

Akt nr:

0181K-P1355A

AU\$0181K-P1355A



PLANBESKRIVNING P 01022

Detaljplan för del av kvarteret
ELEFANTEN
inom Grusåsen i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2001-11-06

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbedömning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ändra den gällande planen från allmänt ändamål (A) till bostadsändamål, gruppboende för äldre, samt att utöka byggrättområdet för att möjliggöra en framtida tillbyggnad med ett bostadshus för äldre- och palliativboende.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet, som omfattar del fastigheten Elefanten 10, är beläget inom stadsdelen Grusåsen. Fastigheten omgärdas i norr, öster och söder av fastigheterna Elefanten 11 – 18, som inrymmer bostadsbebyggelse och i väster mot Björklundsgatan.

Areal

Fastigheten omfattar cirka 2,5 hektar kvartersmark.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Södertälje Kommun.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För området gäller stadsplan, fastställd 1966-12-02, som anger allmänt ändamål (A).

Förutsättningar och förändringar**Bebyggelseområden**

Planområdet, som omfattar del av fastigheten Elefanten 10, inrymmer dels f d Artursbergs ålderdomshem och dels en villa som tidigare utgjorde tjänstebostad. Villan ägs av Södertälje Kommun och upplåtes för närvarande med hyresavtal till Nyckelknippan AB, som bedriver privat förskoleverksamhet. För övrigt domineras fastigheten, som sluttar svagt mot sydväst, av anlagda grönytor med inslag av träd- och buskplanteringar samt ett väl fungerande gångvägs-system och ger intryck av parkmarkskaraktär.

Planen redovisar att området får användas för bostadsändamål, äldre- och palliativboende.

En planbestämmelse har dessutom införts som medger att den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean får uppgå till högst 4 000 m².

För den befintliga villan redovisas ett byggrättsområde för bostads- och förskoleändamål i högst en våning. Syftet med detta är att om förskolan inte längre behövs kan villan utgöra ett komplement till huvudbyggnadens gruppboende.

Trafik och parkering

Tillfarten till området sker som idag från Björklundsgatan. I anslutning till denna infart finns en befintlig markparkering för personal- och besökande. Om behov av ytterligare utrymme för biluppställning erfordras skall detta lösas inom den egna fastigheten.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inom fastigheten Elefanten 10.

Tillgänglighet

Boverkets Byggregler (BBR) skall tillgodoses vad gäller kravet på tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Området är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Dagvattnet tas om hand i det kommunala ledningsnätet.

Befintliga allmänna ledningar, som är belägna i den sydöstra delen av fastigheten, har säkerställts med erforderligt ledningsområde.

Inom den västra delen av planområdet i anslutning till Björklundsgatan finns en befintlig transformatorstation, som avses att vara kvar. För att säkerställa detta har ett byggrättsområde för en teknisk anläggning, transformatorstation, redovisats.

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Genomförande-
beskrivning

Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i särskild genomförandebeskrivning.

Medverkande tjänstemän
- kommunen

Ann-Charlotte Gjöthlén strategi- och exploateringsenheten
Benny Karlsson strategi- och exploateringsenheten
Essi Bagheri VA-enheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten


Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Ingrid Norlén
plantekniker

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Strategi och exploatering
Handläggare: Sven Gustafsson
Tel: (5502)1275

2001-09-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av kvarteret Elefanten, inom Grusåsen i Södertälje.

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenserna som detaljplaneläggning för rubricerade område medför.

Syftet med detaljplanen är att ändra ändamålet från allmänt ändamål till bostadsändamål för att möjliggöra äldreboende och palliativboende samt att tillskapa en ny byggrätt.

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden

Området är beläget inom stadsdelen Grusåsen och är omgärdat av bostadsbebyggelse.

Planområdet omfattar ca 2,5 hektar mark. På området är f d Artursbergs ålderdomshem beläget, som i vissa delar upplåtes till bostäder. Inom området är dessutom en villa belägen, vilken upplåtes till privat förskoleverksamhet. För övrigt domineras fastigheten av en park som sluttar svagt mot sydväst. Området nås genom tillfartsväg som ansluter till Björklundsgatan.

För området gäller detaljplaner från 1966 som anger användningssättet allmänt ändamål.

Planen

Planens innebörd är att möjliggöra äldreboende och palliativboende i högst tre våningar samt att en ny byggrätt tillskapas. Den befintliga villan ges ändamålet bostad och förskola så att den i framtiden skall kunna användas som komplettering till övrig bebyggelse. Dessutom innebär planen att den befintliga transformatorstationen i västra delen av området bevaras.

Området får behålla samma tillfartsväg som i dagsläget, vilket innebär anslutning till Björklundsgatan. Parkeringsplatsen är belägen vid infarten till området.

Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under slutet av år 2001 eller under början av år 2002.

Markägoförhållanden mm

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun. Villan i området förhyrs av Nyckelknippan AB.

Huvudmannaskap

Planen utgörs av en detaljplan som är belägen inom ett område med kommunalt huvudmannaskap och är inom kommunens va-verksamhetsområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för drift av vatten- och avloppsledningarna fram till fastighetsgränsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen ska vara 5 år från dagen efter planen vunnit laga kraft.

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM

Parkering

Parkeringen är i dagsläget lokaliserat till infarten till området, västra delen. Då ytterligare parkeringsplatser erfordras skall detta lösas inom området, företrädesvis i anslutning till den befintliga parkeringen.

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen är ansluten till kommunens vatten- och avloppssystem. Detsamma kommer att gälla för tillkommande bebyggelse. Ledningssystem inom kvartersmark kommer att bli enskilda, dvs det ligger utanför VA-enhetens ansvarsområde.

I den södra delen av området är ett u-område avsatt för att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvatten tas om hand i det kommunala ledningsnätet.

El- och fjärrvärmenät

Eventuell flyttning av befintliga el- och fjärrvärmenät skall bekostas av fastighetsägaren.

Buller, geoteknik, markföroreningar, radon mm

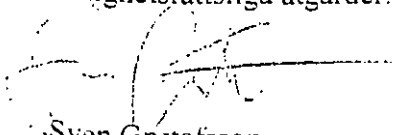
Dessa frågor ska beaktas av byggherren i samband med prövning av bygglov.

GENOMFÖRANDE

Vid tidpunkten för genomförandet svarar fastighetsägaren för samtliga kostnader för exploateringen och erhåller intäkter vid uthyrning av byggnaderna inom området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Det åligger Telge Energi att söka servitut för befintliga el- och fjärrvärmenät, om så behövs för att säkerställa dessa. I övrigt kräver genomförandet av planen inga fastighetsrättsliga åtgärder.



Sven Gustafsson