

Akt nr:

0181K-P1380B

AU\$0181K-P1380B



PLANBESKRIVNING P 97037

Detaljplan för del av kvarteret
RESEDAN m fl
inom Mariekälla i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2002-01-15

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbedömning
- samrådsredogörelse
- sändlista
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ändra den gällande planen från bostadsändamål, sammanbyggda hus, till bostadsändamål, friliggande hus så att den befintliga villabebyggelsen kan vara kvar.

Plandata

Lägesbestämning	Området är beläget i anslutning till Erikshällsgatan och Sättersgatan inom Mariekälla.
Areal	Planområdet omfattar cirka 1,4 hektar. Kvartersmarken utgörs av cirka 1,0 hektar och allmänplatsmark/gata och park cirka 0,4 hektar.
Markägoförhållanden	Del av fastigheten Mariekälla 1:1 ägs av Södertälje Kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.
Översiktsplan	Tidigare ställningstaganden Den föreslagna utformningen av kvarteren Resedan och Prästkragen strider inte mot gällande översiktsplan eller mot programsamråd till översiktsplan 2000 för Södertälje kommun.
Detaljplan	För området gäller stadsplan, fastställd 1955-02-11, som anger bostadsändamål, sammanbyggda hus, bostads- samt visst

handels- och hantverksändamål och allmänplatsmark/park och gata.

Program för planområdet Planförslaget har varit föremål för planprogramsamråd fram till 2000-07-07.

Förutsättningar och förändringar

Allmänplatsmark/
gatu- och parkmark

Befintliga gator, Midgårdsgatan och Sättersgatan, som är belägna inom planområdet, redovisas i den gällande planen som allmänplatsmark/gata. Någon förändring av dessa gator kommer inte att ske.

Midgårdsgatan och Sättersgatan redovisas i planen som allmänplatsmark/lokalgata.

I den sydöstra delen av planområdet finns i enlighet med den gällande planen ett mindre område som utgörs av allmänplatsmark/park med ett utbyggt gång- och cykelvägsstråk. En mindre justering av fastighetsgränsen föreslås för fastigheten Prästkragen 7. Detta innebär att i den nordöstra delen överförs parkmark (cirka 57,0 m²) till kvartersmark och i den sydvästra delen överförs kvartersmark (cirka 7,2 m²) till allmänplatsmark/park.

Planen redovisar att området skall utgöras av allmänplatsmark/park. Befintligt gång- och cykelvägsstråk skall vara kvar.

Bebyggelseområden

Området, som utgörs av fastigheterna Prästkragen 3 – 7 och Resedan 3 – 7, är bebyggda med friliggande enbostadshus, villor. Bostadsbebyggelsen är ursprungligen från 1930-talets mitt förutom Resedan 4 som uppfördes under mitten av 1940-talet.

Huvudbyggnaderna, som är belägna inom fastigheterna Prästkragen 4 och 5 samt Resedan 4, har enligt Södertälje bebyggelseinventering upprättad 1976 - 77 och kompletterad 1995 - 96, bedömts som kulturhistoriskt värdefulla.

Ett mindre parkmarkområde, som är beläget söder om fastigheten Prästkragen 7, föreslås att överföras till fastigheten som kvartersmark för bostadsändamål utan byggrätt.

Planen redovisar att området får användas för bostadsändamål, friliggande enbostadshus, i högst två våningar. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas. Högst 20 % av fastighetens areal får bebyggas. Huvudbyggnad får dock inte ha större byggnadsarea än 150 m². Uthus/garage får inte ha större sammanlagd byggnadsarea än 50 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus/garage är 3,5 meter. Huvudbyggnad skall uppföras friliggande. Huvudbyggnad och uthus/garage får dock sammanbyggas där så provas lämpligt.

Varsamhets-
bestämmelse

Vid om- eller tillbyggnad av bostadshus och uthus/garage skall detta utföras varsamt så att byggnadernas karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden inte förvanskas.

Buller För bebyggelsen utmed Erikshäills- och Sättersgatan redovisas en planbestämmelse som innebär att vid ny- eller tillbyggnad av bostadsbebyggelse skall fasader mot gata utföras så att ekvivalentvärdet för buller inomhus är högst 30 dB(A) och maximalnivån 45 dB(A). Högsta godtagbara ekvivalentvärdet för bullernivån på uteplats är 55 dB(A) vid ny bostadsbebyggelse.

Teknisk försörjning Området är beläget inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Fastigheterna inom planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten bör omhändertas inom den egna fastigheten.

Befintligt ledningsområde har säkerställts med erforderlig planbestämmelse.

Uppvärmning Vid ny bostadsbebyggelse får uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler (BBR), får installeras. Vattenburen elvärme får anordnas.

Radon Området ligger inom normalriskområde för radon.

Administrativa frågor

Ändrad lovplikt, lov med villkor Vid uppförande av ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Prästkragen 7 får bygglov inte ges förrän markundersökning utförts. Detta för att klargöra eventuell förekomst av markföroreningar från kemtvätten, som under åren 1936 – 1958, har varit inrymt i huvudbyggnadens källarvåning.

Huvudman Kommunen är huvudman för allmänplatsmark (lokalgator och parkmark) inom planområdet.

Genomförandetid Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Genomförande-beskrivning Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i särskild genomförandebeskrivning som tillhör detaljplanen.

Medverkande tjänstemän Yngve Ydebrink – Gatu- och parkenheten
Benny Karlsson – Strategi- och exploateringsenheten
Ann-Charlotte Gjöthlén – Strategi- och exploateringsenheten
Terése Josefsson - Miljökontoret

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Ingrid Norlén
plantekniker

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Strategi & exploatering
Handläggare: Benny Karlsson
Tel: (5502)1691

2002-01-15

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av kvarteret Resedan m m inom Mariekälla i Södertälje.

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de administrativa, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenserna som detaljplaneläggning för rubricerade område medför.

Syftet med detaljplanen är i huvudsak att stadfästa befintliga förhållanden inom detaljplaneområdet.

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden

Samrådsförslaget berör fastigheterna Resedan 3-7 och Prästkragen 3-7, vilka är privatägda, samt intilliggande kommunal park- och gatumark.

För området gäller stadsplan, fastställd 1955-02-11, som anger användningssättet bostadsändamål, sammanbyggda hus, inom kvarteret Resedan och bostadsändamål samt visst handels- och hantverksändamål inom kvarteret Prästkragen. Intentionerna enligt denna gällande detaljplan med flerbostadshusbebyggelse i tre våningar är att befintlig bebyggelse som utgörs av småhus ska rivas.

Planförslaget

Då gällande plan inte längre är aktuell att genomföra ändras detaljplanen så att den överensstämmer med nu rådande förhållanden. Syftet med planändringen är således att stadfästa befintliga förhållande med friliggande småhus med tillhörande trädgårdar. På tre fastigheter finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader där en planbestämmelse föreslås som innebär att byggnadernas exteriör inte får förvanskas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2002.

Markfrågor

All tomtmark inom planområdet – fastigheterna Resedan 3-7 och Prästkragen 3-7 är privatägda. Övrig mark som i huvudsak anvisas som lokalgata och park ägs av Södertälje kommun.

Huvudmannaskap

Planen utgörs av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap och är belägen inom kommunens va-verksamhetsområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för allmän plats, gator och parkmark, inom planområdet. Kommunen ansvarar dessutom för va-ledningssystemet fram till förbindelsepunkterna till respektive fastighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen ska vara 15 år från dagen efter planen vunnit laga kraft.

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM

Bebyggelse

Kvartersmarken får användas för bostadsändamål, friliggande bostadshus, i högst två våningar. Utöver angivet våningstal får vind inte inredas. Högst 20% av fastighetens areal får bebyggas. Huvudbyggnad får dock inte ha större byggnadsarea än 150 m². Uthus/garage får inte ha större sammanlagd byggnadsarea än 50 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus/garage är 3,5 m. Huvudbyggnaden ska uppföras fristående men huvudbyggnad och uthus/garage får sammanbyggas där så provas lämpligt.

Värdefull miljö

Huvudbyggnaderna inom fastigheterna Prästkragen 4 och 5 samt Resedan 4 har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Vid ny-, om- eller tillbyggnad av bostadshus och uthus/garage ska byggnaderna utformas med särskild hänsyn till områdets karaktär och får inte förvanskas.

Buller

Vid ny- eller tillbyggnad av bostadsbebyggelse ska fasderna utföras så att ekvivalentvärdet för buller inomhus är högst 30 dB(A) och maximalnivån 45 dB(A). Högsta godtagbara ekvivalentvärdet för buller på uteplats är 55 dB(A) vid ny bostadsbebyggelse.

Energiförsörjning

Vid ny bostadsbebyggelse får uppvärmning inte ske med direktverkand el.

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala va-nätet. Dagvatten bör omhändertas inom den egna fastigheten.

Övrigt

Vid uppförande av ny bostadsbebyggelse på fastigheten Prästkragen 7 får bygglov inte ges förrän en miljöteknisk markundersökning har genomförts. Detta för att klarlägga eventuell förekomst av markföroreningar från den kemitvätt som varit inrymd i huvudbyggnadens källarvåning under åren 1936-1958. Undersökningen bekostas av fastighetsägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Prästkragen 7

Detaljplanen och befintliga förhållanden innebär att en mindre markreglering ska genomföras mellan Södertälje kommuns fastighet Mariekälla 1:1 och fastigheten Prästkragen 7 i dess södra del. Ett område om cirka 57 m² vid sydöstra hörnet av Prästkragen 7, som idag planmässigt utgör parkmark, överförs till Prästkragen 7 som tomtmark. I fastighetens sydvästra hörn överförs cirka 7 m² tomtmark av Prästkragen 7 till kommunens fastighet som parkmark. I denna del av Prästkragen 7 kan det även vara aktuellt att inrätta ledningsrätt på ett mindre område som ligger i anslutning till befintliga allmänna va-ledningar. Dessa frågor bör lämpligen lösas genom ett särskilt avtal mellan kommunen och ägarna till Prästkragen 7 under det fortsatta planarbetet.

Sydvästra delen av fastigheten Prästkragen 7 berörs även av underjordiska elledningar. Ledningarnas fortbestånd ska säkerställas genom ett ledningsrätts- eller servitutsavtal mellan Telge Energi och ägarna till Prästkragen 7.

U-område. Prästkragen 3 och 6

Befintligt u-område för underjordiska ledningar, berörande fastigheterna Prästkragen 3 och 6, behålles i den nya detaljplanen för eventuellt framtida behov av va-ledningar.

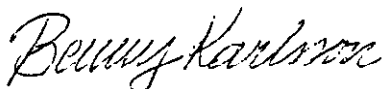
GENOMFÖRANDE

Genomförandeåtgärder på kvartersmark

All kvartersmark är i privat ägo och vid framtida byggande på de enskilda tomterna sker detta genom fastighetsägarnas försorg och på deras bekostnad. För framtida bebyggelseåtgärder är gällande planbestämmelser styrande för vilka bebyggelseåtgärder som kan tillåtas på respektive fastighet.

Genomförande på allmän platsmark (gata och park)

Utöver ovan redovisade fastighetsrättsliga konsekvenser förväntas inte detaljplanen medföra ytterligare genomförandeåtgärder på kommunal mark.



Benny Karlsson