



Akt nr:
0181K-P1623A

AU\$0181K-P1623A



Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2012	Ärendenummer P 1623 A
Ärende Detaljplan för del av Vattumannen 2 (Borgmästarvillan)	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

- 1 band
- 9 sidor
- 1 karta (A 3)

0181K-P 1623 A



PLANBESKRIVNING

Dnr 2011-02588-214

0181 K - P 1623A

Detaljplan för

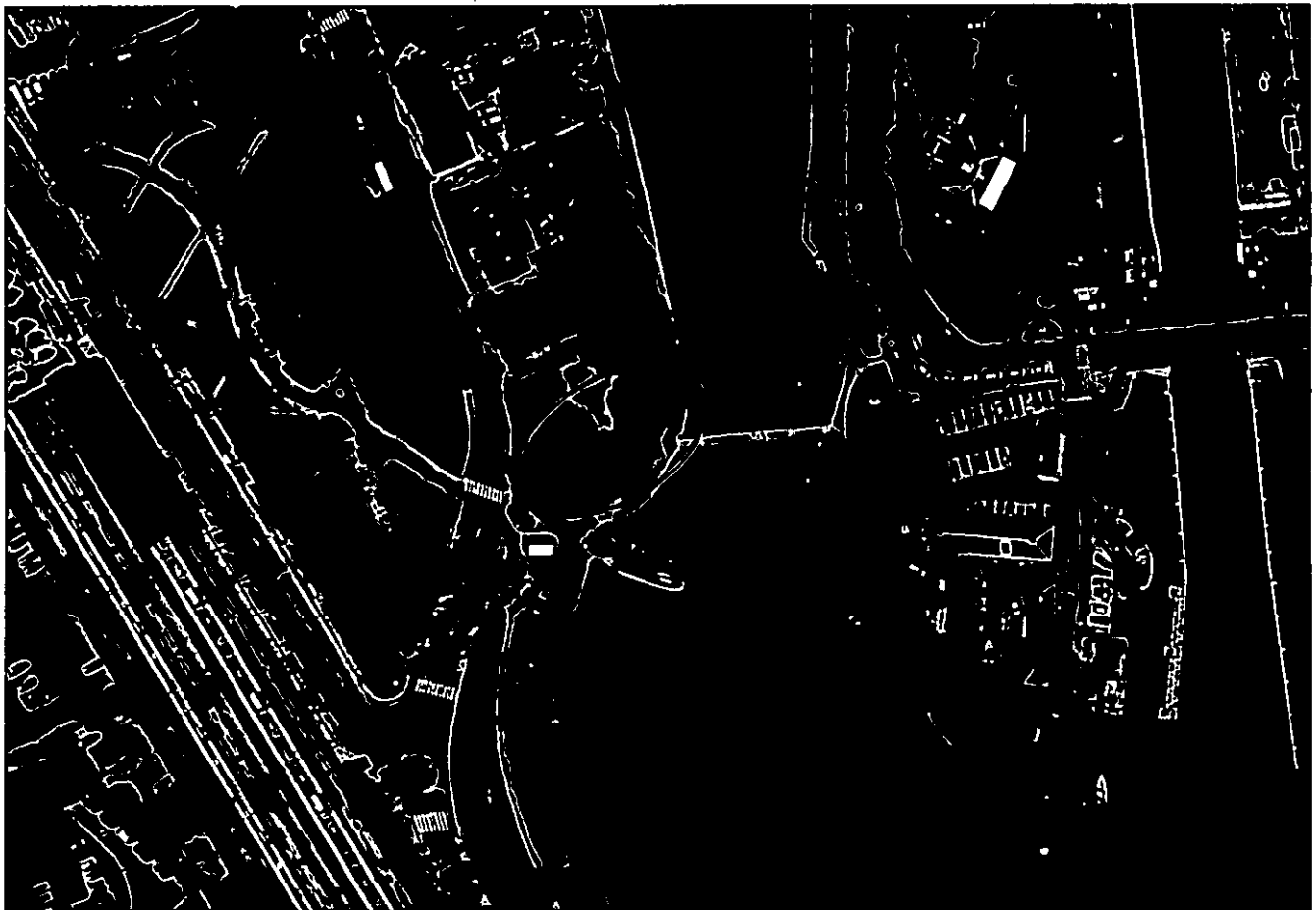
del av Vattumannen 2 (Borgmästarvillan)

i Södertälje stadskärna

Upprättad 2012-05-08

Laga kraft 2012-10-31

LAGA KRAFTHANDLING



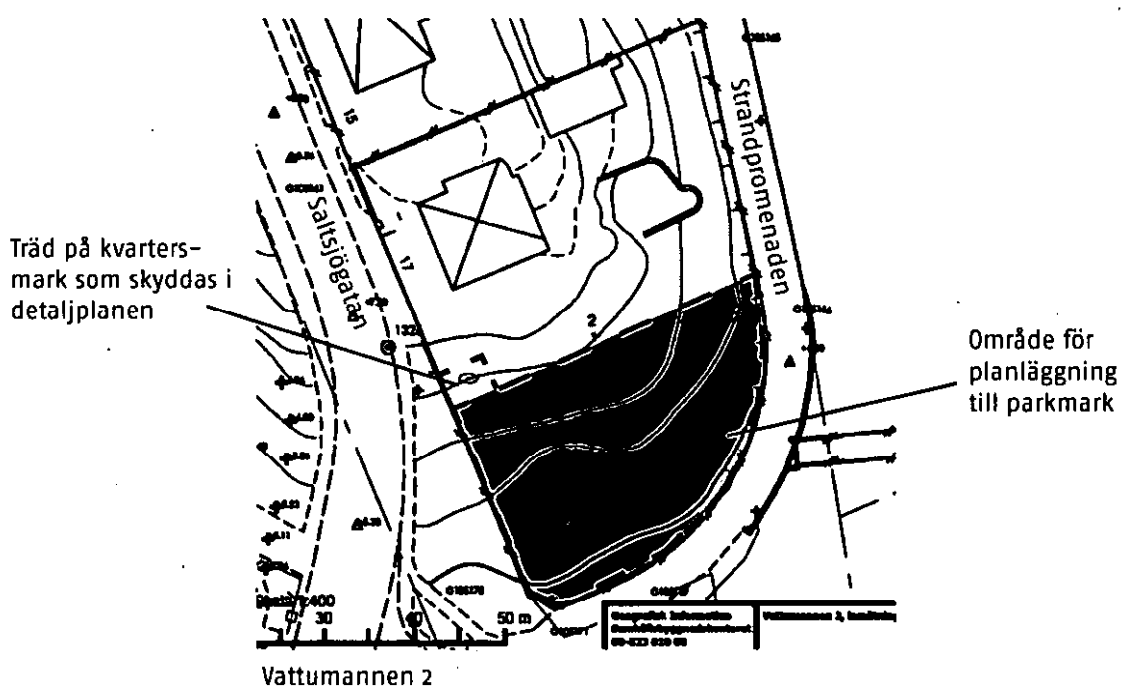
Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planläggning för parkmark på södra delen av fastigheten.



Miljöpåverkan

Allmänt

Genomförandet av planen där kvartersmark blir allmänmark med syftet att användas som park, vilken knyter i hop befintliga parker och gångstråk, är positivt ur såväl stadsmiljö- som rekreationssynpunkt.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Fastigheten är belägen i Södertälje stadskärna öster om Saltsjögatan och väster om Strandpromenaden. Väster om planområdet ligger också Stadsparken och öster om området ligger Maren och Slussholmen. Planområdet är ca 740 kvm.

Markägoförhållanden

Telge Fastigheter AB äger fastigheten.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Områden för lek, promenad, naturupplevelser, idrott, solbad och kulturevenemang är oerhört viktiga för trivselen och välbefinnandet i tätorterna enligt gällande översiktsplan.

Program för planområdet

"Södertälje stadskärna 2009-2029 - program för en hållbar stadsutveckling" antogs av kommunfullmäktige juni 2010. Enligt programmet ska stadsförnyelsen byggas kring Södertäljes utvecklade parkstruktur. En av de bärande idéerna i programmet är en sammanlänkning av stadens parker och strandpromenader med målsättningen att förstärka sambanden i staden, framför allt i öst-västlig riktning. Stadsparken ska enligt programmet förbindas med vattnet och vidare mot Slussholmen genom att Borgmästarvillans trädgård införlivas i parken.

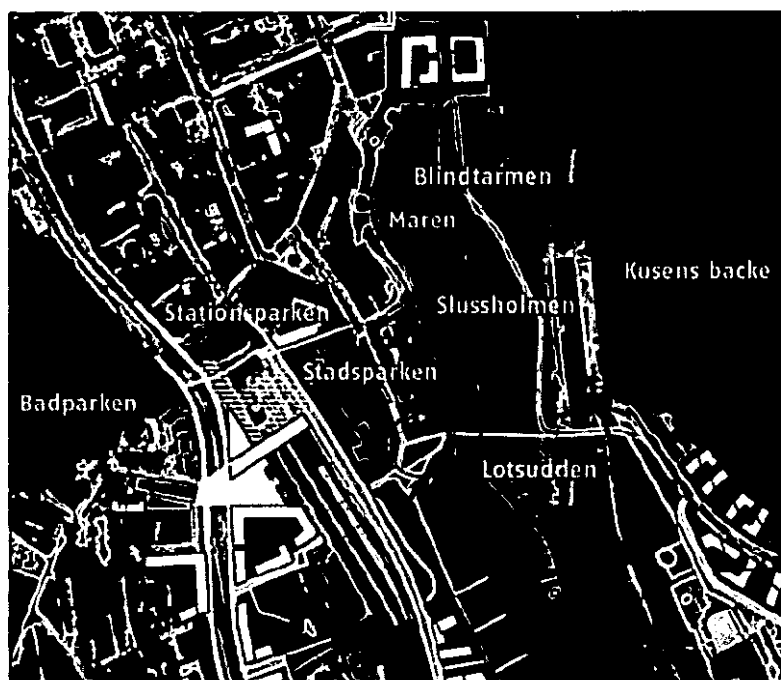


Bild ur programmet

Detaljplan

Gällande detaljplan är plan 0181K-P 791A fastställd 1983. Markanvändningen för Vattumannen 2 är "Bostäder samt i vissa fall handel mm". Den befintliga byggnaden är Q-märkt som kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bevaras. Hela det markområde som ingår i den nya detaljplanen är mark som inte får bebyggas sk prickmark.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsmiljöprogram - förutsättningar och riktlinjer för Södertälje stadskärnas offentliga platser
I stadsmiljöprogrammet, juni 2010, föreslås att Stadsparken utvecklas genom att låta Borgmästarvillans trädgård bli en del av parken.

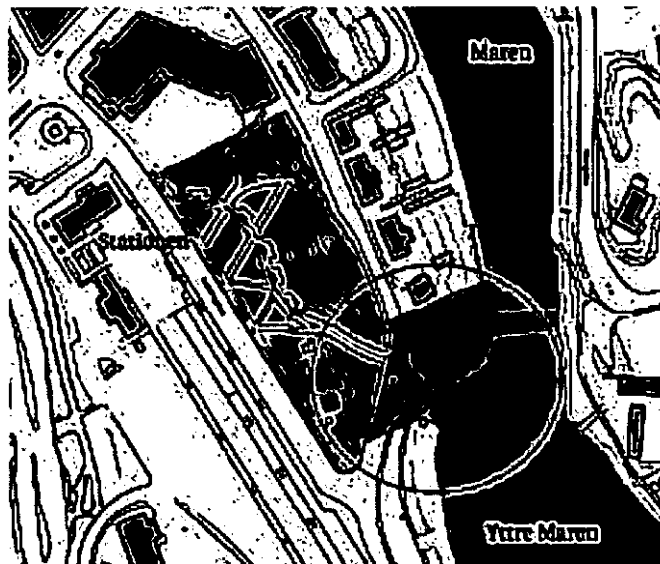


Bild ur Stadsmiljöprogrammet

Grönplan för Södertälje tätort

Grönplanen från 2011 anger att Stadsparken är en viktig länk i ett framtida grönt parkstråk och att parkens kontakt med vattnet kan utvecklas.

Förutsättningar och förändringar

Naturmark & Friytor

Terräng och vegetation

Marken är relativt plan och lite vildvuxen med gräs och planterade buskar och blommor. Tre stora träd, lönnar, ger platsen dess speciella karaktär. Två av dessa finns på den mark som planeras till parkmark. Ett av träden växer på den del som kommer att fortsätta att tillhöra Vattumannen 2, alldeles intill gränsen till den blivande parkmarken. Då trädet är uppvuxet och stort och mycket miljöskapande kommer detaljplanen att omfatta även en liten del av marken som kommer att fortsätta att tillhöra Vattumannen 2 där trädet växer, för att ge det ett skydd i detaljplan.

Lek och rekreation

Förekomsten av parker, särskilt i tät stadsmiljö, är av största betydelse för lek och rekreation. Idag finns ingen riktigt samlande park i stadskärnan och Stadsparken är ganska liten. Med den nya parkmarken som knyter i hop Stadsparken med Slussholmen, som planeras att bli stadens aktivitetspark, kommer stadskärnan att få ett större centralt stråk av parker. Detta leder även vidare mot Kusens backe med möjligheter till friluftsliv och rekreation.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

Marken består av isälvsediment och sandblock enligt översiktlig jordartskarta.

Risk för skred/höga vattenstånd

Delar av planområdet kan riskera att översvämmas vid höga vattenstånd i ett framtida klimat.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom område för fasta fornämningar som motsvarar Södertäljes utbredning från medeltid och 1500-1600-tal.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen på norra delen av Vattumannen 2 består av en stor villa, ursprungligen från 1860-talets början, ombyggd 1922 i Italiensk villastil. Byggnadens namn "Borgmästarvillan" har sitt ursprung i att ombyggnaden gjordes till dåvarande borgmästare som sedan bodde där i 59 år. Huset kallades på den tiden "Villa Ingenting".



Borgmästarvillan

Norr om fastigheten ligger ytterligare tre villor. Bebyggelsen bildar ett litet villakvarter i staden som alla har sina tomter riktade mot Marens vatten.

Tillgänglighet

Gällande bestämmelser och riktlinjer samt kommunens målsättning för tillgänglighet ska tillämpas.

Vattenområden

Planområdet gränsar till Maren och skiljs från strandkanten av en ca fem meter bred gångväg.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet återinträder automatiskt när en plan upphävs eller ersätts av en annan plan. Planområdet ligger inom hundra meter från Maren. Strandskyddet inom den del av planområdet som ligger på kvartersmark, med markanvändning bostadsändamål, kommer att upphävas. Området är redan ianspråktaget av befintlig bostad och är en liten del av bostadens tomt. Ingen bebyggelse planeras där strandskyddet upphävs.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Väster om planområdet ligger Saltsjögatan som trafikeras av cykel, bil och buss och skiljer området från Stadsparken. Inför införlivandet av den nya parkmarken i stadens parkstråk behöver utformningen av passagen över Saltsjögatan samt gångstråken i Stadsparken och gångstråket i den nya parken ses över för att på bästa sätt knytas ihop till en bra gångförbindelse. I programmet för stadskärnan, Södertälje stadskärna 2009-2029 - program för en hållbar stadsutveckling, föreslås en ny gång- och cykelbro över Maren, med möjlighet för småbåtar att passera. Lämpligt läge för en sådan bro behöver också beaktas vid planering och utformning av gångstråket. På östra sidan ansluter den nya parken också till Strandpromenaden som ingår i stadens gångstråk längst vattnet.



Bild ur Programförslaget för Södertälje stadskärna

När den nya dragningen av Saltsjögatan, som ska gå parallellt med spåren längre söderut, är klar kommer busstrafikens körvägar att kunna justeras och busstrafiken på Saltsjögatan vid Stadsparken kan minskas.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 (fem) år från den dag då planen vinner laga kraft.

PBL 2010:900 har tillämpats vid upprättande av detaljplanen.

Konsekvenser

Miljö och hälsa

Ur hälsosynpunkt är det positivt med förbättrade gångstråk, särskilt i grön miljö.

Säkerhet och trygghet

Gångstråk i bilfri miljö är bra ur säkerhetssynpunkt.

Barn och ungdomar

Barn och ungdomar hör till dem som använder sig av gångstråk och parkmiljöer i stor utsträckning.

Stads- / landskapsbild

Möjligheten till ett grönt stråk i parkmiljö är av stor betydelse i stadsbilden.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för detaljplanen är: kvartal 1 2012 plansamråd, kvartal 2 2012 granskning, kvartal 3 2012 antagande.

Överenskommelse om fastighetsreglering tecknas innan detaljplanen vinner laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning sker i samband med att planen vinner laga kraft och lantmäteriförrättningen beräknas vara genomförd ca 4 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 (fem) år från den dag då planen vinner laga kraft. Under

genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Markägförhållanden

Vattumannen 2 ägs av Telge Fastigheter AB.

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän platsmark. Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmark.

Ansvarsfördelning

fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen.

utbyggnad och förvaltning

Södertälje kommun/tekniska nämnden ansvarar för utbyggnad och förvaltning.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan ägare av Vattumannen 2, Telge Fastigheter AB, och kommunen om det berörda markområdet. Kommunen ombesörjer att avtal träffas.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för genomförande av överenskommelse om fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs ca 730 kvm från fastigheten Vattumannen 2, som ägs av Telge Fastigheter AB, till kommunens allmänplatsfastighet Tälje 1:1.

Fastighetsplan/tomtindelning

Gällande tomtindelning, akt 0181k-G.IX:5 fastställd 20 juli 1911, upphör att gälla för Vattumannen 2.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen möjliggör följande förändringar i fastighetsindelningen:

Kommunens fastighet Tälje 1:1 ökar med ca 730 kvm och fastigheten Vattumannen 2 minskar med ca 730 kvm.

Detaljplanen innebär att fastighetsägaren till Vattumannen 2 inte får fälla befintligt träd inom sin fastighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Tekniska nämnden ansvarar för kostnader förenade med framtagandet av detaljplanen.

Inlösen, ersättning

Ersättningslikvid utgår till fastighetsägaren av Vattumannen 2 för mark som ska överföras till kommunens fastighet.

Ekonomiska konsekvenser av genomförandet av planen

Tekniska nämnden svarar för kostnader förenade med framtagande av detaljplan, den ersättningslikvid som ska utgå för mark som ska överföras till kommunens fastighet, för samtliga förrättningskostnader, utgifter förenade med iordningställande av den nya parkmark som ska överföras till kommunens allmänplatsfastighet samt driftskostnader för parkmarken.

Tekniska frågor

Genomförande

Kommunen/tekniska nämnden svarar för genomförandet av den nya parken.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Linda Lökvist, exploateringsingenjör

Annelie Johnson, landskapsarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg
planchef

Christina Rask
planarkitekt