

PLANKARTANS BETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 millimeter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- B** Marken får inte bebyggas
- G₁** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, avsedd för parkeringstillfart och allmän gångtrafik
- G₂** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, avsedd för bilparkering

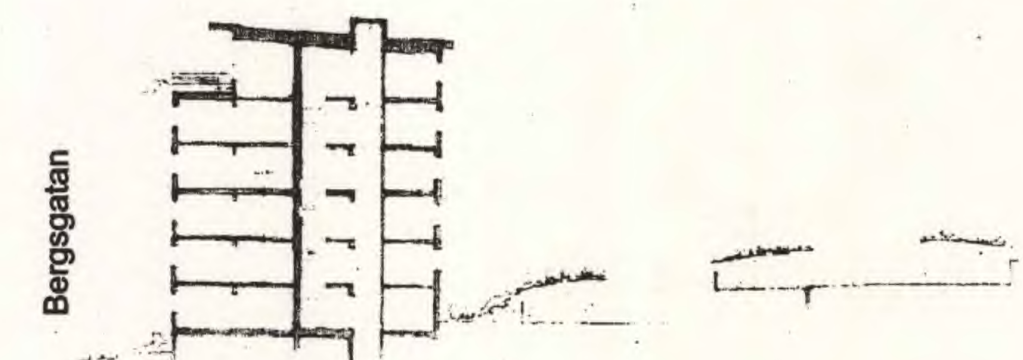
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- +000.0** Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- b₁** Fasad mot gatan skall förses med bullerdämpande fönster
- b₂** Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen
- f₁** Husfasader skall utföras i ljus puts
- f₂** Parkeringsplatser skall överbyggas med vegetationsbeklädda tak

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio år, räknat från dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Sektion genom hus och bilparkering



Detaljplan för

Utökning av KVARTERET ISBJÖRNEN

i Södertälje

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2002-09-10

Lotta Lindström
Lotta Lindström
Stadsarkitekt

Kent Edström
Kent Edström
Arkitekt
0181K-P
1385 B

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- | | |
|--|--|
| ○ Gränspunkt, inmätt eller beräknad | — Stenmur |
| □ Gränspunkt, digitaliserad | — Häck |
| — Fastighetsgräns | — Slätt |
| --- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämnning | — Väg |
| 1 Registrernummer för fastighet med kvartersnamn | ⊙ Enstaka träd |
| 1 Registrernummer för fastighet med traktnamn | ⊙ Belysningsstolpe |
| Byggnad i allmänhet | — F Fjärrvärmeledning i mark |
| ⊗ Bostadshus med takkontur resp hustiv | 0,0 Avvägd höjd |
| ⊗ Uthus med takkontur resp hustiv | +0,0 Gällande höjd |
| ⊗ Skärmtak | 5 Höjdukurvor (med 1 meters ekvidistans) |
| ⊗ Transformatorbyggnad | 3 Osäker höjdukurva |
| ⊗ Trappa | |
| ⊗ Staket | Koordinatsystem: Södertälje lokala |
| ⊗ Stödmur | Höjdsystem: Södertälje lokala |

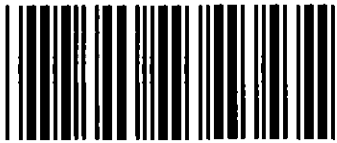
Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2002-10-09

Edda Löndahl Akerman
Edda Löndahl-Akerman
Lantmätare

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
2003-03-31 § 137
PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2003-04-30
På tjänstens vägnar
Lotta Lindström
Lotta Lindström

Skala 1:1000

10 0 50 100 m



Akt nr:

0181K-P1385B

AU\$0181K-P1385B

Detaljplan för
utökning av
KVARTERET ISBJÖRNEN
i Södertälje kommun

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

2003 -04- 3 0

HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning
- * Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

PLANDATA

Läge och omfattning	Planområdet, som omfattar 0,38 ha, utgör en del av fastigheten Grusåsen 1:1 och är beläget utmed Bergsgatan, ca 200 meter norr om Mälarbron.
Markägo-förhållanden	Marken inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Detaljplanen strider inte mot denna översiktsplan eller mot det förslag till ny översiktsplan som nu utarbetas.
Detaljplaner	För området gäller stadsplan för Östra området i Södertälje Stad, del 1, fastställd 1941-11-14 samt stadsplan för Kvarteren Katten, Björnen och Mården, fastställd 1944-05-21. Enligt dessa planer utgörs det nu aktuella planområdet av parkmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens syfte	Syftet med denna detaljplan är, att skapa planmässiga förutsättningar för att kunna bygga två bostadshus utmed Bergsgatan och samtidigt lösa en del av parkeringsbehovet för boende i kv. Katten.
Bebyggelse	De föreslagna två nya husen rymmer ca 40 bostadslägenheter. Husen, som är fem - sex våningar höga, är högre än intilliggande bostadshus, som är tre-fyra våningar höga. Möjlighet finns, att sammanbinda de två husen med en lägre byggnadsdel, innehållande en gemensam entré.

Parkering	Parkeringsbehovet tillgodoses genom en parkeringsanläggning bakom de nya husen. Parkeringen, som nås via den befintliga gångvägen söder om kv Katten, skall även inrymma de bilplatser som har anordnats inom parkområdet och som används av boende i kv Katten. Parkeringsanläggningen utförs så, att två - delvis överlappande - däckspan inpassas i slänten och förses med planterade tak av sedum för att, så långt möjligt, anpassas till den gräsbevuxna sluttningen.
Park och - naturområde	Planområdet omfattar en del av det befintliga grönområdet mellan Bergsgatan och Östergatan. I den övre delen av detta område, uppe på kullen mot Östergatan, låg en gång stadens gamla avrättningsplats - Galgbacken. Det område som omfattas av detaljplanen har dock inget direkt samband med själva Galgbacken, utan är beläget inom ett ca 80 meter långt, relativt ovårdat, släntavsnitt utmed Bergsgatan. Det egentliga parkområdet är beläget ovanför planområdet och skall, även fortsättningsvis, hållas tillgänglig för allmänheten.
Vegetation	Den södervända sluttningen är bevuxen med såväl löv- som barrträd. I den övre delen av slänten finns den fridlysta backsippan. Området med backsipporna berörs emellertid inte av detaljplanen, utan ligger inom den del av sluttningen som bevaras som parkområde. Vegetationsförhållandena finns utförligt redovisade i den miljökonsekvensbeskrivning som tillhör detaljplanen.
Gång- och cykeltrafik	Planområdets norra del omfattar ett parkområde med en gångväg som överförs till kvartersmark. Den del av gångvägen som berörs, skall användas som tillfartsväg till parkeringsanläggningen, men också hållas tillgänglig för allmän gångtrafik. Gångvägen utgör en del av en gångförbindelse mellan parkområdet utmed Södertälje kanal, Galgbacken och Grusåsen.
Kollektivtrafik	Busshållplatser finns vid Birkavägen och Stockholmsvägen, ca 300 meter från planområdet.
Skolor, barnomsorg	Till Rosenborgsskolan (LMH) är avståndet ca 700 meter. Till Täljegymnasiet är avståndet ca 500 meter. 100 meter från planområdet finns en friskola, innehållande såväl förskola som låg- och mellanstadium.
Övrig service	Området är beläget ca 1 km från Södertälje centrum resp Brunnsängs centrum.
Vatten och avlopp	Vatten och spillvatten ansluts till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten skall, om möjligt, omhändertas lokalt.
Värme- försörjning	Anslutning till fjärrvärmenätet kan erbjudas. Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

LAGAKRAFT

2003-04-30

Miljö-
konsekvenser

För att belysa de miljömässiga konsekvenserna av den föreslagna exploateringen har en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats. I denna MKB behandlas faktorer som påverkas av den föreslagna exploateringen samt faktorer som har inverkan på områdets lämplighet som bostadsplats. Exempel på frågor som behandlas i MKB:n är störningar i form av buller och utsläpp från bil- och fartygstrafiken och från AstraZenecas anläggning i Snäckviken samt eventuella risker i samband med transporter av farligt gods till lands och sjöss. Markförhållanden, den föreslagna bebyggelsens inverkan på flora och fauna samt på friluftsliv och rekreation är exempel på andra faktorer som belyses i MKB:n.

Slutsatserna som dras i MKB:n är, att området är lämpligt för bostadsändamål. Visst buller från fläktar inom AstraZeneca kan dock förekomma nattetid, varför bullerdämpande fönster föreskrivs i de utsatta fasadavsnitten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande Detaljplanens genomförandetid är tio år.

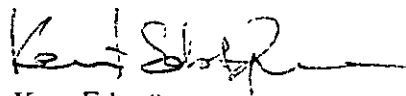
Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

Södertälje den 10 september 2002

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Kent Edström
arkitekt

LAGA KRAFT

2003-09-30



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Strategi och exploatering

Eleonor Eklind, 08- 550 231 87

eleonor.ekind@sodertalje.se

0181K-P1385 B

2002-09-10

LAGA KRAFT

300 -4- 30

Förslag till

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för utökning av kvarteret Isbjörnen i Södertälje kommun

INLEDNING

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

PLANINNEHÅLL

Planens syfte är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse på Bergsgatan i Södertälje. En idag obebyggd slänt, längst ned i Galgbacken, föreslås bebyggas med två bostadshus med en höjd av fem våningar mot gatan. De föreslagna husen rymmer vardera 20 lägenheter. Bilparkering anordnas i slänten bakom husen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas att kunna föras fram för antagande under våren 2003.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är 10 år.

Ansvarsfördelning

Av kommunen utsedd exploatör ansvarar för utbyggnaden på kvartersmark. Exploatören ansvarar även för utbygganden av gemensamhetsanläggningarna, infartsgata och parkering.

Huvudmannaskap

Detaljplanen är belägen inom ett område där kommunen är huvudman för allmän plats. Planen ligger inom kommunens va-verksamhetsområde.

Avtal

Ett markanvisningsavtal är tecknat mellan kommunen och Veidekke Bostad och Fastighet AB i januari 2002. Under hösten 2002 kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan parterna, som närmare kommer att reglera genomförandet av bostadsbyggnationen och övriga åtgärder. Avtalet kommer närmare att belysa tidplan, genomförandeansvar och ekonomiska frågor.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Avstyckning av erforderlig tomtmark för bostadsfastigheterna och gemensamhetsanläggningarna kommer att ske. Avstyckningen bekostas av exploatören.

Två gemensamhetsanläggningar kommer att bildas. I båda gemensamhetsanläggningarna ingår den nya bostadsfastigheten och fastigheten Katten 8. G1 skapas för att anlägga och underhålla infartsväg till parkeringen. G2 skapas för att anlägga och underhålla parkeringsplatser.

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningarnas bildande tillika kostnader för gatan och parkeringens anläggande, drift och underhåll delas mellan de ingående fastigheterna efter fastställda andelstal.

För att säkerhetsställa allmänhetens intresse av gångväg skall ett servitut bildas över infartsvägen till förmån för kommunens fastighet Grusåsen 1:1. Servitutet innebär att infartsvägen skall hållas öppen för allmänheten utan ersättning från kommunen för vare sig anläggande eller drift

EKONOMISKA FRÅGOR

Områdena för bostadsfastigheterna och gemensamhetsanläggningarna kommer att överlåtas till exploatören för en köpeskilling som kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Uttag av kostnad för gata kommer att regleras i försäljningspriset.

Elavgifter samt anläggnings- och bruksavgifter för vatten och avlopp skall erläggas av exploatören enligt vid ersättningstillfället gällande taxa.

Kommunen kommer i ett inledande skede att belastas av kostnader för administration, planläggning, fastighetsbildning etc. Dessa kostnader bedöms kunna täckas av intäkter från fastighetsförsäljningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Den kommande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Vatten och avlopp finns idag i Bergsgatan.

Ledningssystemen inom kvartersmark kommer att bli enskilda, dvs kommer att ligga utanför kommunens ansvarsområde.

Uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärme.

Parkering, gator etc

Parkeringar kommer att anordnas i slänten bakom bostadshusen. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för anläggning, drift och underhåll av parkeringen. En tillfartsväg till parkeringarna kommer att anordnas. Tillfartsvägen kommer också att inrättas som gemensamhetsanläggning.

Geoteknik, radon etc

Erforderliga geotekniska undersökningar åvilar exploatören. Detsamma gäller för radonundersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella.

Eleonor Eklind
Exploateringsingenjör

LAGA KRAFT

2008-03-31