



Akt nr:

0181K-P776B

AU\$0181K-P776B

Förslag till stadsplan för
SÖDRA LINA DEL 3 (Lina Hage)
i Södertälje

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar karta, bestämmelser, illustration och denna beskrivning.

PLANDATA

Förslaget omfattar den östra delen av området Södra Lina som är beläget ca 300 m norr om stadsdelen Ronna. Planen omfattar - förutom viss ändring i gällande planer - en tillkommande byggnadsrätt motsvarande ca 530 lägenheter.

Planområdets areal är ca 34 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Övergripande förutsättningar är angivna i förslag till områdesplan för Södra Lina upprättad i juni 1979 och antagen av kommunfullmäktige 1979-12-17.

Gällande stadsplaner

Planförslaget gränsar till och berör i söder stadsplan för Södra Lina del 1 fastställd av länsstyrelsen 1980-05-30 och i väster stadsplan för Södra Lina del 2 fastställd av länsstyrelsen 1980-07-21.

Kommunala ställningstaganden

I kommunens bostadsbyggnadsprogram planeras en utbyggnad av Lina-området med 480 lägenheter 1982 och 440 lägenheter 1983 i blandad bebyggelse. Föreliggande planförslag avser bebyggelsen 1983.

Som program för planförslaget gäller förslag till områdesplan för Södra Lina enligt beslut i kommunstyrelsen 1979-06-18, samt beslut i kommunstyrelsen 1980-12-08 angående lägenhetsfördelning.

Befintliga förhållanden

Lina-området rymmer många natur- och kulturvärden och är med sitt tilltalande landskap ett attraktivt utflykts- och strövområde, i första hand för boende inom stadsdelen Ronna.

Inom planområdet Södra Lina del 3 finns värdefull vegetation och terrängpartier som påverkat planeringen. Området är i huvudsak skogbevuxet, men i den nordvästra delen ingår öppen åkermark. En översiktlig bedömning av naturmarkens användbarhet i bebyggelse har gjorts i en landskapsanalys av Södra Lina (stadsarkitektkontoret 1978-01-10).

Terrängen i huvuddelen av planområdet är mycket omväxlande och starkt kuperad med flera markerade höjdpartier. Området bjuder stora svårigheter vid anpassning av bebyggelsen till de topografiska förutsättningarna. Endast i den norra delen finns ett större sammanhängande markområde som är någorlunda plant.

De geotekniska förutsättningarna har undersökts av Geoexpert i samband med tidigare planarbete. Inom åkermarken i norr och i ett låglänt parti vid det planerade Lina centrum kan tyngre bebyggelse behöva grundförstärkas.

Den befintliga bebyggelsen består av en grupp villor inom Lina Hage och ett par mindre torp.

I planområdets västra del passerar en avloppsledning från Nykvarn med anslutning till avloppstunnel till Himmerfjärdsverket vid Ragnhildsborg.

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag av villafastigheterna i Lina Hage.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innehåller - utöver villobegyggelsen i Lina Hage - en tillkommande byggnadsrätt för bostäder motsvarande ca 530 lägenheter, service och vårdlokaler, enparallellig lågstadieskola och två förskolor. Som en ändring av tidigare fastställd plan ingår Lina centrum som utvidgats med landstingskommunala vårdenheter, servicelägenheter och kollektivhus.

Förslaget är utformat som en flexibel stadsplan. Tillhörande illustration är upprättad i nära samarbete byggherrarna och deras konsult White arkitekter AB. Illustrationen förutsättes i allt väsentligt komma att gälla för utbyggnaden av planområdet.

Bostäder

Lina Hage

Planen innefattar 13 fastigheter i befintlig bebyggelse inom Lina Hage. Någon förtätning är inte aktuell och områdets villakarakter avses bevarad. Gatustandarden har hållits på miniminivå med 6 m breda gator. Ytkrävande vändplaner har undvikits.

Nyexploatering

Planen redovisar fem nya kvarter för bostäder och två kvarter för bostäder och handel. Byggnadsrätten anges i m² våningsarea och är för den i planen tillkommande delen ca 70 000 m², fördelad enligt illustrationsplanen på följande sätt:

Enbostadshus i en och två våningar ca 20 000 m² va.
Flerbostadshus i två, fyra, fem och sex våningar ca 50 000 m² va. Härav är ca 10 000 m² avsedda för nedan specificerade lokaler i centrum.

Som upplysning kan nämnas att man inom kommunen för närvarande diskuterar följande lägenhetsfördelning för normalbostadshus:

mindre än 4 rum och kök	33 %
4 rum och kök	50 %
större än 4 rum och kök	17 %

Planen kommer med ovan angivna beräkningsförutsättningar att rymma ca 530 lägenheter varav ca 145 lägenheter i enbostadshus och ca 75 lägenheter i service- och kollektivhus.

Service

Centrum

Som tidigare nämnts ingår det tidigare stadsplanerade Lina centrum väster om bussgatan i förslaget. Centrum förutsätts i illustrationen förutom bostäder rymma ca 1 000 m² våningsarea för butiker och en vårdcentral med ca 4 000 m² va.

Centrumdelen öster om bussgatan planeras utöver normala bostäder innehålla en omvårdnadsavdelning med 40 platser (ca 3 000 m² va) för Landstingets räkning, dagcentral (ca 600 m² va), servicehus med 50 lägenheter, 25 kollektivhuslägenheter och övriga lokaler (ca 1 500 m² va).

Skolor, förskolor

I den norra delen redovisar planen ett område för en enparallellig lågstadieskola och en permanent förskoleenhet med 3 avdelningar med möjlighet till utbyggnad av ytterligare en avdelning.

I bostadskvarteret söder om Lina Hage anvisas ett område för förskola med 2 avdelningar som på sikt kan komma att övergå till annat användningssätt (bostäder).

Fritidslokaler

Inom bostadsbebyggelsen ingår i illustrationsplanen utrymmen för fritidslokaler som möjliggör en utbyggnad av lokaler med en våningsarea motsvarande 2 m² per lägenhet.

Markreserv

I gällande stadsplan för Lina centrum ingår en mindre markreserv. Med de nya programförutsättningarna för centrum minskar denna till 900 m².

Skyddsrum

Inom området gäller skyddsrumsskyldighet. Skyddsrum skall anordnas enligt Civilförsvarslagen och i den omfattning som framgår av SFS 1977:618.

Friytor

Parkmark ingår i planen med ca 12 ha. Stora delar av denna yta utgörs av markerade höjdparter och skyddszoner för trafikleder. Parkmark med möjligheter till anläggningar finns utmed centrala gångstråket som går från Karlberga mot Lina centrum (sydväst Lina Hage) och i områdets nordvästra del i anslutning till lågstadieskolan.

Vägar och trafik

Enhörnaleden är tillfartsled till Södra Lina och passerar planområdet söder om detta. Till Enhörnaleden anslutes Tegelbruksvägen som blir matarled till den aktuella bostadsbebyggelsen. Möjligheten att eventuellt ansluta Tegelbruksvägen till Linavägen har beaktats vid planutformning och höjdsättning. Till Tegelbruksvägen ansluter två allmänna lokalgator. Entrégator till parkering och angöring föreslås i övrigt på kvartersmark. Lina centrum anslutes via lokalgata direkt till Enhörnaleden. Anslutningspunkten har i förhållande till nu gällande plan korrigerats för att bättre tillgodose den ökade trafik som utvidgningen av centrum innebär.

Reservat för eventuell framtida trafikled - "Linaleden" - har anvisats i parkmark söder om den sydöstra bebyggelsen.

Parkering och angöring

För bostadsbebyggelsen skall plats beredas för 12 bilplatser per 1 000 m² våningsarea i gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. I den angivna normen ingår inte plats för husvagnar och dylikt.

Angöringsmöjlighet för färdtjänst m m skall eftersträvas inom 25 m från entréer.

För centrum med vårdenheter, servicelägenheter och kollektivhus skall särskild parkeringsutredning ligga till grund för beräkning av erforderligt parkeringsbehov. För att minska angöringsavståndet och arealen öppna parkeringsytor kan garageanläggningar bli aktuella för service- och kollektivhusen.

Kollektivtrafik

Busstrafiken samordnas med linje 787 till Enhörna. Busslinjen inom planområdet går från Enhörnaleden-Tegelbruksvägen-Lina centrum via ca 100 m bussgata, ej avsedd för annan trafik. I planen redovisas tre hållplatser; en i områdets östra del (Lina Hage-Karlberga), en i norra bostadsgruppen och en vid Lina centrum.

Trafikbuller

På planförslaget redovisas låga bullervallar med kompletterande plank. På byggnadskvarter har markerats områden där särskild uppmärksamhet fordras vid bebyggelsens utformning med hänsyn till buller.

Parkvägar och bilfria torg

Ett gångstråk föreslås centralt genom bebyggelsen i östvästlig riktning från busshållplatsen vid Lina Hage till Lina centrum. Detta är en viktig förbindelse mellan bostäder, skola, förskola, butiker och busshållplatser. Utformningen förutsättes få en viss stadsmässighet med betydelse för områdets karaktär. Särskild omsorg bör ägnas torg och platsbildningar där medvetna materialval och andra detaljer kan ha stor betydelse för hur detta stråk kommer att upplevas. I väster fortsätter det centrala stråket genom bebyggelsen i Lina del 2. I den östra delen - vid Karlberga - ansluter gångstråket till en parkväg som mot norr leder till Linavägen och kontakter med friområden vid Möla- ren och mot söder leder till en idrottsanläggning, stadsdelen Ronna och city.

Gång- och cykelväg, som i gällande plan illustrerats söder om Enhörnaleden föreslås flyttad norr om densamma varvid den planskilda broförbindelsen över Enhörnaleden eliminerats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjning sker genom anslutning till befintliga huvudledningar.

Ledningsområde har inte preciserats inom det norra bostadskvarteret. En allmän ledning som kräver ett byggnadsfritt område med 12 m bredd erfordras från pumpstationen i öster upp till skolan i väster. Sträckningen har illustrerats men bestäms skriftligt i samband med detaljprojekteringen för att inte onödigtvis motverka den flexibla stadsplanens frihet vid utformningen av bostadsbebyggelsen.

Värme

Bebyggelsen skall värmeförsörjas genom anslutning till fjärrvärmenätet.

Elförsörjning

För elförsörjningen finns behov av tre transformatorstationer. Områden för dessa anvisas i planen. I samband med den fortsatta projekteringen av bebyggelsen bör beaktas att transformatorstationerna där så är möjligt byggs ihop med garage eller andra byggnader.

Befintliga luftledningar inom planområdet kabelförläggs.

Sophämtning

Området anslutes till sopsuganläggning gemensam för hela Södra Lina.

GENOMFÖRANDE

Planen omfattar drygt en årsetapp och anläggningsarbetena beräknas påbörjade under 1982. Området förutsätts i nu aktuell planering exploaterat av Stiftelsen Telgebostäder (ca 280 lgh i hyresrätt), HSB (ca 140 lgh i bostadsrätt) och Södertälje kommun (ca 110 lgh genom förmedling av äganderätt via tomtkän).

Södertälje den 3 juni 1981

Stadsarkitektkontoret

Lars Thylén
stadsarkitekt

Gösta Skoog
planarkitekt

Sten Karlsson
stadsplaneingenjör

Plankarta och bestämmelser har reviderats 1981-08-05. På plankartan har parkmarken utökats väster om Lina Hage samt införts beteckningen "mark för uthus" öster om och i området söder om Lina Hage. I bestämmelserna har införts 2 § 2 mom. Södertälje den 2 februari 1982 Stadsarkitektkontoret

Gösta Skoog
planarkitekt
Lars Thylén
stadsarkitekt

Antaget av kommunfullmäktige i Södertälje 1981-09-21 § 261 bebyggas i tjänsten

Sven Walldeck

INKOM 11082

12.0KT.81 1447 81

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Förslag till stadsplan för
SÖDRA LINA DEL 3 (Lina Hage)
i Södertälje

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Där så prövas lämpligt må även kunna medges samlingslokaler samt lokaler för hantverk.
- d) Med N betecknat område får användas endast för förskola eller därmed jämförligt ändamål.
- e) Med D betecknat område skall utgöra reserv disponibelt för framtida behov.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage eller dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

2 mom På med u^{kv} betecknad kvartersmark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande

och underhåll av underjordiska allmänna ledningar som erfordras för kvarterets bebyggande.

3 mom Med g betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.

4 mom På med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtagas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

2 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

3 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

4 mom På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tamtgräns.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom Antal lägenheter och våningsarea

Inom med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger. Våningsarean per lägenhet får ej utökas utöver den som medges vid första byggnadslovet.

2 mom Våningsarea

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsarea i kvadratmeter som siffran anger, dock får på varje tomt våningsarean ej utökas utöver den som medges vid första byggnadslovet. Utöver angiven våningsarea får garage, förråd och gemensamhetsbyggnader uppföras i den omfattning som prövas lämpligt.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Antal byggnader

På tomt som omfattar med Ö och F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

2 mom Byggnadsarea

- a) Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsarea än 190 m² varav får bostad högst 150 m².
- b) Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.
- c) Av tomt som omfattar med Ö betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

3 mom Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med Ö och F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom Byggnadshöjd

- a) På med I, II, IV, V eller VI betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5 7,0 12,0 15,0 och 18,0 meter.
- b) Garage och förrådsbyggnader får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.
- c) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Södertälje den 3 juni 1981 Reviderad den 5 augusti 1981

Stadsarkitektkontoret

Lars Thylén
stadsarkitekt

Gösta Skoog
planarkitekt

Sten Karlsson
stadsplaneingenjör

79/16

Antaget av kommunfullmäktige
i Södertälje 1981-09-21 § 261
betygas i tjänsten

Sven Walldeck