

Akt nr:

0181K-P1315B

AU\$0181K-P1315B

2001 -03- 29

Ändring av detaljplan för
KV VALNÖTEN mm
inom Östertälje
i Södertälje

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och omfattning	Planområdet, som omfattar 0,96 ha, är beläget i Rosenlund i Östertälje. I planområdet ingår hela kv Valnöten och en del av sluttningen öster om kvarteret samt villafastigheten Alkotten 7. Angränsande delar av Rosenlundsvägen och Tegelängsvägen ingår också.
Markägo-förhållanden	Kvarteret Valnöten ägs av Konsum, medan villafastigheten är i privat ägo. Övrig mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Detaljplanen strider inte mot denna översiktsplan. Nytt förslag till översiktsplan har upprättats. I detta förslag anges kv Valnöten som ett område med ca 35 bostadslägenheter.
Detaljplaner	För större delen av området gäller stadsplan för kvarteret Valnöten mm. Planen fastställdes av länsstyrelsen den 5 september 1967. Enligt denna plan skall kv Valnöten användas för handelsändamål. Planen omfattar även två villafastigheter i kvarteren Hjortronet och Åkerbäret. Utöver denna plan berörs även följande detaljplaner: stadsplan för del av stadsågan Fogdetorp mm fastställd 1943-09-17 stadsplan för Fogdetorpshöjden fastställd 1964-11-13

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens syfte

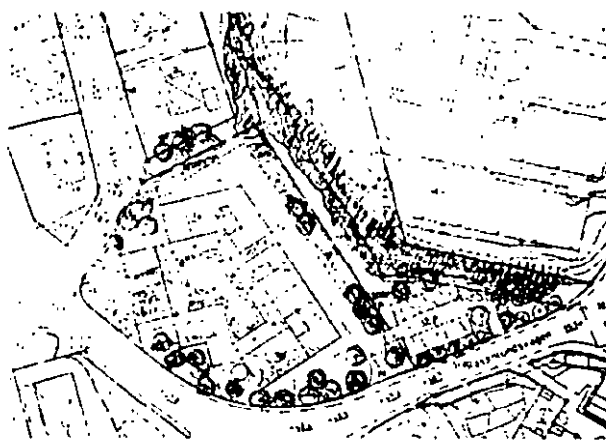
Den befintliga konsumbutiken i kv Valnöten skall ersättas med en ny butik på annan plats i Östertälje. Då någon ny butik i detta läge är inte aktuell, har det befunnits lämpligt att i stället bebygga kvarteret med bostäder. Syftet med detaljplanen är därför, att skapa byggrätt för bostäder inom det område som, enligt tidigare detaljplan, reserverats för handelsändamål.

Detaljplanen har, i stort, samma omfattning som tidigare plan, men har utökats något och omfattar även en del av sluttningen öster om kv Valnöten (parkeringsanläggning) samt villafastigheten Alkotten 7. Ett ca fem meter brett parkeringsområde, som saknar allmänt intresse, tillförs denna fastighet

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen i kv Valnöten innehåller ca 35 bostadslägenheter. Husen, som är tre våningar höga, är grupperade runt en gård med entré i söder.

Då kvartersmarken ligger högre än gatan, får det västra huset, närmast Tegelängsvägen, en suterrängvåning mot gatan. Denna våning kan inrymma annat än bostäder, t ex en samlingslokal.



Angöring och parkering

Bilangöring sker via en enkelriktad kvartersgata med infart från Rosenlundsvägen och utfart mot Tegelängsvägen.

Ett tiotal bilplatser kan anordnas utmed kvartersgatan, medan huvuddelen av parkeringsbehovet tillgodoses i en parkeringsanläggning i sluttningen öster om bostadshusen.

Parkeringsanläggningen byggs i två våningar och gatans lutning ger en naturlig tillfart till det övre parkeringsplanet från Rosenlundsvägen, medan tillfarten till det undre planet sker från den enkelriktade kvartersgatan.



Parkeringsanläggningen inpassas i sluttningen på ett sådant sätt, att så många som möjligt av de befintliga träden kan bevaras.

Det befintliga bostadshuset på Alkotten 7 har sin tillfart över kv Valnöten. För att undvika kostsamma ombyggnader, bör den befintliga tillfarten kunna finnas kvar även i fortsättningen. Tillfart sker då via kvartersgatan inom kv Valnöten.

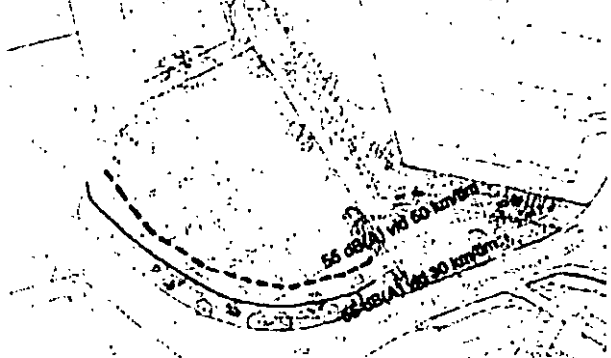
Kollektivtrafik Busshållplats finns vid Högländsvägen, invid korsningen med Rosenlundsvägen och inom ett gångavstånd från kv Valnöten som understiger 100 meter. Busslinjen trafikerar sträckan Södertälje centrum - Östertälje station.

Vatten och avlopp Området ansluts till kommunens ledningsnät. Enligt förslag till dagvattenpolicy för Södertälje kommun, skall dock dagvattnet vid nybebyggelse omhändertas lokalt. Om detta inte är möjligt kan dagvattnet, i detta fall, anslutas till kommunens ledningsnät. Innan dagvattnet från garage och parkeringsytor ansluts till ledningsnätet, skall vattnet genomgå oljeavskiljning.

Värme-försörjning Inom kv Valnöten - utmed kvarterets östra och norra gränser - finns en fjärrvärmeledning. Denna ledning avses ligga kvar och skyddas genom ett u-område. Den nya bebyggelsen skall anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Buller Beräkningar av buller från biltrafiken visar, att de delar av bostäderna som ligger närmast Rosenlundsvägen får ljudnivåer vid husfasaden som överstiger riktvärdet 55 dB(A) vid en tillåten hastighet om 50 km/tim. Vid 30 km/tim överskrids inte riktvärdet.

BERÄKNADE BULLERNIVÅER FRÅN BILTRAFIKEN



Bebyggelsens utformning, med den kringbyggda gården, innebär emellertid, att samtliga bostadslägenheter får åtminstone en sida som är fri från bullerstörningar. I de utsatta delarna skall därför minst hälften av boningsrummen lokaliseras in mot gården.

Inom kommunen skall en utredning påbörjas med bl a syfte att begränsa den tillåtna hastigheten till 30 km/tim på vissa vägvägsnitt. Detta avsnitt av Rosenlundsvägen är en av de vägsträckor som diskuteras i detta sammanhang.

Radon Området ligger inom normalriskområde för markradon.

2001 -03- 29

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande Detaljplanens genomförandetid är femton år.

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

Södertälje den 19 december 2000

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör

Kent Edström
arkitekt