

Akt nr:

0181K-P895B

AU\$0181K-P895B

Förslag till ändring av stadsplanen för
kvarteret ASKEN m m vid Järnagatan-Oxbacks-
leden inom Tälje i Södertälje

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar karta, bestämmelser och denna beskrivning
med tillhörande illustration.

PLANOATA

Förslaget omfattar kvarteret Asken med angränsande delar av Oxbacks-
leden, Badhusgatan, Lovisinsgatan och Järnagatan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 1928-06-14 (33 C),
1945-10-19 (86 A), 1970-11-09 (576 C) och 1977-10-24 (695 A). De-
taljplaner som gränsar till planområdet är fastställda 1943-06-04
(68 A) och 1969-02-27 (442 A).

Södertälje Centrumplan, antagen av kommunfullmäktige i september
1985, betonar kvarterets betydelse ur stadsbilda- och bevarande-
synpunkt. Det föreslås bli byggt som ett slutet kvarter i 4-S vå-
ningar med bostäder och kontor. Det skall också innehålla ett an-
tal parkeringsplatser utöver kvarterets behov. På avsnittet vid
kvarteret Asken skall Oxbacksleden planeras för primära gång- och
cykelvägar på båda sidor om trafikleden.

I bevarandeprogram 1980 ingår kvarteret Asken i Järnagatans bevaran-
deområde, ett av de större och ur bevarandesynpunkt allra värde-
fullaste områdena. Här ingår också Hotell Bristol i Asken 3 vilket
beskrivs utförligare under rubriken miljöhänsyn.

Kommunala ställningstaganden

Kommunfullmäktige har i oktober 1984 godkänt ett köpekontrakt om för-
säljning av kvarteret Asken 4. Enligt detta kontrakt skall den av
White arkitekter AB utarbetade skissen för bebyggelse av kvarteret
Asken 4 och Asken 2 ligga till grund för det fortsatta arbetet. Bygg-
nadsnämnden har vid ett par tillfällen diskuterat och lagt synpunkter
på det pågående planarbetet.

Befintliga förhållanden

Större delen av kvarteret upptogs vid sekelskiftet av en parkanläggning, Badparken, med ett badhus och tillhörande komplementbyggnader. I anslutning här till uppfördes i hörnet Lovisinsgatan-Järnagatan 1899 Hotell Bristol som badhotell. Denna byggnad skall bevaras och innehåller i dag restaurang och kontorslokaler. På Asken 1 finns ett bostadshus uppfört 1948. Detta hus med fem våningar innehåller även kontors- och butikslokaler. Kvarteret sluttar mot söder från ca +18 på Badhusgatan till ca +9 på Järnagatan. Inom kvarteret finns också nivåskillnader som tas upp av murar och slänter. I kvarteret växer ett antal större träd som utgör en värdefull tillgång vid planeringen av den tillkommande bebyggelsen.

Kvarteret gränsar till område med lagskyddade fasta fornlämningar i form av kulturlager. Den södra delen av kvarteret anges i gällande plan som park men har efterhand etablerats som parkeringsplats. Huvuddelen av kvarteret (Asken 2 och 4) upptas av parkering. Av kvarterets ca 160 bilplatser är ca 100 avgiftsbelagda och resten uthyrda.

I trafikflödeskartan för Södertälje 1984 anges dygnstrafiken en års-genomsnittlig vardag på Oxbacksleden mellan Järnagatan och Torekällgatan till 8 650 fordon. Söder om Järnagatskorset var trafikbelastningen 15 135 fordon och på Järnagatan vid Lovisinsgatan 7 630. En strävan är att omfördela viss genomfartstrafik i centrum så att Oxbacksleden får en ökad trafikbelastning, därför har beräkning för ekvivalent ljudnivå baserats på 10 000 fordon per årsmedeldygn varav 15 % utgörs av tunga fordon. Beräkningspunkt har förlagts 4,5 meter över vägbanan vid bostadshusets fasad i kvarteret Asken. Den erhållna ljudnivån är 72 dB(A).

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Till grund för planförslaget ligger ett projekt för exploatering av de obebyggda delarna av kvarteret (Asken 2 och 4), utarbetat av White arkitekter AB. Planförslaget utgår i allt väsentligt från detta projekt men innehåller vissa av stadsarkitektkontoret föreslagna modifieringar. Dessa avser främst bebyggelsens utformning och påverkar inte innehållet. Vid utformningen har eftersträövats en sluten kvartersbebyggelse liknande den i kvarteret Linden. Hotell Bristol är tänkt att framhävas genom att frikopplas från den övriga bebyggelsen. Den södra delen föreslås som park.

Bebyggelse

I kvarterets norra del föreslås nya bostäder i en vinkelformad byggnad utefter Oxbacksleden och Badhusgatan. Bostadshuset föreslås uppföras i 5-6 våningar och kan innehålla ca 60-65 lägenheter av varierande storlek.

Med hänsyn till buller och ljusförhållanden skall lägenheterna mot gata vara genomgående. De bör även disponeras så att sovrummen inte ligger mot gata. Ambitionsnivån för vägtrafikbuller bör följa naturvårdsverkets riktvärden som anger en ekvivalent ljudnivå för dygn till 30 dB(A) inomhus och en maximal ljudnivå klockan 19.00 - 07.00 till 45 dB(A). Ventilationen för byggnaderna bör lösas så att tilluften inte tas från Oxbacksleden. Våningen i gatuplanet bör inte innehålla bostäder utan så långt möjligt utnyttjas för bostadskomplement och andra lokaler.

Gården görs tillgänglig för nödvändiga transporter. Trapphusentréerna skall vara handikappanpassade från gårdssidan. De illustrerade befintliga slänterna och träden bör bevaras och bilda stomme vid utformningen av gårdens miljö som i största möjliga utsträckning skall vara bilfri och utformas för lek och rekreation. Det är önskvärt att samordning sker med Asken 1.

Söder om bostadshuset föreslås ett kontorshus. Den angivna höjden anger takvåningens taklist och motsvarar fem våningar plus entrévåning med en lägre del på fyra våningar mot Lovisinsgatan. Den tillåtna bruttoarean är 6 800 m². Eventuella övertäckta ljusgårdar i byggnadskroppen eller mot gården ingår inte i denna areal. Under kontorsbyggnaden föreslås ett parkeringsgarage i två och en halv våning som skall rymma erforderligt antal bilplatser.

Parkering

För projektets genomförande förutsätts att befintlig allmän markparkering ersätts på annan lämplig plats. I Södertälje Centrumplan förutsätts detta ske i ett centralt beläget parkeringshus i kvarteret Humlan vid Nygatan samt om möjligt på SJ:s godsområde. I en pågående parkeringsutredning kommer också att redovisas hur markparkeringen i de centrala delarna skall kunna utökas under en mellantid innan parkeringshuset kommer till stånd.

Planeringsnormen för kvarterets bilplatsbehov är i dag 11 bilplatser och 2 besöksplatser/1 000 m² bruttoarea kontor och 6,5 bilplatser/1 000 m² bruttoarea bostäder. Därvid förutsätts ett samnyttjande av besöksplatserna. Kvarteret skall dessutom rymma ca 100 bilplatser för angränsande kvarter varav ett 50-tal för kvarteret Herkules (Stadshotellet).

Trafik och gator

Tillfart till garage, angöring samt varutransporter till Asken 3 sker från Lovisinsgatan. Trafikförbindelse mellan gården och Lovisinsgatan förutsätts ske över Asken 1.

Oxbacksleden utformas med 6 meters avstånd mellan hus och körbana. Här finns plats såväl för gång- och cykelväg som för träd närmast körbanan. Badhusgatan görs 14 meter bred med 9 meter körbana och för biluppställning på en sida. Lovisinsgatan behålls med nuvarande bredd. Indragning av fasaden i Asken 2 ger möjlighet till en sammanhängande trädplantering utefter större delen av kvarteret. Vid utformningen av gatukorsningen Badhusgatan-Lovisinsgatan bör möjligheterna att ordna en platsbildning tas till vara. Här skulle till exempel körytans asfalt kunna ersättas med plattor.

Miljöhänsyn

Kvarteret ingår i ett av stadens bevarandeområden. Bebyggelsen bör därför utformas med särskild hänsyn till omgivningen. Asken 3, Hotell Bristol, är den enda kvarvarande av de stora badhotellen och restaurangpaviljongerna från sekelskiftet i Södertälje. Byggnaden har i bebyggelseinventeringen värderats som omistlig. Exteriören är relativt väl bevarad och har en anslående rik arkitektur. Den utgör en av de mest intressanta byggnaderna i centrum och har ett särskilt stort miljövärde med sitt framträdande läge tillsammans med Centralstationen och det nyligen renoverade Stadshotellet. Byggnaden har i planförslaget åsatts bestämmelsen Q vilket innebär ett reservat för den befintliga byggnaden.

Utformning

Kvarteret Asken har ett betydelsefullt läge som en entrépunkt söder ifrån till stadskärnan och har i Södertälje Centrumplan framhållits som ett ställe där stadsmiljön bör förbättras. Det är därför också viktigt att fasaderna utformas så att de motsvarar de krav som det utsatta läget ställer. Fasadstudier har gjorts och redovisats i byggnadsnämnden. Därvid har vissa huvuddrag fastlagts. Ytterligare studier krävs i samband med projekteringen och bör redovisas under hand innan färdigprojektering sker.

Fasaderna putsas och utformas som "hål i mur". Mot Badhusgatan och Oxbacksleden skall anpassning ske till kvarteret Linden med burspråk och avtrappning längs Oxbacksleden, hörnet mot Badparken utformas extra omsorgsfullt. Stor vikt skall läggas vid att ge fasaden åt Järnagatan en lugn utformning som ger Hotell Bristol rättvisa. En höjd på +27,5 markeras längs hela fasaden med indragning av översta våningen i kontorshusets högre del. Takens lutning bör anpassas till angränsande hustak, vilka har lutningar på mellan 25 och 31 grader. En viktig detalj är utformningen av entréerna och garagetillfarten som inte är närmare studerad.

Park

Den i förslaget angivna parken har illustrerats som en planterad plats. Fortsatta studier skall närmare klara ut parkens funktion och utformning i samspelet mellan Centralenområdet, Hotell Bristol och kontorshuset.

Skyddsrum

För den tillkommande bebyggelsen är behovet under dagtid dimensionerande. För bostäder krävs 9 platser per 1 000 m² bruttoarea och för kontor 33 platser per 1 000 m² bruttoarea. Dessutom finns en kvarstående brist i kvarteret Enen och kvarteret Linden som bör tillgodoses.

Teknisk försörjning

Vid anslutning av tillkommande bebyggelse till vatten- och avloppsnätet kan viss förstärkning av nätet erfordras.

Anslutning till fjärrvärme är förberett i Lovisinsgatan vid Asken 2. Dessutom finns möjlighet att ansluta till befintliga ledningar i kvarteret Linden.

Exploateringen medför att en transformatorstation om 25 m² skall inrymmas i kvarteret.

Södertälje den 22 oktober 1985

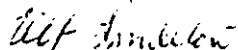
Stadsarkitekt- och stadsingenjörskontoret


Lars Thylén
stadsarkitekt


Gösta Skoog
planarkitekt


Björn Wallgren
stadsplaneingenjör

Antaget av kommunfullmäktige
i Södertälje 1986-02-17 § 190
betygas i tjänsten


Ulf Lindelöw

Förslag till ändring av stadsplanen för
kvarteret ASKEN m m vid Järnagatan-Oxbacks-
leden inom Tälje i Södertälje

BESTÄMMELSE

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- 1 mom Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningarna ovan bottenvåningen får dock endast användas för bostadsändamål.

I del av byggnad som efter byggnadslov inretts eller utnyttjats för annat än bostadsändamål, får vidtas sådan till nybyggnad hänförlig förändring som avses i 75 § f byggnadsstadgan utan hinder av att det strider mot första stycket.

- 2 mom Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- 2 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.
- 3 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på så sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam angöring.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarean i kvadratmeter som siffran anger. Därutöver får i byggnaden inrättas garage.

2 mom Inom med 1 betecknat område får bebyggelse uppföras på högst två femtedelar av området.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

På med plus jämte siffra i romb betecknat område skall byggnad uppföras till den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

6 § KULTURRESERVAT OCH MILJÖHÄNSYN

1 mom Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

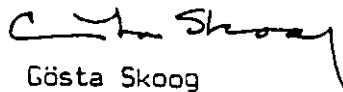
2 mom Bebyggelse inom med q betecknat område skall utformas på sådant sätt att hänsyn tas till omgivningens kulturhistoriska karaktär.

Södertälje den 22 oktober 1985

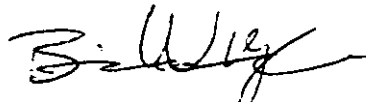
Stadsarkitekt- och stadsingenjörskontoret



Lars Thylén
stadsarkitekt

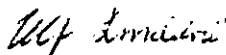


Gösta Skoog
planarkitekt



Björn Wallgren
stadsplaneingenjör

Antaget av kommunfullmäktige
i Södertälje 1986-02-17 § 190
betygas i tjänsten



Ulf Lindelöw