

Akt nr:

0181K-P1169B

AU\$0181K-P1169B

Detaljplan för
KV MULLBÄRET MM
inom Östertälje kommun
i Södertälje

Upprättad den 21 augusti 1996

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till planen hör dessutom

- * Illustrationskartor i skala 1:1000
- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Bullerberäkning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet är beläget vid Österhöjdsvägen i Rosenlund och omfattar kv Mullbäret, sydvästslutningen av Klastorpshöjden, del av Rosenlunds-
vägen, Österhöjdsvägen samt en del av Rosenlund 1:1 omedelbart söder
om Österhöjdsvägen.

Områdets areal är 1,48 ha.

Markägo-
förhållanden

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för
Södertälje". Detaljplanen strider inte mot denna översiktsplan.

Detaljplan

Planen berör följande detaljplaner:

Stadsplan för Fogdetorpshöjden	fastställd 1964-11-13
Stadsplan för kv Mullbäret mm	fastställd 1981-03-26

Kommunala beslut Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram skall kv Mullbäret bebyggas med 20-25 radhus. Byggstart anges till år 1996.

Kommunstyrelsen beslöt 1994-11-25, att - hos stadsbyggnadskontoret - beställa erforderlig planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Bostadskvarteret avgränsas i söder av Österhöjdsvägen och i norr av den branta bergsslutningen mot Fogdetorp. En ytterligare begränsning av den byggbara delen av kvarteret utgör de befintliga VAD- och fjärrvärmeledningarna längs vägen. Det byggbara området blir härigenom endast 20-30 meter brett och ca 200 meter långt.

Enligt tidigare detaljplan skulle området norr om Österhöjdsvägen bebyggas med en barnstuga och området söder om vägen var avsett för bilparkering för barnstugans behov.

Söder om Österhöjdsvägen, mot Rosenlundsvägen, finns 13 bostäder i kedjehus (kv Hasselnöten).

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är, att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 20-25 bostäder i gruppbyggda småhus i kv Mullbäret. Husens utformning och placering skall ske med beaktande av trafikbuller från motorvägen E4/E20, som är belägen ca 250 m öster om planområdet.

Bostäder

Områdets avgränsning - bl a beroende på befintliga ledningar - och dess topografi, innebär en begränsning av exploateringsmöjligheterna vad gäller kv Mullbäret.

För att erhålla solbelysta tomter, bör husen (i form av radhus) placeras i nord-sydlig riktning, d v s tvärs mot bergsslutningen. På detta sätt kan fem radhus, vardera innehållande fyra bostadslägenheter uppföras inom kvarteret. Med detta sätt att bebygga kvarteret, behöver den befintliga luftledningen i kvarterets norra del troligen inte flyttas.

Ett annat, mera traditionellt, sätt att bebygga kvarteret är, att placera husen parallellt med bergsslutningen. På detta sätt erhålls solbelysta söderfasader på husen, men tomtplatserna på husens baksida, mot berget, saknar sol. Med denna uppställning av husen kan möjligen sex radhus, vardera innehållande fyra bostadslägenheter, inrymmas. Detta förutsätter dock, att luftledningen flyttas.

Parkering och angöring

Bostadskvarterets avgränsning och topografiska förutsättningar innebär svårigheter att få plats med både bostadshus, garage och nödvändiga fri-tyr. De, ovan skisserade, olika sätten att bebygga kv Mullbäret kan båda kombineras med bilplatser/garage i anslutning till husen. Om man i stället prioriterar friytorna inom bostadskvarteret, kan boendeparkeringen ske utanför kvarteret och endast ett fåtal parkeringsplatser för besökare och rörelsehindrade anordnas inom bostadskvarteret.

Därför har ett område för bilparkering, med möjlighet att uppföra garage, reserverats söder om Österhöjdsvägen. Parkeringsområdet ligger delvis på samma plats som i tidigare detaljplan, men har utökats mot söder.

Angöringen till parkeringsområdet samordnas med en tillfartsväg i nytt läge till vattentornet. Angöringen till bostadskvarteret sker också från Österhöjdsvägen, mitt emot tillfartsvägen till vattentornet och parkeringsområdet.

Gator och trafik

Det nya bostadsområdet ansluts till Österhöjdsvägen, som hittills endast utgjort tillfart till vattentornet på berget sydöst om planområdet och till kv Hasselnöten. I samband med exploateringen av kv Mullbäret byggs vägen ut till godtagbar standard för att försörja de nya bostäderna.

Österhöjdsvägens funktion som lokalgata kommer alltså inte att förändras genom den aktuella exploateringen av kv Mullbäret. Kvarterets gräns mot vägen har emellertid lagts så, att en eventuell - tidigare diskuterad - utbyggnad ner mot Sagoleden kan inrymmas.

Om Sagoleden byggs och om Österhöjdsvägen då skall anslutas till Sagoleden, kommer vägens funktion som lokalgata att ändras till huvudgata. Konsekvenserna av en sådan förändring kommer då att belysas i en ny detaljplan.

Trafikbuller

Motorvägen E4/E20, som är belägen ca 250 meter öster om planområdet, är den dominerande källan vad gäller buller från vägtrafiken. Genom bostadskvarterets avgränsning mot öster och husens höjd och placeringen nedanför berget, når de beräknade ljudnivåerna inte upp till de uppsatta gränsvärdena för trafikbuller inomhus eller utomhus.

Trafiken på Österhöjdsvägen, i dess funktion som lokalgata, alstrar inget besvärande buller. Efter en eventuell ändrad funktion till huvudgata, med en ökad trafikmängd, kan vissa krav komma att ställas på bullerdämpande åtgärder. De tillkommande bostadshusen i kv Mullbäret placeras därför på ett sådant sätt, att eventuella skyddsåtgärder inte i onödan försvåras.

Om en utbyggnad av Österhöjdsvägen aktualiseras, är boendemiljön i kvarteren Hasselnöten och Mullbäret en av de viktigaste frågorna att behandla i en ny detaljplan.

Vatten- och avlopp

I Österhöjdsvägen och delvis inom kv Mullbäret, finns vatten- avlopps- och dagvattenledningar. Av de två vattenledningarna är den ena en matarledning (Ø 600) från vattentornet söder om planområdet. Inom kvartersmarken skyddas ledningarna av ett u-område.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns, i likhet med VAD-ledningarna, delvis i gatumark och delvis inom kvartersmark. Dessa ledningar inryms i ovan nämnda u-området.

- Elledning
Norr om - och delvis in i - bostadskvarteret finns en 20 kV luftledning. Denna måste flyttas så att den i sin helhet kommer utanför planområdet. Alternativt byggs den om och ersätts med kabel.
- Sophantering
Åtgärder skall vidtas för källsortering av sopor och avfall.
- Radon
Enligt "Markradonutredning för Södertälje kommun", utförd av Miljöförvaltningen i Södertälje år 1990, utgörs området huvudsakligen av normalradonmark. Undantag är två 2-10 meter breda gångar av grå granit, som löper längs slutningen. Dessa ligger på gränsen till vad som skall betraktas som högradonmark.
- Inför byggande rekommenderas därför en noggrann undersökning av granitgångarna och att grundläggningsmetoden anpassas till eventuell förekomst av radon.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

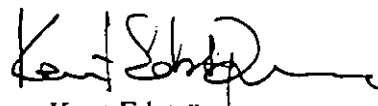
- Genomförande
Detaljplanens genomförandetid är tio år.
- Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Uno Dahlén
stadsbyggnadsdirektör



Erik Bengtsson
planchef



Kent Edström
arkitekt