

**Akt nr:**

**0181K-P1166B**

**\*AU\$0181K-P1166B\***

## Detaljplan för del av kvarteret KÄTTINGEN vid Högbergsgatan inom TELGE i SÖDERTÄLJE

### PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planen omfattar karta med bestämmelser, denna beskrivning och en genomförandebeskrivning i särskild handling.

### SYFTE

Planen möjliggör att området får bebyggas med flerbostadshus i högst tre våningar.

### PLANDATA

För området, som omfattar knappt 0,5 hektar inom östra delen av kvarteret Kättingen, gällde stadsplan fastställd 1908-11-20. Denna reglerade endast åtskillnaden mellan allmänplatsmark (gata, park etc) och kvartersmark. Bestämmelser för bl a användning, exploatering och utformning saknades alltså.

### FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är mycket kuperat. Nivåskillnaden mellan lägsta punkten vid korset Blombackagatan-Högbergsgatan och den högsta - i västra delen - är 14 meter. Vegetation med övervägande lövträd finns huvudsakligen utmed planområdets västra gräns. Marken, som är privatägd, består till större delen av berg överlagrat med ett ganska tunt skikt av jord och morän. Inom ett par avsnitt går berget i dagen. Området kan betraktas som normalriskområde vad gäller radon. Lämpliga skyddsåtgärder övervägs i samband med husprojekteringen.

Befintlig bebyggelse utgörs av dels en äldre, stor villa närmast korset Högbergsgatan-Skärmanagatan och dels en något mindre byggnad närmast Blombackagatan. Villan har under senare decennier byggts om, varför en stor del av dess ursprungliga karaktär gått förlorad. Sistnämnda byggnad har tidigare använts som samlingslokal. Båda husen är i relativt dåligt skick.

Allmänna ledningar finns i Högbergsgatan och Blombackagatan. Planområdet genomkorsas av en **privatägd avloppsledning**, som förbinder vissa fastigheter norr om området med kommunens ledning i Högbergsgatan.

Högbergsgatan trafikeras av **4.400 fordon per dygn**, huvudsakligen personbilar, och utgör en av genomfarterna från de västra stadsdelarna mot centrum. Dess standard är mindre god från lutningssynpunkt.

## FÖRÄNDRINGAR

Föreslagen **bebyggelse** utgörs av tre huskroppar i **tre våningar** jämte souterrängvåning utmed Högbergsgatan. I sistnämnda ligger entréer och biutrymmen. Genom att de två yttersta byggnaderna ges möjlighet till en vinkelställd del - också med trevåningshöjd - bildas en på tre sidor sluten gård, som öppnar sig mot väster. Samtliga bostäder har sina lägenhetsförråd i huskropparnas respektive vindsvåning. Total **bruttoarea** är närmare 3.500 kvm. Härav utgör bruttoarean för själva bostadsdelen högst 2.600 kvm.

Högbergsgatans nuvarande funktion som genomfartsgata avses att provas i en övergripande utredning för trafikledssystemet inom de västra stadsdelarna. I avvaktan på att trafiken skall kunna begränsas så småningom, måste krav ställas på **bullerskyddet** för den nya bebyggelsen. Således preciseras i planbestämmelse att fasadens mot Högbergsgatan bullerdämpande förmåga skall vara minst 35 dB(A). Vidare rekommenderas att lägenheternas sovrum förläggs mot gården i största möjliga utsträckning.

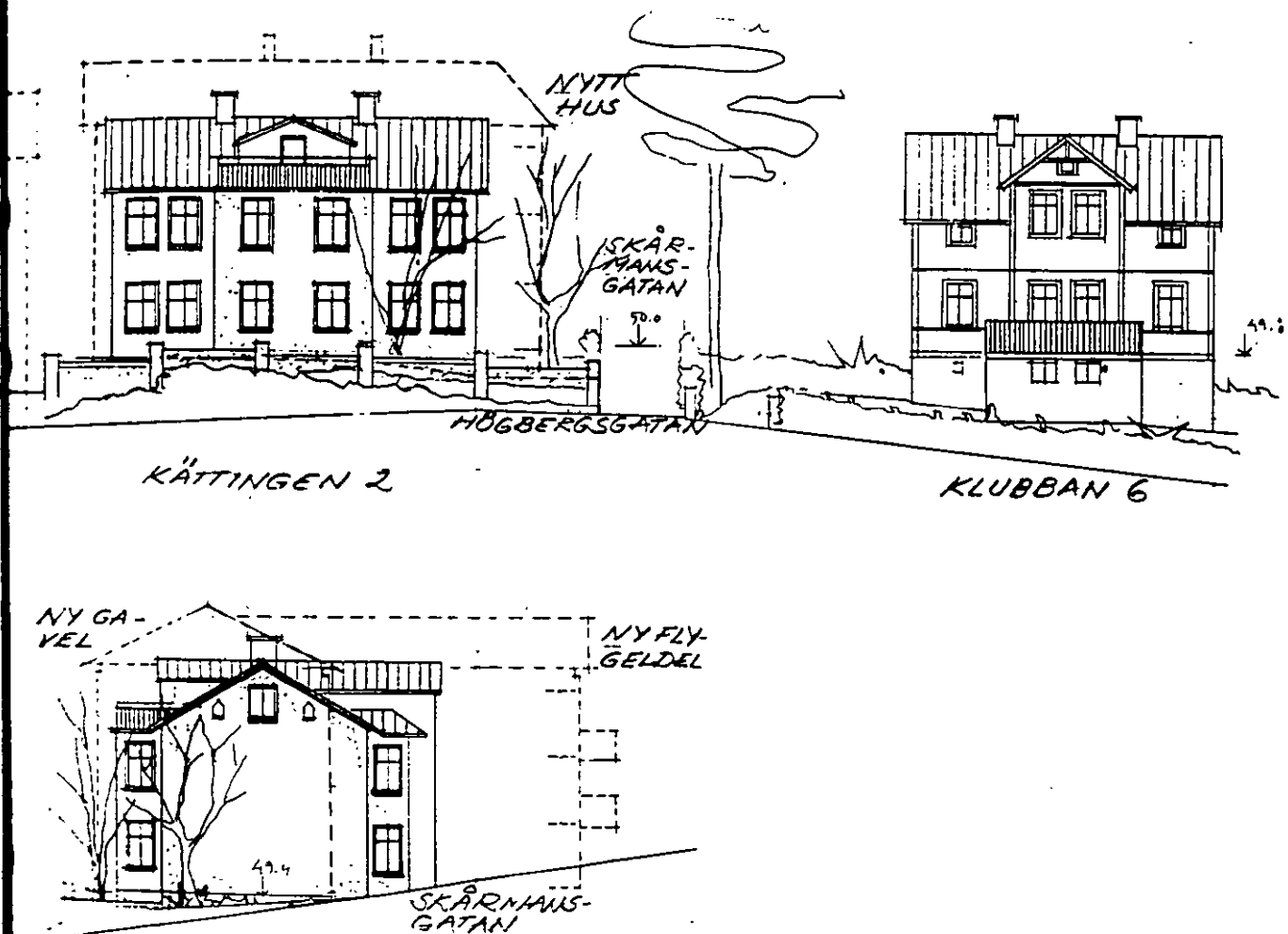
Erforderligt antal **bilplatser** (23) förläggs huvudsakligen på en öppen parkeringsyta intill korset Blombackagatan-Högbergsgatan och med tillfart från Högbergsgatan. Resterande behov (ca 7 platser) tillgodoses via servitut på angränsande fastighet (kvarteret Yxan), något som bedömts vara möjligt efter en översyn av riktlinjerna för bilplatsbehovet i centrala staden. Den tidvis omfattande korttidsparkeringen på angränsande gator förutsätts kunna begränsas med lämplig reglering.

För att klara **bullerstörningarna** från parkeringsplatsen gentemot främst villan på Kättingen 8, krävs en omgärdande mur jämte skärmtak i lämplig omfattning. Krav på motorvärmare till varje plats skrivs in i bestämmelserna. Det är viktigt att **friskluftsintagen** till byggnadernas ventilationssystem placeras skyddat i förhållande till parkeringsanläggningen och omgivande gator.

Planområdet har ett läge precis på gränsen mellan stenstaden och den halvperifera bostadsbebyggelsen med sin blandade täthet. Den valda formen - tre fristående huskroppar med måttlig höjd - kan ses som ett uttryck för strävandena att skapa en lämplig övergång. Det förutsätts att största möjliga **omsorg läggs på utformningen** med bl a måttliga taklutningar samt fasadmaterial och färgsättning, som ansluter till omgivande bebyggelse på bästa sätt.

För att få en godtagbar **avslutning på den nya bebyggelsen** mot korset Blombackagatan-Högbergsgatan, krävs också att största omsorg läggs på parkeringsanläggningens utformning, framförallt närmast kvartershörnet. Det är alltså viktigt att såväl omgärdande mur som skärmtak - se ovan beträffande bullerstörningar - utformas så att anläggningen upplevs ha en god samverkan med de tre huskropparna. **Kompletteringsplantering** görs vid gränsen mot Blombackagatan och Kättingen 8.

De nya bebyggelsens utformning närmast Skårmansgatan är viktig med tanke på bl a den ökande avskuggningen och risken för insyn, som blir följden för hus och tomt på Klubban 6. Projektets nordligaste huskropp har sålunda lagts på lägsta möjliga nivå med utgångspunkt i entré våningens förhållande till Högbergsgatan. Som följd härav torde höjden på stödmuren utmed Skårmansgatan även kunna pressas något. Bestämmelsen om största tillåtna våningsantal kompletteras vidare med en bestämmelse om takfotens högsta tillåtna nivå.



Flygelbyggnaden dras så långt möjligt åt söder och bort från Skårmansgatan. Balkonger kommer inte att finnas på husets gavel, som endast innehåller *ett* vardagsrumsfönster i vart och ett av våningsplanen. Den väsentligaste försämringen för fastigheten Klubban 6 består i att avskuggningen - jämfört med nuvarande förhållanden - ökar under förmiddagstimmarna i främst perioderna mars-april och september-oktober. Förutom viss utökning av markens avskuggning, ligger också skugga under någon timmas tid på sydfasaden av villans bottenvåning. Vid middagstid har dock skuggfiguren reducerats till att ligga helt på mark och representerar en ganska måttlig utökning jämfört med i dag. Vintertid är aktuellt bebyggelseavsnitt redan nu avskuggat större delen av dagen och under sommarmånaderna medför den nya bebyggelsen endast en mycket marginell påverkan på sydöstra hörnet av Klubban 6.

Bostadslägenheterna har i huvudsak sina balkonger och - i förekommande fall - uteplatser vettande in mot gården. Lekplatser och övriga rekreationsytor förläggs till områdets västra delar. Här finns också en redskapsbod. Lekplatserna kan nås via sekundärentreer på husens gavlar. Befintliga träd skall sparas i största möjliga utsträckning.

I området råder brist på skyddsrumspatser, varför anmälan och förfrågan för skyddsrumsbeked skall inlämnas. Lägenheternas köksinredning skall möjliggöra sopsortering.

Servisledningar anknyts till det allmänna ledningssystemet i omgivande gator. Dagvatten omhändertas så långt möjligt på platsen. Detta kan ske genom att ett infiltrations- eller fördröjningsmagasin anläggs inom parkeringsytan alternativt att infiltration sker direkt i marken här. Om dagvattnet behöver omhändertas utanför planområdet, finns ledningar i Blombackagatan.

Den privatägda avloppsledningen, som genomkorsar planområdet, justeras i sitt läge vad gäller passagen genom byggrättnområdet. Möjligheten att överföra densamma till det allmänna ledningsnätet - eventuellt med nytt läge på ett kortare avsnitt - säkerställs via ledningsområde i planen.

#### GENOMFÖRANDE

Genomförandet redovisas i särskild genomförandebeskrivning. Genomförandetiden är fem (5) år från och med dagen efter det att planen vunnit laga kraft.

Södertälje den 20 september 1995

Stadsbyggnadskontoret



Uno Dahlén  
Stadsbyggnadsdirektör



Erik Bengtsson  
Planchef



Ingrid Norlén  
Plantekniker