

Akt nr:

0181K-P1417A

AU\$0181K-P1417A

Detaljplan för
DEL AV MARIEKÄLLA 1:1
(Ågårdevägen)
i Södertälje kommun

Upprättad 2004-06-08
ändrad 2004-07-28

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 upptar en yta om 3 408 m², är beläget vid Ågårdevägens slut, på den befintliga bollplanen mellan kvarteren Krokusen och Daldockan.

Markägo- förhållanden Marken inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdraget Behovet av bostäder är mycket stort i Södertäljes centrala delar. För att tillgoda en del av detta behov, avser AB Telgebostäder att uppföra ett tjugotal hyreslägenheter inom en del av den kommunägda fastigheten Mariekälla 1:1.

De tidigare tankarna på att bebygga området med bostäder, särskilt anpassade för studenter, har övergivits, men då lägenheterna är förhållandevis små och avses upplåtas med hyresrätt, är det fullt möjligt att använda husen för studentboende.

Översiktsplan Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan eller mot det förslag till ny översiktsplan som avses antagas under våren 2004.

Detaljplaner För området gäller stadsplan för Saltskog (Ågården), fastställd den 20 januari 1966. Enligt denna stadsplan utgörs det aktuella området av parkmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planens syfte	Syftet med detaljplanen är, att skapa förutsättningar för byggande av bostäder i ett centralt läge, nära högskolan och Södertälje centrum.
Byggnaderna	Husen, som är två våningar höga, rymmer ca 20 smålägenheter. Husen är av samma typ som de som nyligen har uppförts i kv Äpplet i stadsdelen Rosenlund i Södertälje. Fasader i puts och/eller trä.
Angöring och parkering	Området angörs med bil från Ågärdevägen. Från norr och öster kan området nås till fots via bron över ravinen i Brogatans förlängning respektive via gångstigarna i Rännillunden. Bilparkering sker på tomtmark.
Kollektivtrafik	Pendeltågstationen vid Södertälje centrum är belägen på ett avstånd av 800 m från planområdet. Järnagatan, Genetaleden och Mariekällgatan trafikeras av buss. Avståndet till busshållplatser är ca 200 meter.
Vatten- och avlopp	De nya husen kan anslutas till kommunens ledningsnät.
Energi-försörjning	Områdets elförsörjning sker via en ny transformatorstation i parkområdet strax söder om bollplanen. Tillfarten sker från Ågärdevägen, via den befintliga gångvägen. Husen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.
Natur och rekreation	Vid det aktuella området finns två grusade bollplaner. Den större av de båda planerna som mäter ca 40 x 70 meter, kommer att utgå och ersättas av bostäder. Den mindre av dessa planer (ca 20 x 40 meter) är belägen omedelbart öster om det område som avses att bebyggas. Denna bollplan rustas upp i samband med färdigställandet av de nya bostäderna. Ravinen intill planområdet tjänstgör som transportör av dagvatten, men utgör också ett värdefullt och spännande inslag i landskapsbilden. Den blandskogbevuxna sluttningen utmed ravinen - Rännillunden - öster om planområdet bevaras.
Miljö-konsekvenser	Inför detaljplanearbetet upprättades ett planprogram, där förutsättningarna för studentbostäder prövades. Det, i programmet, föreslagna exploateringsområdet omfattade den mindre av de två bollplanerna och sträckte sig ca 200 m mot nordost ner till Järnagatan och berörde delar av Rännillunden. Den genomgång av miljökonsekvenserna som gjordes i samband med program-samrådet, visade bl a på svårigheter att utnyttja sluttningen mot Järnagatan för bostadsbebyggelse, dels p g a störningar från biltrafiken och från Scania's verkstäder vid Järnagatan, dels p g a risker vid eventuella olyckor i samband med transporter av farligt gods på Järnagatan.

En särskild geoteknisk utredning genomfördes också för att klarlägga eventuel-
la skredrisker utmed ravinen. Utredningen visade, att en stor del av det tänkta
exploateringsområdet var olämpligt att bebygga och att det, i så fall, skulle krä-
va omfattande förstärkningsåtgärder.

Kartläggningen av de olika miljöfaktorena har resulterat i, att bebyggelsen i
stället koncentreras till det nu aktuella området.

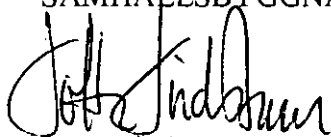
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande Detaljplanens genomförandetid är fem år.

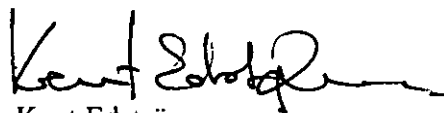
Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genom-
förandebeskrivning som tillhör planen.

Södertälje den 28 juli 2004

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Kent Edström
arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 01014

Detaljplan för del av Mariekälla 1:1 (Ågårdevägen) i Södertälje kommun

Upprättad 2004-06-08

ändrad 2004-07-28

Orientering

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljpaneläggning för rubricerade område medför.

Planområdet är beläget öster om kvarteret Krokusen, mellan Ågårdevägen och ravinen vid Rännillunden, inom Mariekälla. Enligt gällande detaljplan utgör området parkmark och inom planområdet finns en mindre och en större bollplan.

Planinnehåll

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet tillskapa ny bostadsbebyggelse om cirka 20 hyreslägenheter. Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av flerbostadshus i två våningar. Husen placeras på parkmark och inom den större av de båda bollplanerna som finns i området. Den mindre bollplanen kommer att rustas upp.

Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen avses föras fram till antagande under hösten 2004.
Genomförandetid	Genomförandetiden för planen ska vara 5 år från dagen efter planen vunnit laga kraft. Genomförandet av planen är dock tänkt att genomföras snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.
Mark	All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.
Huvudmannaskap	Planen utgörs av en detaljplan som är belägen inom ett område med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och är belägen inom kommunens va-verksamhetsområde. Detta innebär att kommunen ansvarar för drift av allmänna gator och parkanläggningar. Samma sak gäller för vatten- och avloppsledningarna fram till tomtgränser.

Avtal Parallellt med det fortsatta planarbetet kommer ett genomförandeavtal (exploateringsavtal) att upprättas mellan kommunen och AB Telgebostäder som närmare reglerar genomförandet av bostadsbebyggelsen och åtgärder på gata, park och naturmark. Avtalet kommer närmare att belysa tidplan, genomförandeansvar och ekonomiska frågor.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Kvartersmarken inom planområdet avstyckas från stamfastigheterna Mariekälla 1:1 och bildar en ny fastighet för bostadsändamål.

Ekonomiska frågor

Planekonomi, genomförande Detaljplanen grundar sig på ett förslag till bebyggelseutformning framtaget av AB Telgebostäder. I blivande genomförandeavtal mellan kommunen och AB Telgebostäder är avsikten att AB Telgebostäder ansvarar för och bekostar samtliga anläggningar som ska byggas på kvartersmark.

I de fall befintliga va-ledningar och gångvägar behöver justeras i läge inom eller utanför kvartersmark kommer ansvaret för dessa åtaganden att regleras i genomförandeavtalet.

Kommunen erhåller intäkter vid försäljningen av tomtmarken.

Tekniska frågor

Gator Angöring till bostadskvarteret sker från Ågårdevägen.

Gångtrafik Gångtrafik sker på befintliga gångstråk i anslutning till planområdet. Viss justering av gångstråkens läge kan komma att ske vid genomförande av bebyggelsen.

Parkering All bostadsparkering ska ske på kvartersmark.

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

Energiförsörjning Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Uppvärmning får inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

Buller, geoteknik,
radon m m

Dessa frågor ska beaktas av byggherren vid bebyggelsens genomförande. Erforderliga utredningar genomförs och bekostas av exploatören för området.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Strategi- och exploateringsenheten

Benny Karlsson
Tf exploateringschef