eller bygghänsyn ska förhållas till gata utlös utlös utlös

gata utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

(enligt avsnitt 28 dB(A) och med snittsnitt 41 dB(A) i bostadsområde)

Marknivå i bostadsområde i varje lita utlös ska förhållas till bostad med lita

55 dB(A) skiljemark utlös utlös, eller högst 60 dB(A) i de lita utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös utlös

Designplan för kvarteret

KÖRSBÅRET m fl

Inom Rosenlund i

SÖDERTÄLJE

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2008-08-21, rev 2007-01-22

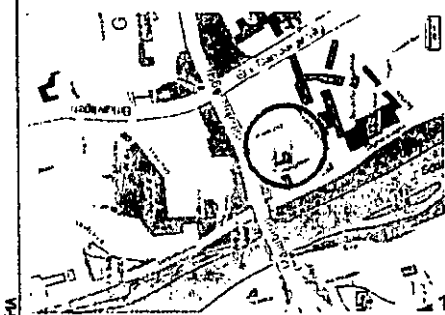
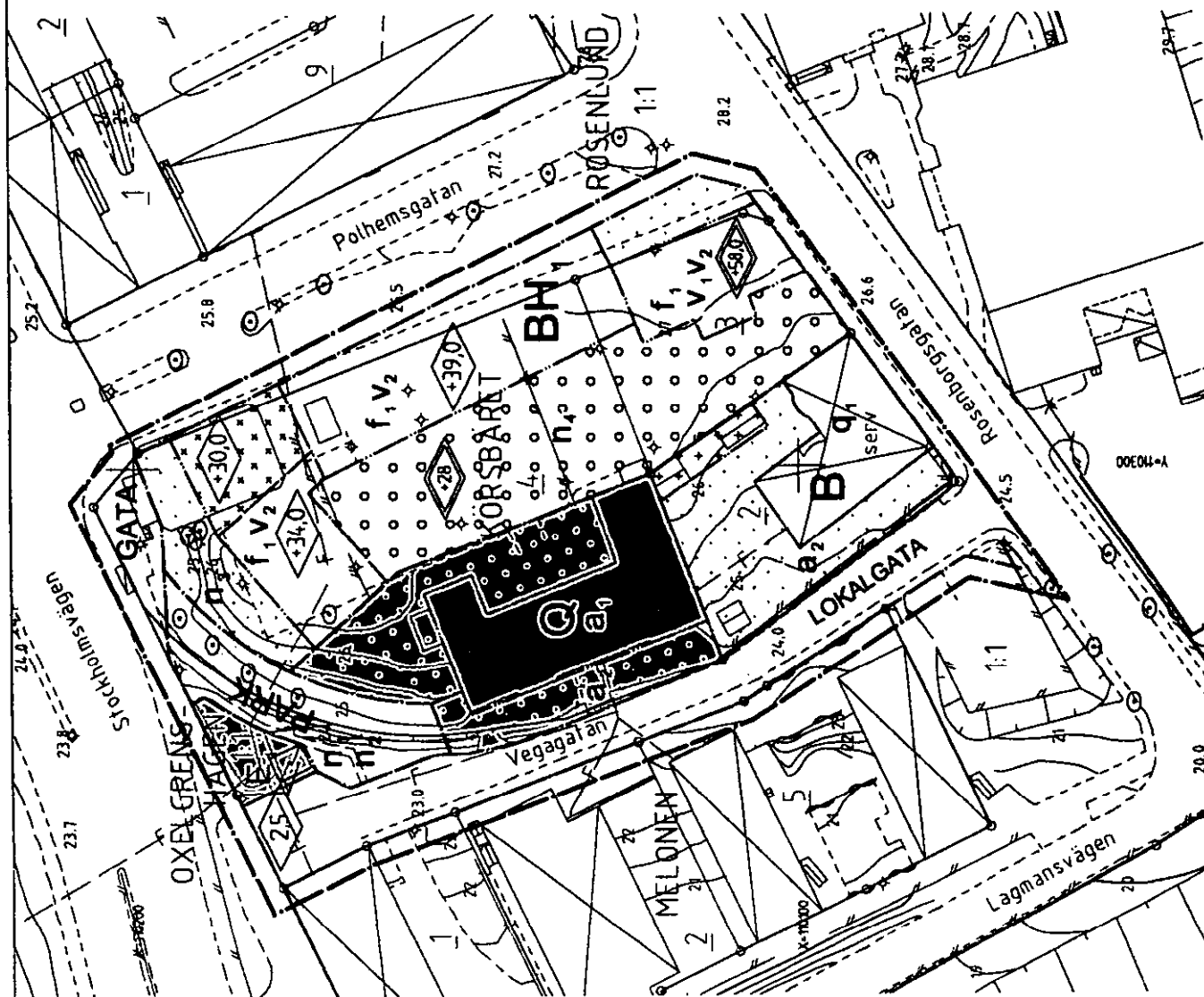
Lucas Lindström

plancheför

Stellen Modig

plancheför

1530 B



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Gravskatt, vatten eller botten

Lucas Lindström

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

UTGÅVA AV KORTKARTLÄSARE

2007-03-05

PLANEN HAR KUNNET LÄSA KRAFT 2007-09-14

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

KÖRSBÅRET MED GÄRDESKATT

2007-03-05

PLANEN HAR KUNNET LÄSA KRAFT 2007-09-14

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

Lucas Lindström

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

Lucas Lindström

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför

plancheför



PLANBESKRIVNING

P 04009

Detaljplan för del av kv

KÖRSBÄRET m fl

inom Rosenlund

i Södertälje

Upprättad 2006-06-21, rev 2007-01-22

ANTAGANDEHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övriga beslutsunderlag

- miljöchecklista, 2005-09-28
- Beräkning av trafikbuller mot fasad, *A C A D International*, 2006-05-31

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge möjlighet till byggande av nya bostadshus inom kv Körsbäret, samtidigt som befintliga byggnader respekteras och ges skyddsbestämmelser med avseende på deras kulturhistoriska värden.

Miljöbedömning

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Bebyggelsen inom planområdet utformas så att den inte bidrar till att miljökvälighetsnormen för partiklar i luft överskrids vid Stockholmsvägen.

Behovsbedömning

Kvarteret är beläget invid Stockholmsvägen, en av Södertäljes mest trafikerade gator. Det ställer krav på utformningen av bebyggelsen, dels för att Stockholmsvägen inte ska täppas till så att halten partiklar i luften blir för hög, dels för att klara riktvärdena för buller inom kvarteret.

Kvarterets centrala läge i staden, med närhet till service och med god kollektivtrafikförsörjning, gör det lämpligt att bebygga med bostäder för att bidra till en hållbar bebyggelseutveckling som helhet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte utföras.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet gränsar i norr till Stockholmsvägen, i öster till Polhemsgatan, i söder till Rosenborgsgatan och i väster till Vegagatan. Arealen är ca 8000 m².



Kvarteret Kårsbäret sett från Stockholmsvägen (Foto: Stefan Modig)

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun eller av kommunen ägda bolag.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan för Södertälje kommun, antagen i april 2004, föreslås att Södertälje ska ha en beredskap för ny bostadsbebyggelse, tillräcklig för en lika snabb befolkningsutveckling som i övriga Stockholmsregionen. ÖP föreslår också att centrum ska förtätas med bostadsbebyggelse.

I översiktsplanen finns inga särskilda rekommendationer för det aktuella planområdet.

Detaljplan

För området gäller idag detaljplan för *Stockholmsvägen - Birkavägen*, fastställd den 28 februari 1967, som anger att området ska användas för parkering, transformatorstation och allmänt ändamål. Detaljplanen tar inte hänsyn till befintliga byggnader längs Rosenborgsgatan/Vegagatan.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-11-03 § 273 att upprätta detaljplan för del av kv Körsbäret m fl.

Kulturhistorisk inventering

I *Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 1974-1978* är skolbyggnaden inom Körsbäret 1 klassad som intressant och bostadshuset inom Körsbäret 2 klassad som värdefull.



F d Kulturskolan och bostadshuset vid Vegagatan (Foto: Stefan Modig)

Program för planområdet

Program för detaljplan för del av kv Körsbäret m fl, upprättat 2004-10-19, var föremål för samråd under november – december 2004. Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras i särskild samrådsredogörelse.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Kvarterets nordvästra del består av en gräsyta som sluttar ned mot Vegagatan och Stockholmsvägen. Slänten avslutas med en krökt granitmur och ramas in av en rad med ståtliga lindar. Den krökta formen är en rest av den tidigare gatu-

sträckningen då genomfartstrafiken gick över den s k Svängbron (belägen i nuvarande Rosenborgsgatans förlängning).



Grässlätten och trädraden mot Stockholmsvägen (Foto: Stefan Modig)

Grässlätten, granitmuren och trädraden som fortsätter längs hela Vegagatan har ett stort miljövärde och ger kvarteret identitet. De ska därför bevaras.

Trädraden i Polhemsgatan bevaras.

Marken inom kvarteret kommer delvis att behöva höjas med hänsyn till parkeringsgarage under mark. Det är viktigt att markytan anpassas mot fastighetsgräns på ett snyggt och varsamt sätt så att inte nya stödmurar behöver uppföras och att tomten blir tillgänglig.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt den översiktliga jordartskartan av isälvs-sediment, sand – block. En grundundersökning i det angränsande kvarteret Melonen genomfördes år 1981 av TRIAK:s byggnadstekniska.

Förorenad mark

Inom kvarteret har tidigare funnits en bilverkstad, vilket kan innebära förekomster av t ex oljeföroreningar i marken. I anslutning till ställverket i kvarterets nordöstra hörn kan det finnas förekomster av t ex blyföroreningar. Förekomsten och omfattningen av eventuella föroreningar kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

Radon

Enligt *Markradonutredning Södertälje kommun*, september 1989, ligger planområdet inom område med lokala förekomster av högradonmark. Det kan innebära särskilda krav på grundläggning av ny bebyggelse.

Bebyggelseområden

Befintlig markanvändning

Kvarteret är idag bebyggt med ett bostadshus i hörnet Vegagatan/Rosenborgsgatan och en byggnad som har använts som skola vid Vegagatan. Vid Polhemsgatan finns ett äldre ställverk. Resten av kvarteret används som parkeringsplats främst för sjukhusets behov.

Bostäder, övrigt

Kvarteret kan bebyggas med bostadshus innehållande ca 60 lägenheter längs Polhemsgatan. Möjlighet ska finnas att använda bottenvåningen för handel och i hörnet Polhemsgatan/Rosenborgsgatan föreskrivs att bottenvåningen anpassas för detta.

Tillåten byggnadshöjd ger utrymme för fyra våningar med möjlighet till en indragen femte våning. I hörnet Polhemsgatan/Rosenborgsgatan lämnas en yta obebyggd för att skapa en platsbildning. Innanför den tillåts nio våningar med en indragen tionde våning för att markera gatuhörnet och fånga upp det stadsrum som i övrigt formas av bl a gymnasiets huvudbyggnad och sjukhuset.

Balkonger får inom den nya bostadstomten skjuta ut två meter över gården. Dit räknas inte ovan nämnda platsbildning i hörnet Polhemsgatan/Rosenborgsgatan.

I en vinkel mot Stockholmsvägen ges utrymme för ca tre radhuslägenheter i 2½ våning. Radhuslängan är nödvändig för att klara föreskrivna bullernivåer i kvarteret.

Bebyggelsen utförs med putsade fasader.

Befintlig ställverksbyggnad ges ingen byggrätt och föreslås rivas.



Ställverksbyggnaden vid Polhemsgatan (Foto: Stefan Modig)

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är centralt beläget, drygt 500 meter från Stortorget. I stadskärnan finns all offentlig och kommersiell service. Daghem finns inom 600 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Skolbyggnaden vid Vegagatan är klassad som intressant i *Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 1974 - 1978* och är relativt välbevarad utvändigt. Byggnadens användning ska anpassas till det kulturhistoriska värdet. En antikvarisk förundersökning ska upprättas för byggnaden innan bygglov ges för ombyggnad och/eller ändrad användning. En sådan kan peka ut kvaliteter i byggnaden som ska tas tillvara vid en ombyggnad och föreslå lämpliga metoder och tillvägagångssätt.

Bostadshuset i korsningen Rosenborgsgatan/Vegagatan är klassat som värdefullt. Byggnaden ges skyddsbestämmelse med stöd av PBL 3 kap 12 § och får därmed inte rivas eller förvanskas.

Skyddsrum

Kv Körsbäret ligger inom skyddsrumbyggnadsområde. Det innebär att skyddsrumsbesked skall sökas innan byggprojektering påbörjas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Polhemsgatan byggs om med ny utformning av parkeringsplatserna för att undvika backande bilar i södergående fil, som är ambulansens väg in till sjukhusets akutintag. Kvarteregränsen justeras och kvarteret Körsbäret utökas något österut.

En liten del av kvartersmarken i det norra hömet överförs till gatumark för att ge bättre utrymme för gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Hållplats Polhemsgatan trafikeras av fyra busslinjer. Ytterligare en linje och två servicelinjer trafikerar Södertälje sjukhus.

Parkering, utfarter

Parkering för kvarterets behov (en plats per lägenhet plus besöksplatser) ska placeras inom kvarteret. Planen ger utrymme för ett garage under mark för den nya bostadsbebyggelsen. Parkering för skolbyggnaden vid Vegagatan ges utrymme mellan träden på byggnadens framsida.

Det är inte tillåtet att ordna utfart mot Stockholmsvägen.

Störningar

Buller

Planområdet är beläget intill en av Södertäljes mest trafikerade gator. Stockholmsvägen trafikeras vid planområdet av ca 36000 fordon/vardagsdygn. Den nya bebyggelsen utformas enligt detaljplanen så att ljudnivåerna hålls nere mot gården, såväl för befintlig som tillkommande bebyggelse. Enligt PM *Beräkning*

av trafikbuller, upprättad av A C A D-International AB 2006-05-31, uppfyller planförslaget i stort sett Boverkets riktlinjer (nov 2004). Lägenheterna i de översta våningarna i punkthuset får ingen renodlad tyst sida, men nivåerna vid gatufasaden överskrider endast marginellt det normala riktvärdet, 55 dB(A) ekvivalent nivå.

Högsta tillåtna nivåer med avseende på trafikbuller inomhus (ljudklass B enligt Svensk Standard) och vid fasad införs som bestämmelse på plankartan.

Partiklar

Halten partiklar i luft (PM10) vid Stockholmsvägen i anslutning till planområdet ligger strax under gällande miljökvalitetsnorm, MKN. Miljökvalitetsnormen träder i kraft 2005 och får ej överskridas vid planläggning. SLB-analys vid miljöförvaltningen i Stockholm, som har ett övergripande ansvar för att bevaka luftmiljön i länet, har bedömt att en bebyggelse i kvarteret med föreslagen utformning inte kommer att påverka möjligheten att uppfylla MKN.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp. Befintlig ledning i Polhemsgatan måste flyttas när kvarteret utökas.

El

Befintlig transformatorstation vid Vegagatan ges byggrätt inom område för teknisk anläggning.

Tele

Befintlig telestation, belägen under mark i anslutning till den gamla transformatorstationen vid Polhemsgatan, kan troligen finnas kvar i samma läge med ett nytt bjälklag i marknivå. Alternativt flyttas den till det nya bostadshusets källare, i anslutning till garaget.



Transformatorstation vid Vegagatan med det f d ställverket i bakgrunden (Foto: Stefan Modig)

Värme

Fjärrvärme finns i anslutning till kvarteret och bör användas för uppvärmning av bebyggelsen.

En ledning som sträcker sig genom kvarteret kan behöva flyttas. I annat fall skyddas den med ledningsrätt.

Administrativa frågor

Lov med villkor

För att den före detta skolbyggnaden vid Vegagatan ska tas om hand på bästa sätt vid en ombyggnad eller annan förändring ska bygglov och bygganmälan föregås av en antikvarisk förundersökning.

Övriga konsekvenser

Barn och ungdomar

Detaljplanen bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för barn och ungdomar.

Stads-/ landskapsbild

Dagens parkeringsyta tillför inga kvaliteter till stadsbilden, utan ger närmast ett splittrat intryck. Föreslagen bebyggelse innebär att kvarteret kompletteras och ger ett lyft för stadsbilden som helhet.

Punkthuset i hörnet Polhemsgatan/Rosenborgsgatan kommer att förändra stadsbilden påtagligt och synas på långt håll. Dess tak kommer att ligga i nivå med taket på sjukhusets entrébyggnad.

Revideringar

Detaljplanen har efter utställning reviderats genom att en kvartersgräns har justerats för att ge utrymme för parkering framför skolbyggnaden vid Vegagatan. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken *Parkering, utfarter*.

Planen har också justerats med avseende på marknivån inom den nya bostadstomten (tillägg under rubriken *Mark och vegetation*). Dessutom har en bestämmelse lagts till för balkonger som får skjuta ut över gården (*Bostäder, övrigt*).

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Planbeskrivningen är upprättad av planchef Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Stefan Modig
planchef



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 04009

Detaljplan för del av kv

KÖRSBÄRET m fl

inom Rosenlund

i Södertälje

Upprättad 2006-06-21, rev 2006-09-28

ANTAGANDEHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| • Utställning | sommaren 2006 |
| • Antagande/ Laga kraft | hösten 2006 |

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

- | | |
|----------------------------------|---|
| • Upprättande av detaljplan | Södertälje kommun |
| • Bygglöv/-anmälan | Södertälje kommun efter ansökan av
exploatör |
| • Fastighetsbildning | Lantmäterimyndigheten efter ansökan
av exploatör/fastighetsägare |
| • Ev antikvarisk förundersökning | Exploatör/fastighetsägare |

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses upprättas med fastighetsägare och exploatör efter genomfört plansamråd, om kommunen då beslutar om fortsatt planarbete.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

En del av fastigheten Körsbäret 1 (ca 140 m²) överförs till gatumark och en del (ca 300 m²) till parkmark. Samtidigt överförs ca 400 m² gatumark från Polhemsgatan till kvartersmark. Fastigheterna regleras genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen.

Kvartersgränsen mot Vegagatan justeras något för att ge utrymme för parkering inom kvarteret.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens detaljplanearbete finansieras genom att en administrativ kostnad tas ut i samband med markförsäljning.

Omläggning av ledningar för vatten och avlopp, tele och fjärrvärme bekostas av exploatör. Kostnader för ombyggnad av Polhemsgatan regleras i kommande exploateringsavtal.

Åtgärder inom fastigheten bekostas av exploatören.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planchef Stefan Modig i samråd med exploateringsingenjör Benny Karlsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Stefan Modig
planchef