



Akt nr:

0181K-P1388B

AU\$0181K-P1388B

Detaljplan för del av
kv Gasellen (Nyckelskolan)
i Södertälje

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

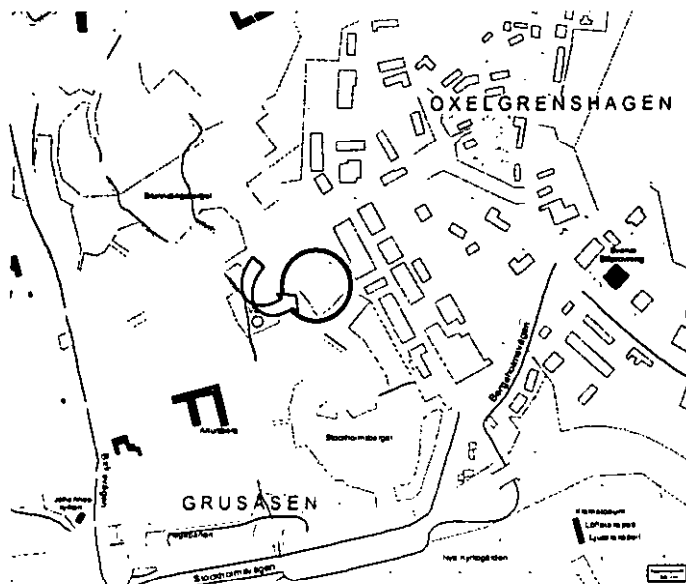
Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Miljöbedömning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet, som är beläget vid Ekensbergsgatan i Grusåsen, är 1,68 ha stort och omfattar den västra delen av kvarteret Gasellen samt del av intilliggande gatumark.



Markägo-
förhållanden

Marken är i huvudsakligen privat ägo. Gatumark samt ett mindre markområde utmed Ekensbergsgatan är dock i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Detaljplaner För området gäller stadsplan för Tegelängen, fastställd 1964-01-13. Det kommunägda markområdet närmast Ekensbergsgatan saknar detaljplan, genom att denna del undantogs vid fastställelsen av ovanstående plan.
- Program Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram med en ingående beskrivning av förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

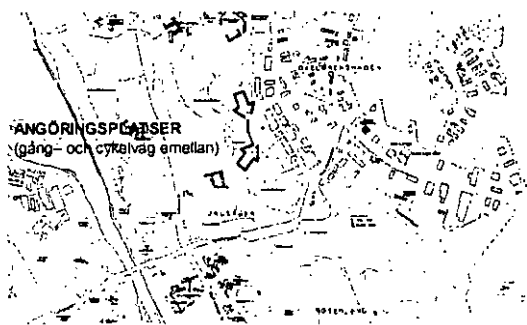
- Planens syfte Friskolan *Nyckelskolan* är f n inrymd i äldre lokaler vid Bergviksgatan i Södertälje. Skolan är i behov av mer ändamålsenliga lokaler och har erbjudits att förvärva ett outnyttjad markområde i den västra delen av kvarteret Gasellen. Det aktuella markområdet utgörs av industrimark som saknar byggrätt, men som avsetts att användas för bilparkering för intilliggande industriområdes (Weda) räkning. Området har emellertid inte behövt tas i anspråk för detta ändamål och är därför outnyttjat.

Syftet med detaljplanen är, att ändra gällande detaljplan så, att det blir möjligt att bygga en skola på den aktuella platsen.

- Bebyggelse Byggnaden, som är i en våning, upptar en yta om drygt 2000 m². Skolan beräknas ha plats för 200 - 250 barn, från förskoleåldern till årskurs nio i grundskolan.

- Angöring och parkering För att förhindra oönskad genomfartstrafik mellan kommundelarna Brunnsäng och Grusåsen, är Ekensbergsgatan i dag avstängd för biltrafik på en 200 meter lång sträcka. Den nu föreslagna skoltomten är belägen utmed detta vägvsnitt.

För att få en god tillgänglighet till skolan, men också för att fördela biltrafiken på gatorna i området, är det angeläget att skolan kan angöras från mer än ett håll. Gatan byggs därför ut till skolan från två håll och angöringsplatser anordnas vid skoltomtens norra respektive södra del (se figur).



Det tidigare vägvsnittet utmed skoltomten, mellan de båda angöringsplatserna, överförs till naturmark och hålls öppen endast för gång- och cykeltrafik.

Personalparkering anordnas inom kvarterets sydöstra del.

- Vatten och avlopp Lokaler ansluts till befintligt ledningsnät.

- Värme-försörjning Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Miljö- konsekvenser

Genom att skolan kan nås från två håll och genomfartstrafik på Ekensbergsgatan förhindras även i fortsättningen, bedöms att biltrafiken till skolan inte bör medföra oacceptabla störningar för boende i och omkring området. Skolan medför dock, att biltrafiken i området kommer att öka betydligt i förhållande till hittillsvarande förhållanden, men genomförda beräkningar av buller från biltrafiken visar, att gränsvärdet vid bostäderna inte överskrids. Om den parkeringsanläggning som förutsätts i tidigare detaljplan skulle anläggas, skulle detta sannolikt medföra betydligt större olägenheter för de närboende.

I en genomförd miljöbedömning påpekas, att närheten till Weda industriområde kan innebära störningar för skolans verksamhet. En inventering av pågående verksamheter inom industriområdet visar emellertid, att ingen störande eller miljöfarlig verksamhet bedrivs inom de delar av industriområdet som gränsar mot planområdet. Förekomsten av en skola kan dock komma att påverka framtida ändringar av verksamheten inom berörda delar av industriområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

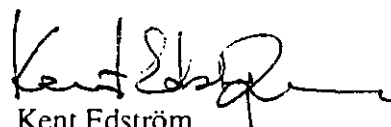
Genomförande Detaljplanens genomförandetid är femton år.

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

Södertälje den 21 januari 2003

Samhällsbyggnadskontoret


Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Kent Edström
arkitekt

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Strategi och exploatering
Handläggare: Eleonor Eklind
Tel: 08-550 231 87

2003-01-21
Utställning

Förslag till
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
tillhörande detaljplan för del av kv Gasellen (Nyckelskolan) i Södertälje kommun.

INLEDNING

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

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande detaljplan, så att det blir möjligt att bygga en skola på den aktuella platsen.

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden

Området är beläget vid Ekensbergsgatan, mellan Grusåsens villaområde och Weda industriområde. Ekensbergsgatan är idag avstängd för genomfartstrafik på en 200 meter lång sträcka.

Området är bevuxet med gles blandskog och sluttar svagt åt nordost. Totalt är området ca 1,68 ha stort.

För större delen av området gäller stadsplan för Tegelängen, fastställd 1964-01-13. Denna anger industrimark utan byggrätt och är ämnad som bilparkering för intilliggande industriområde. Områdets västra del är i dagsläget ej detaljplanelagt.

Planförslaget

Planen ger förutsättningar för att bygga en skola om drygt 2 000 kvm i ett plan.

Området angöres från två håll med två vändplaner strax utanför planområdet, dels en i norra delen och dels en i södra delen av Ekensbergsgatan. Vägavsnittet utmed skoltomten hålls öppen för gång- och cykeltrafik. Infart till området ordnas i planområdets sydöstra del där även personal- och besöksparkering anordnas.

Längs västra delen av planområdet reserveras ett utrymme vilket skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2003.

Markägoförhållanden mm

Huvuddelen av planområdet berör den privatägda samfälligheten Gasellen S:2, i vilken fastigheterna Gasellen 22, 24-26, 28 samt 30 ingår. Även en del av den privatägda fastigheten Gasellen 22 samt kommunens fastighet Grusåsen 1:1 berörs av planförslaget.

Huvudmannaskap

Planen ligger i ett område med kommunalt huvudmannaskap och området är även beläget inom kommunens va-verksamhetsområde. Detta innebär att kommunen ansvarar för drift av omkringliggande allmänna gator och parkanläggningar. Kommunen ansvarar dessutom för va-ledningssystemen fram till förbindelsepunkten till fastigheten.

Genomförandetid

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

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen skall anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Ledningssystem inom kvartersmark kommer att bli enskilda, dvs ligger utanför kommunens ansvarsområde.

Dagvatten föreslås tas om hand lokalt.

Parkering mm

Det åligger exploatören att anordna parkeringsyta och uppställningsplats på tomtmark för det behov personal, besökande och andra transporter genererar.

Energiförsörjning

Uppvärmning med direktverkande el eller fossila bränslen får ej ske.

Buller, geoteknik, markföroreningar, radon mm

Dessa frågor ska beaktas av byggherren i samband med prövning av bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

För att genomföra planen krävs att all mark kommer i en ägares hand och att denna mark sammanläggs genom en lantmäteriförrättning.

Initiativ och bekostande av de fastighetsrättsliga åtgärderna skall tas av berörd markägare.

PLANEKONOMI

Då samtliga genomförandeåtgärder på kvartersmark och kostnaderna för desamma åvilar den privata markägaren bedöms inte planändringen innebära några kostnader för kommunen inom planområdet.

Planändringen kan dock medföra att intilliggande vägnät behöver ses över och att vändplaner byggs. Kostnaderna för detta skall fördelas mellan kommunen och exploatören, vilket kommer att regleras i avtal. Planen kan således ge upphov till vissa kostnader för kommunen.

AVTAL, MM

Överenskommelser

För att reglera områdets anslutningen till det kommunala va-nätet skall en särskild överenskommelse mellan markägaren/exploatören och Södertälje kommuns VA-enhet upprättas. Överenskommelsen skall upprättas innan vatten- och avloppsledningarna inom området tas i bruk.

Avtal

För att fullfölja detaljplanen ska ett särskilt avtal om markreglering upprättas mellan Södertälje kommun och exploatören som närmare reglerar förutsättningarna för markregleringen. Avtalet kommer även att reglera gatukostandsersättning.

Eleonor Eklind
Exploateringsingenjör