

Akt nr:

0181K-P1387B

AU\$0181K-P1387B



PLANBESKRIVNING P 98010

Detaljplan för kvarteret
SEPARATORN m m (TomTit)
inom Tälje i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2003-02-18

Handlingar

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

Till detaljplanen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse - plansamråd
- sändlista
- fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ändra användningssättet från bostads- och kulturresevarsändamål till vetenskapligt och tekniskt upplevelsecentrum samt viss skolverksamhet och parkeringsändamål. Dessutom skall viss bygglovbefrielse medges för komplementbyggnader och objekt/anläggningar i utställningsparken.

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget norr om Södertälje centrum och gränsar i öster mot Storgatan - Astrabacken i söder mot Villagatan - Björkvägen och i väster mot Forskaregatan samt i norr mot Kvarnbergagatan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3,2 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Södertälje Kommun.

Tidigare ställningstaganden

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog 1969 ett program för utbyggnaden av Mälarhamnen. Området skulle enligt programmet huvudsakligen användas för bostäder.

1998-01-26 godkände kommunfullmäktige ett förslag till omarbetat program för området samt gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Separatorn. Enligt uppdraget skall de tidigare föreslagna bostäderna i kvarteret Separatorn utgå och TomtTits Experiment skall tillåtas dels att vara kvar och dels att möjlighet ges att TomTit kan expandera inom området.

Översiktliga planer	I översiktsplanen för Södertälje, antagen i september 1990, omnämns Mälarhamnen som ett område för bostadsutbyggnad. Som grund för översiktsplanearbetet ligger bl a Södertälje centrumplan -85, antagen av kommunfullmäktige i september 1985. I centrumplanen anges att kvarteret Separatorn, som utgör en del i Mälarhamnsutredningen, skall byggas med bostäder.
Detaljplaner	För området gäller detaljplaner, lagakraftvunna 1991-11-26 och 1992-09-01, som anger bostads-, kulturresevars-, transformatorstationsändamål samt allmänplatsmark/park och gata.
Program för planområdet	Planförslaget har varit föremål för planprogram- och planråd.

Förutsättningar och förändringar

Park	Den befintliga parken väster om kvarteret Separatorn, Kvarnlunden, ingår i planområdet. I gällande detaljplan utgörs detta område av allmänplatsmark/park. Detta innebär att markanvändningen inte ändras inom Kvarnlunden. Ett mindre markområde, som är beläget nordväst om fastigheten Separatorn 10, redovisas i planen som allmänplatsmark/park helt i överensstämmelse med den gällande planen för området.
Gator och trafik	Planområdet omges av gator på tre sidor. I väster gränsar planområdet mot Forskargatan i söder mot Villagatan och i öster mot Storgatan och Astrabacken. Dessa gator är lokalgator. I nordväst gränsar planområdet mot Kvarnbergagatan, som utgörs av en huvudgata. En ombyggnad av gatukorsningen Kvarnbergagatan och Ängsgatan, som ingår i pågående utredning av "åtgärder utmed kommunens huvudnät", planeras för att uppnå en högre trafiksäkerhet för gående och cyklister. En tillfällig ombyggnad av Ängsgatan har skett under våren 2002 och är en tillfällig trafiksäkerhetsåtgärd. Ombyggnaden av korsningen torde inte påverka den här aktuella detaljplanen. I den gällande planen har gränsen mellan Kvarnbergagatan och parkområdet Kvarnlunden beaktats med tanke på en framtida ombyggnad av korsningen.

Den västra delen av Björkgatan, som ingår i planområdet, redovisas i gällande plan som allmänplatsmark/lokalgata. Ingen förändring av gatans läge eller funktion kommer att ske. Detta gäller även för den delen av Forskargatan som ingår i detaljplanen.

Bebyggelseområden

I den östra delen av kvarteret Separatorn finns en industribyggnad i tegel (Centrifugen), som uppfördes i början av 1900-talet och är en kulturhistorisk byggnad. Byggnaden inrymmer idag TomTits Experiments verksamheter. I anslutning till denna byggnad har även uppförts en experimentpark. Inom områdets nordvästra del finns ytterligare en äldre industribyggnad från samma tid, men utan kulturhistoriskt intresse. En "hangarbyggnad", som är belägen i den nordöstra delen av området, avses att sparas och ingå i TomTits framtida verksamhetsområde.

Planen redovisar att området får användas för vetenskapligt och tekniskt upplevelsecentrum, samt viss skolverksamhet. Inom TomTits verksamhetsområde finns idag viss konferensverksamhet, som avses att finnas kvar. Denna verksamhet kommer troligtvis i framtiden att utvecklas och medges även inom den nu föreslagna markanvändningen. TomTit har för avsikt att starta en enskild förskola, grundskola och gymnasieskola, med inriktning på undervisning och forskning i naturvetenskapliga ämnen. Skol-verksamheten skall bedrivas i TomTits anda d v s med tanken att teknik och naturvetenskap är intressant och lockande.

Planbestämmelser har införts som innebär att högst 40 % av fastighetens areal får bebyggas. Dessutom skall minst 10 % av fastighetens areal utgöra planterad friyta. Högsta tillåtna byggnadshöjd 15,0 meter.

Varsamhetsbestämmelser har även redovisats. För huvudbyggnaden, som utgör en kulturhistorisk byggnad och inrymmer TomTits verksamheter, får byggnaden inte förvanskas. Fasader mot gård får kompletteras med balkonger, trappor och solavskärmningar och dylikt. Tillbyggnader får utformas med ett modernt formspråk. Samråd skall ske med kommunens antikvarie och stadsarkitekt. För den äldre industribyggnaden, som är belägen nordväst om huvudbyggnaden, bör byggnadens karaktär inte förvanskas. Om byggnaden kan användas/behållas i verksamheten och det bedöms att den kan vara kvar får karaktären inte förvanskas. Är detta inte möjligt får byggnaden rivas. Varsamhetsbestämmelse har även redovisats för hela området som innebär att vid ny,- till- eller ombyggnad skall särskild hänsyn tas till huvudbyggnadens och områdets karaktär.

Dessutom har en planbestämmelse införts som innebär att vid ny bebyggelse närmare Turingegatans norra vägområde än 75

meter skall byggnad utformas med hänsyn till risk för brand eller andra olägenheter som kan uppkomma vid olycka med farligt gods på Turingegatan. Tilluft till byggnad får inte anordnas mot Turingegatan och ventilation skall vara avstängningsbar i händelse av gasolycka.

Teknisk anläggning

Inom området, som utgörs av Kvarnlunden, redovisar den gällande planen två byggrättområden för teknisk anläggning, transformatorstation. Byggrättområdena är belägna i den sydvästra och sydöstra delen av Kvarnlunden.

Planen föreslår att dessa två byggrättområden utgår och områdena överförs till allmänplasmak/park. Ett nytt byggrättområde för en teknisk anläggning, transformatorstation, föreslås inom den västra delen av Kvarnlunden i anslutning till Björkgatans vändplan.

Kollektivtrafik

Området trafikeras med SL-trafik. Busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet och har goda förbindelser med bl a pendeltågsstationen Södertälje Centrum.

Parkering

Inom kvarteret Separators nordvästra del finns idag en markparkering.

Området arrenderas ut till Astra Zeneca för personalparkering (63 p-platser).

Detta område föreslås att överföras till kvartersmark för att möjliggöra en framtida utbyggnad av TomTit. Den idag befintliga markparkeringen kan ligga kvar till dess att en utbyggnad sker inom området. Fram till dess är ett samnyttjande av parkeringen mellan AstraZenica och TomTil önskvärt då den idag huvudsakligen används under kontorstid. Detta innebär att kvällstid och vid veckoslut bör den kunna användas som besöksparkering till TomTit när besöksfrekvensen är som störst.

Den sydvästra delen av Separators utgörs idag av en markparkering med 148 platser för allmän parkering.

För detta område föreslås i planen möjlighet till att marken får byggas under med körbart bjälklag. Detta innebära att ytterligare cirka 130 bilplatser kan anordnas. Tillfarten till parkeringen under däckat föreslås från Villagatan och till den ovanliggande parkeringen kan tillfarten ske från Forskargatan.

Om parkeringsgaraget byggs kan ytterligare parkeringsplatser skapas. Detta skulle möjliggöra att parkeringsbehovet för bland annat TomTit och delar av Södertälje Centrum kan lösas på ett tillfredställande sätt.

Personalparkering skall anordnas inom området.

Markföreningar

Någon omfattande industriverksamhet har troligen inte bedrivits i den gamla industribyggnaden "gårdshuset". En bilverkstad och en tvättanläggning för mattor har tidigare

inrymts och som är avvecklade. Eventuellt kan föroreningar inom byggnaden och på marken förekomma. Om misstänkta föroreningar upptäcks vid rivning, om-, till- eller nybyggnation måste markundersökning göras och nödvändiga åtgärder vidtas. Kontrollplan skall upprättas och godkännas av Miljökontoret.

Radon Området ligger inom område där radonhalten lokalt kan vara hög. Detta skall särskilt beaktas vid byggande i samband med byggsamråd/kontrollplan.

Teknisk försörjning Området är beläget inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Befintliga byggnader är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten bör om möjligt tas om hand inom planområdet.

Inom kvarteret Separatorns nordvästra del, som idag utgörs av en markparkering, finns befintliga vatten- och avloppsledningar. Ledningarna är ganska djupt belägna (cirka 4,0 meter) och har större dimensioner (D1600, S225 och V150). Vid uppförande av ny bebyggelse skall dessa ledningar flyttas eller byggas in i byggnadskonstruktionen med möjlighet till åtkomlighet för tillsyn. Samråd skall ske med VA-enheten innan projekteringsarbetet påbörjas för ett säkerställande av ledningarna framtida funktion.

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

Administrativa frågor

Huvudman Kommunen är huvudman för allmänplatsmark (gator och park) inom planområdet.

Genomförandetid Genomförandetiden är tio (10) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Bygglovbefrielse Planbestämmelser har införts beträffande ändrad lovplikt och lov med vilkor som innebär att:

- bygglov krävs inte för ny byggnad eller ny anläggning samt ändring av befintlig byggnad eller anläggning om denna är belägen inom byggrättområde med de begränsningar som råder inom detta. Förutsättningar för bygglovbefrielse är att byggnad får uppföras till högst 50 m² byggnadsarea och högsta tillåtna byggnadshöjd 3,0 meter. Anläggning/objekt får uppföras till högst 50 m² byggnadsarea och högsta tillåtna byggnadshöjd 5,0 meter. Byggnadsmålan skall göras samt brandskyddsdokumentation
- marklov krävs inte för ny anläggning samt ändring av befintlig anläggning om denna åtgärd överensstämmer med

gällande detaljplan

- rivningslov krävs inte dock skall rivningsanmälan göras

Medverkande tjänstemän Kerstin Sandblom Wallgren – Plan- och byggenheten
- kommunen Ann-Charlotte Gjöthlén – Strategi- och exploateringsenheten
Benny Karlsson – Strategi- och exploateringsenheten
Per Idesten – Gatu- och parkenheten
Magnus Lexell – Gatu- och parkenheten
Essi Bagheri – VA-enheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten


Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Ingrid Norlén
plantekniker

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Strategi- och exploateringsenheten
Handläggare: Benny Karlsson
Tel: (5502)1691

2003-02-18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för kvarteret Separatorm m m (Tom Tit) inom Tälje i Södertälje.

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de administrativa, tekniska och ekonomiska konsekvenser som detaljplaneläggning för rubricerade område medför.

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet ändra användningssättet till vetenskapligt och tekniskt upplevelsecentrum samt viss skolverksamhet och parkering.

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget norr om Södertälje centrum och gränsar i öster mot Storgatan-Astrabacken, i söder mot Villagatan-Björkgatan, i väster mot Forskargatan och i norr mot Kvarnbergagatan.

Från nordväst räknat ingår parkområdet Kvarlunden i planen. I övrigt berörs i stort sett hela kvarteret Separatorm av planförslaget med undantag av huvuddelen av den befintliga parken mot Kvarnbergagatan. I den norra och västra delen av planområdet finns idag parkeringsytor som nyttjas av AstraZeneca för personalparkering och i planområdets sydvästra del finns en markparkering om cirka 150 platser för allmän parkering. Övriga delar av planområdet berör det område som nyttjas av Tomt Tits Experiments verksamheter. Bebyggelsen består av en större industribyggnad i tegel (Centrifugen) som bedömts vara en kulturhistoriskt byggnad som inte får förvanskas. Därutöver finns ytterligare en äldre industribyggnad, men utan kulturhistoriskt värde, samt en "hangarbyggnad". I anslutning till byggnaderna inom området har Tomt Tit uppfört en experimentpark.

För området gäller detaljplaner från 1991 och 1992 som anger användningssätten bostads-, kulturreseervats- och transformatorstationsändamål samt allmän plats – gata och park.

Planförslaget

Planområdet omfattar cirka 3,2 hektar.

Befintliga parkområden bibehålls oförändrade i planen förutom att en befintlig transformatorstation väster om Kvarnlunden föreslås få ett nytt läge.

Den befintliga parkeringsytan i norr mot AstraZeneca läggs i detaljplanen in som byggrättsområde samt ett mindre parkmarksstråk. För den befintliga allmänna pareringen i planområdets sydvästra del medger planen att marken får byggas under med körbart bjälklag så att ytterligare parkeringsplatser kan tillskapas.

Inom övriga delar av kvarteret Separatorm där Tom Tits Experiment bedriver sin verksamhet redovisas att området får användas för vetenskapligt och tekniskt upplevelsecentrum samt viss skolverksamhet. Högst 40% av fastighetens areal får bebyggas och minst 10% av arealen ska utgöra planterad friyta. Den befintliga byggnaden som inrymmer Tom Tits Experiment ges varsamhetsbestämmelse som innebär att byggnadens exteriör inte får förvanskas vid ny-, till- eller ombyggnad då särskild hänsyn ska tas till huvudbyggnadens och områdets karaktär.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under våren 2003.

Markägoförhållanden mm

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun. De lokaler och markområden som disponeras av Tom Tits hyrs från Södertälje kommun. AstraZeneca arrenderar parkeringsytor i planområdets norra och västra del.

Huvudmannaskap

Planen utgörs av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap och är belägen inom kommunens va-verksamhetsområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för drift av allmänna gator och parkanläggningar. Samma sak gäller för vatten- och avloppsledningarna fram till tomtgränser.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen ska vara 10 år från dagen efter planen vunnit laga kraft.

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM

Befintlig och tillkommande bebyggelse mm

Planbestämmelser har införts som innebär ändrad lovplikt och lov med villkor för ny eller ändrad byggnad eller anläggning. Innebörden framgår av planbestämmelserna och planbeskrivningen.

Gata

Ingen förändring görs av befintliga gator som ingår i planområdet. Dock föreslås att i korsningen Villagatan/Forskargatan överförs ett mindre markområde (hörnavskärning) från kvartersmark till gatumark vid uppförande av parkeringsdäck.

Gångtrafik

Övergångsställen i centrum och i anslutning till Tomt Tit kommer att utredas i samband med Tekniska kontorets trafikanalys. Berörda gångsiråk kommer även att studeras i samband med utredningen "Lugna Gatan".

Parkering

Personalparkering för Tom Tits verksamhet ska ske inom området. För de parkeringsytor som idag disponeras av AstraZeneca är det önskvärt att de på lämpligt sätt kan samnyttjas av AstraZeneca och Tom Tit.

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 ligger utanför kommunens ansvarsområde.

Inom kvarteret Separatorns nordvästra del, som idag utgörs av en markparkering, finns befintliga vatten- och avloppsledningar. Ledningarna är ganska djupt belägna (cirka 4,0 meter) och har större dimensioner (D1600, S225 och V150). Vid uppförande av ny bebyggelse ska ledningarna flyttas eller byggas in i byggnadskonstruktionen med möjlighet till åtkomlighet för tillsyn. Samråd ska ske med kommunens va-enhet innan projekteringsarbetet påbörjas för att säkerställa ledningarnas framtida funktion.

Dagvatten bör tas om hand inom planområdet om förutsättningar finns.

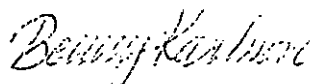
Buller, geoteknik, markföroreningar, radon mm

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

GENOMFÖRANDE

Genomförandeåtgärder inom området för vetenskapligt och tekniskt upplevelsecentrum genomförs av Tomt Tit.

Omfattningen av och tidpunkten för eventuella åtgärder inom områden för parkering är ännu ej fastlagd.



Benny Karlsson