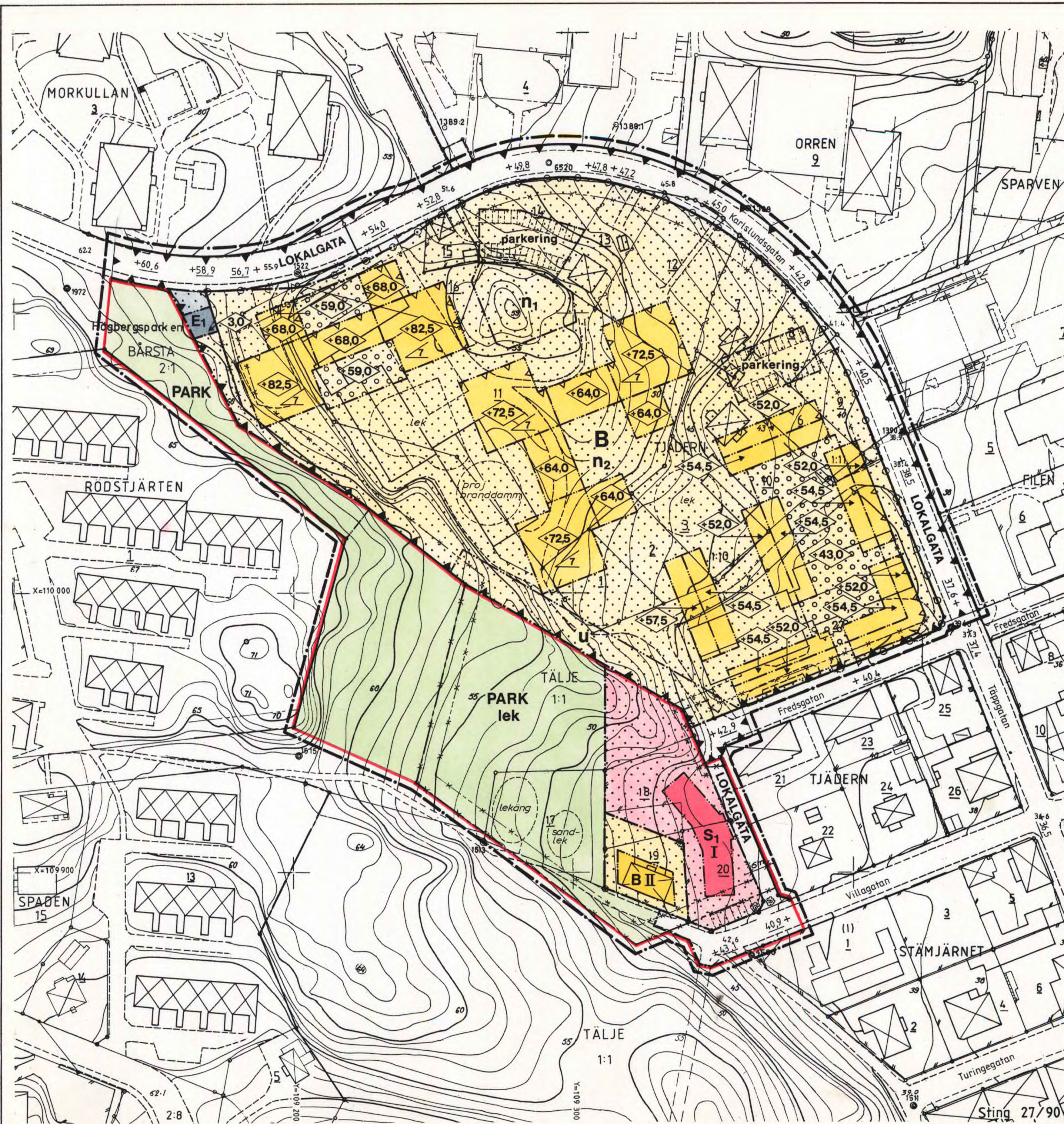




Detaljplan för del av kvarteret
TJÄDERN m m
vid Karlslundsgatan - Fredsgatan
inom TELGE i
SÖDERTÄLJE

Upprättad på stadsarkitektkontoret i
Södertälje 1991-03-06

Lars Thyllen
Stadsarkitekt

Erik Bengtsson
Plancher

Gert Hüttermann
Arkitekt

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gällande användningsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Fastighetsgräns
- Byggnader med fasadlinje
- Byggnad
- Väg
- Slätt
- Staket
- Mur
- Häck
- Gällande höjd
- Avvägd höjd
- Höjddikurvor
- Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Registernummer för fastighet med traktnamn

Måtklass: II
Koörd system: Södertälje lokala
Höjdsystem: Södertälje lokala
Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 1990-11-23

Rolf Skoglund
Stadsingenjör

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1991-06-19 § 242
PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 1991-12-20 OCH
1992-02-15
På tjänstens vägnar

Erik Bengtsson
Erik Bengtsson

PLANKARTA
GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad tre mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gällande användningsgräns avsedd att behållas
- Gällande egenskapsgräns avsedd att behållas
- Gällande användningsgräns avsedd att utgå
- Gällande egenskapsgräns avsedd att utgå

PLANBESTÄMMELSER

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

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- PARK** Anlagd park

Kvartersmark

- B** Bostäder
- E1** Transformatorstation
- S1** Förskola

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00,0** Gällande höjd över nollplanet
- lek** Lekplats

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas**
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag**
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n1** Markens höjd får inte ändras och vegetationen skall bevaras
- n2** Vegetationen skall vidmakthållas
- parkering** Parkeringsplatser skall finnas
- Utfart får inte anordnas**

UTFORMNING; UTFÖRANDE

- 0,0** Högsta byggnadshöjd i meter
- +00,0** Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- 6** Högsta taklutning i grader
- I, II** Antal våningar
- Fasaden skall dämpa minst 40 dBA**

För egenskapsgräns medges max 1 meters avvikelser från redovisat läge

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

För planområdet är genomförandetiden fem år räknat från och med dagen efter planen har vunnit laga kraft

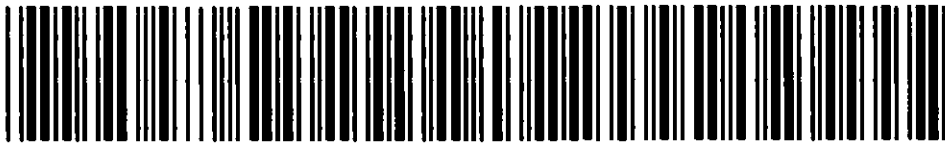
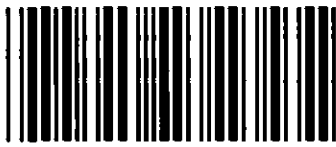
ILLUSTRATIONER

- lek** Illustrerad lekplats
- parkering** Illustrerad parkering
- proj branddamm** Illustrerad projekterad branddamm

▲ Område inom vilket laga kraftvinnning har skett 1991-12-20
— Dito 1992-02-15

Skala 1:1000
10 0 10 20 30 40 50 100 meter

0181K-P 1021 B



Akt nr:
0181K-P1021B

AU\$0181K-P1021B

Detaljplan för del av kvarteret TJÄDERN m m
vid Karlslundsgatan-Fredsgatan
inom TELGE i SÖDERTÄLJE

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar plankarta med bestämmelser och denna beskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra delar av stadsplanen från år 1968, så att område för allmänt ändamål kan tas i anspråk för flerbostadsbebyggelse med ca 270 lägenheter. Vidare skapas förutsättningar för att uppföra en förskola med två avdelningar inom området. Området beräknas bebyggas i två etapper.

PLANDATA

Planförslaget omfattar kvarteret Tjädern m fl. Arealen är ca 4,5 ha och ligger i kommundelen Telge vid Karlslundsgatan-Fredsgatan. Kommunen äger marken. En mindre fastighet ägs av Diös Bygg AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- | | |
|------------------------|--|
| Detaljplan | För kvarteret gäller stadsplan fastställd den 11 juni 1968. För aktuellt område redovisas allmänt ändamål, skolbyggnader för yrkesundervisning. Denna användning är på sikt inte aktuell. |
| KBP | I bostadsbyggnadsprogrammet är området upptaget för bostadsbebyggelse med igångsättning 1992 för etapp I och 1995 för etapp II. |
| Bef bebyggelse | I kvarteret finns två skolbyggnader och tre äldre bostadshus, av vilka ett är obebott och i dåligt skick. |
| Terräng och vegetation | Kvarteret är avgränsat och omgivet av lokalgator i norr och öster och naturmark mot väster. Områdets norra del utgörs av en höjdplatå med skolbebyggelse, grusplan och uppstickande bergknalle. Övrig mark är kuperad naturmark med berg i dagen och vegetation av björk och tall som dominerande inslag. I huvudsak sluttar marken kraftigt mot söder med en annan skolbyggnad som avslutning mot angränsande Fredsgatan. |

Grundför-
hållanden
Radon

De geotekniska förhållandena har inte undersökts men torde inte hindra genomförandet av den planerade bebyggelsen. Det förut sätts att byggherren gör erforderliga geotekniska utredningar, liksom erforderliga radonundersökningar i samband med husprojekteringen, varvid grundläggningsmetoden anpassas till eventuell förekomst av radon.

PLANFÖRSLAG

Ett programförslag har utarbetats av arkitekt Kerstin Gåsste på uppdrag av HSB. Förslaget bifogas denna beskrivning.

Bebyggelse

Bebyggelsen i områdets båda delar är anpassad till angränsande kvarter varvid strävan är att uppnå en hög grad av stadsmässighet.

Södra delen av området (etapp I) har således formats med tanke på att anknyta till och avsluta den rutnätsformade äldre stenstaden. Höjdparter och svårtillgängliga terrängavschnitt redovisas som park eller naturmark.

Bebyggelsen i etapp I är 3-4 våningar hög och skall vara sammanhängande i kvartersgränsen mot angränsande gator Karlslundsgatan jämte Fredsgatan. Motivet härför är närheten till den centrala stenstaden. Detta ställer även krav på fasadutformningen. Sålunda avses fasaderna att putsas. Alternativt kan ljus kalksandsten med infärgade fogas komma i fråga. Gården mellan husen ligger högre än gatorna och är underbebyggd med garage med infart från Fredsgatan. Över denna garagevåning finns tre bostadsvåningar. Husen innehåller ca 98 lägenheter med 2-4 1/2 rok.

De två vinklade huskropparna i etapp II (norra delområdet) byggs i högst åtta våningar och följer terrängen genom att hushöjden avtrappas. Bebyggelsen här bildar två U-formade gårdar och är underbyggd med garage i två plan, vilka nås från Karlslundsgatan. Närmast över garagevåningarna finns tre bostadsvåningar. De två huskropparna innehåller ca 170 lägenheter med 1 1/2-5 rok. Husen tänkes uppförda i vit kalksandsten eller vita betongelement med frilagd ballast. De låga mellanbyggnaderna kan eventuellt bli putsade.

Lek, naturmark

Utrymmet mellan husen utnyttjas till kvarterslek, lekplatser, samvaro och kommunikation. Den utskjutande bergknallen bevaras liksom huvuddelen av den vegetation som finns i området. Planen innehåller en bestämmelse om att naturmarken skall bevaras.

Byggnadshöjden regleras med plushöjder för takfotshöjd. Byggnadsrätt för underbyggnad av gårdarna för huvudsakligen garage medges.

Gator, trafik

Kvarteret försörjs från det befintliga lokalgatunätet. Infarter till garage och markparkering sker från Karlslundsgatan och Fredsgatan.

- Bilplatser** Bilplatsbehovet för boende tillgodoses inom kvarteret och beräknas efter följande norm:
- | | | |
|----------|----------------|-------------------------------------|
| Bostäder | planeringsnorm | 9,5 platser/1000 m ² BTA |
| | byggnorm | 8,0 platser/1000 m ² BTA |
- Ovanstående norm, som gäller för närvarande, kan komma att förändras framledes.
- Sophantering** Sopsamlingsutrymme anordnas i närheten av garageinfarten. Enligt rekommendation från renhållningskontoret kan lämpligen 400-600 liters kärl på hjul nyttjas (utan komprimering). Speciella containers för papper och grovsopor ombesörjs av renhållningskontoret. Möjlighet skall också finnas att anordna separeringsutrymmen för glas och batterier. Detta kommer att kräva en viss intern sophantering och utreds i samarbete mellan byggherren och renhållningskontoret. Dessutom bör komposterings- och dagvattenhantering utredas.
- Förskola**
Bef villa Detaljplanen för en förskola med två avdelningar utformas så, att en låg byggnad kan uppföras väster om Fredsgatan. Byggnadens form och placering är anpassad till den befintliga slutningen och den planerade lokalgatan mellan Villagatan och Fredsgatan. Tomten rymmer två avdelningar. Befintlig villa på fastigheten 19 bevaras och inordnas i planförslaget. Gränsen i norr justeras.
- Teknisk försörjning** Vatten och avlopp ansluts till befintligt system i angränsande gator. Uppvärmning sker med fjärrvärme.
- Anslutning av el och placering av transformatorstation anvisas av Telge Energi.
- Kollektivtrafik** Busshållplats kommer att byggas på Karlslundsgatan vid kvarterets norra gräns.
- Buller** Kvarteret är utsatt för bullerstörningar från biltrafiken. Skydd för utomhus och bullerdämpning av fasaderna skall därför utföras. Fasaden skall utformas på sådant sätt att en godtagbar inomhusmiljö erhålls. Detaljplanen innehåller en sådan bestämmelse.
- I etapp I uppförs byggnaden runt en gård och lägenheterna görs genomgående, härmed skapas en tyst sida.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförande Området exploateras av HSB med undantag av förskolan. Byggstart planeras ske under 1992.

Genomförandetiden är fem år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft. Plangenomförandet redovisas i en särskild genomförandebeskrivning.

Södertälje den 6 mars 1991

Stadsarkitektkontoret


Lars Thylén
stadsarkitekt


Erik Bengtsson
planchef


Gert Hüttermann
arkitekt

Antagen av kommunfullmäktige den 19 juni 1991.
Norra delen av detaljplanen för kv Tjädern har
vunnit laga kraft den 20 december 1991.


Erik Bengtsson

Södra delen av detaljplanen för kv Tjädern har
vunnit laga kraft den 15 februari 1992.


Erik Bengtsson

1991-02-15

Genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för del av kv Tjädern mm vid Karlslundsgatan inom Telge i Södertälje

ALLMÄNT

Planen omfattar kv Tjädern m fl vid Karlslundsgatan. Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av ca 270 lägenheter i flerbostadshus.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planhantering

Samråd för detaljplanen sker under våren 1991, utställning under sommaren för att kunna antagas under senare delen av 1991.

Markfrågor

Inom exploateringsområdet, för de nya flerbostadshusen, äger Södertälje kommun all mark med undantag för Tjädern 10 som ägs av Diös.

Ansvar för utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen är huvudman för utbyggnaden av allmän platsmark dvs park och gator.

Ansvar för utbyggnad av kvartersmark

Enligt det antagna bostadsförsöjningsprogrammet 1991-1994 skall kvarteret Tjädern etapp 1 påbörjas med 100 lägenheter 1992. HSB är byggherre och upplåtelseformen är bostadsrätt.

Ansvar för utbyggnad av va

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning och skall anslutas till befintligt system i angränsande gator.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Tillfart

Tillfart till planområdet sker från Karlslundsgatan och Fredsgatan.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjningen löses med enskilda ledningar inom kvartersmark.

Elledningar

En transformatorstation placeras i planområdets nordvästra del.

Värmeförsörjning

Värmeförsörjning skall ske i enlighet med Telge Energis beslut härom.

Parkering

Parkering sker dels på kvartersmark med markparkering dels med parkering i källare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR*Fastighetsbildning*

För den planerade nya bebyggelsen erfordras fastighetsbildning för bildandet av särskild fastighet/er för bostadsrättsföreningen/ar som bildas.

Vidare skall del av kommunenes mark regleras till Tjädern 19. Vidare bör särskild tomt bildas för förskolan samt för transformatorstationen. bildas.

PLANEKONOMI

Exploateringen medför att befintlig undervisningsverkssamhet skall evakueras från kvarteret. Kostnaden för denna evakuering är för etapp 1 uppskattad till 3 milj kronor, i denna summa ingår de investeringar som erfordras på Västergårdsgymnasiet. För etapp 2 uppskattas dessa kostnader till 40 milj kronor under förutsättning att de ersätts med nya lokaler. Yrkesskolan i kv Tjädern är bokfört till 0,774 milj kronor. Nuvärdesberäkning av kostnaderna för markförvärv uppgår till knappt 7 milj kronor.

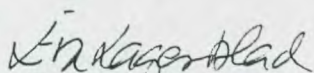
Samrådsförslaget föreslår en ny bussficka vid Karlslundsgatan, anläggningskostnaden härför uppskattas till 0,2 milj kronor. Tekniska förvaltningen och kommundelen föreslår en större lekplats på parkmarken i östra delen av planområdet. Kostnaden härför uppskattas till 0,5 milj kronor. Administrationskostnaderna uppgår till 0,5 milj kronor.

En uppskattning av inkomsterna vid markförsäljningen ger 7-10 milj kronor.

EXPLOATERING

Byggherren för det nya bostadsområdet är HSB. 75% av lägenheterna skall förmedlas genom HSBs bosparkö. Resterande 25% av lägenheterna skall förmedlas genom kommunens bostadsförmedling. Särskild överenskommelse mellan kommunen och HSB skall upprättas innan exploateringen påbörjas.

Planeringskontoret


Eva Lagerblad