

Akt nr:

0181K-P1438A

AU\$0181K-P1438A

visiting



Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2004.



PLANBESKRIVNING

P 03029

Detaljplan för
Del av kvarteret JASMINEN
inom Mariekälla
i SÖDERTÄLJE

Upprättad 2004-04-20

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljöbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Önskemål har inkommit från ägaren till fastigheten Jasminen 6 att ändra detaljplanen för att möjliggöra uppförande av ett friliggande flerbostadshus. Gällande plan för fastigheten ger rätt att uppföra bostadsbebyggelse i tre plan, men byggrätten är placerad så att den förutsätter ett sammanbyggande i fastighetsgränsen mot Jasminen 8. Planändringen innebär att bebyggelse i upp till fem plan tillåts på Jasminen 6 vilket ger utrymme för ca femton bostadslägenheter.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Mariekälla, ca 600 meter söder om Södertälje central.

Areal

Planområdet omfattar ca 1300 kvm.

Markägoförhållanden

Marken är i huvudsak kvartersmark i privat ägo. En mindre del utgörs av kommunägd kvartersmark.

Detaljplaner

Tidigare ställningstaganden

Området omfattas av en stadsplan från 1949. Planen ger möjlighet att bygga ett bostadshus på Jasminen 6 i tre plan på ca 150 kvm byggnadsyta. Byggnaden skall sammanbyggas i gräns mot grannfastigheten Jasminen 8.

Förutsättningar och förändringar

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett friliggande flerbostadshus på Jasminen 6.

Bebyggelseområden

Planområdet utgörs huvudsakligen av en tidigare bebyggd villatomt, med välvuxna lövträd. Omgivande bebyggelse har en mycket heterogen karaktär: i öster finns ca sju våningar höga punkthus med puts och tegelfasad, i väster ligger en villa med träfasad och nordväst om tomten ligger ett putsat lamellhus i tre-fyra våningar.

Planen ger möjlighet att bygga bostadshus i fem plan. Därutöver får en souterrängvåning anordnas. Den översta våningen skall vara indragen. Syftet med dessa bestämmelser är dels att ta ner bebyggelsens skala och dels att möjliggöra ett effektivt nyttjande av tomtens nivåskillnader. Tanken är att bebyggelsen skall utformas så att souterrängplanet vänder sig mot öster och bygganden därmed uppfattas som ett plan lägre mot väster.

Det är inte nödvändigt att på det översta våningsplanet dra in fasaden utmed alla sidor på byggnaden, men avsikten är att visuellt bryta ner skalan och avsluta byggnaden med en lättare takvåning. Detta gäller framför allt mot Sättersgatan i söder.

Taket får inte vara dominerande och bör anknyta till övriga flerbostadshus i området, varför en bestämmelse om högst 20 graders taklutning införs.

Friytor på kvartersmark

Planområdet ligger i ett område med relativt gles och luftig bebyggelse där en stor del av tomtmarken utgörs av grönytor. En generell planbestämmelse införs därför som anger att minst en tredjedel av tomten skall utgöras av friyta. Med det avses obebyggd mark som inte upptas av parkeringsplatser och körytor. Huvudsakligen skall denna utgöras av grönytor.

Inom planområdet finns ett antal välvuxna lövträd, bland annat ask och lönn, som bidrar till att ge området en lummig karaktär. För att skydda dessa införs bestämmelsen n, som anger att bygglov krävs för att fälla träden och att befintliga marknivåer runt dessa i huvudsak skall bevaras. Fälls dessa skall i deras ställe nya stamträd med minst 30 cm stamomfång planteras. Avsikten är dock att de befintliga träden så långt som möjligt skall skyddas vid exploateringen. I den norra delen av området har en större grupp träd markerats. Avsikten är här inte att spara

samtliga träd, utan att ett eller ett par av träden skall sparas för att bryta upp den tänkta parkeringsytan.

Gator och parkering

Planområdet ligger mellan två gator med lokaltrafik. Utfarter möjliggörs åt båda dessa.

Parkering för bostäderna skall ordnas inom fastigheten med minst en parkeringsplats per lägenhet. Tanken är att detta skall lösas genom markparkering i den norra delen av tomten. Med hänsyn till omkringliggande bebyggelse är det viktigt att denna utformas med omsorg och omgärdas av mur eller staket, så att parkeringens exponering mot omgivningen begränsas. Områdets öppna karaktär talar dock för att omgärdande plank eller murar inte får bli allt för dominerande.

En av parkeringsplatserna skall vara handikappanpassad och placeras lättillgängligt från entrén till bostadshuset. Den bör därför utformas så att den utgör en naturlig del av entréplatsen.

Gästparkering löses på allmän plats.

Miljökonsekvenser

Enligt den miljöbedömning som tagits fram i samband med planarbetet är inte planområdet utsatt för några betydande störningar. Genomförandet av planen kommer dock att innebära en förtätning i kvarteret med minskade grönytor samt insyn och hindrad utsikt för grannbebyggelsen som följd.

Teknisk försörjning

Nödvändig teknisk infrastruktur finns i anslutning till planområdet. Dagvatten kommer att avledas till en bäckravín på andra sidan Sättersgatan. Dagvatten från p-ytor och andra hårdgjorda ytor skall renas med oljeavskiljare eller filter innan det leds ut i bäcken.

Fastigheten ligger inom område för kommunens fjärrvärmenät och möjligheten att ansluta till detta bör undersökas. Bebyggelsen får inte värmas upp med direktverkande el eller fossila bränslen.

Utmed den norra och östra gränsen till Jasminen 6 finns idag en 7 meter bred ledningsrätt med ledningar för färsk-, spill- och dagvatten som försörjer fastigheten Jasminen 12. Ledningarna avses bytas ut och ledningsrätten flyttas, så att den delvis placeras på grannfastigheten Jasminen 5. I planområdets östra och norra del skapas därför u-områden, 7 respektive 4 meter breda. U-området utmed

fastighetens östra gräns utformas dock så att det möjliggör bebyggelse närmre än 4 meter från tomtränsen på ett ställe. Avsikten är att bebyggelsen inom detta område skall utformas så att den tål uppschaktning ända fram till grundmuren.

Administrativa frågor

Huvudman

Ingen allmän plats finns inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats i närområdet.

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år, då bebyggelsen väntas komma till stånd omgående.

Medverkande tjänstemän
- kommunen

Ann-Charlotte Gjöthlén och Benny Karlsson, strategi- och exploateringsenheten
Ann-Sofi Bergman och Magnus Lexell, Gatu och parkenheten
Peter Eriksson, VA-enheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Anna-Stina Bokander
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING **P 03029**

Detaljplan för
Del av kv JASMINEN
inom Mariekälla
i SÖDERTÄLJE

Upprättad **2004-04-20**
Reviderad efter utställning 2004-06-08

Orientering

Planområdet ligger i Mariekälla, ca 600 meter söder om Södertälje central och omfattar ca 1300 kvm. Huvudsakligen utgörs planområdet av fastigheten Jasminen 6.

Gällande plan för fastigheten ger rätt att uppföra bostadsbebyggelse i tre plan, men byggrätten är placerad så att den förutsätter ett sammanbyggande i fastighetsgränsen mot Jasminen 8. Planändringen innebär att bebyggelse i upp till fem plan tillåts på Jasminen 6 vilket ger utrymme för upp till femton bostadslägenheter.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses att föras fram till antagande under första halvåret 2004.

Genomförandetid

Genomförandetid för planen är 5 år från och med dagen efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsbildning,
Gemensamhets-
anläggning m m

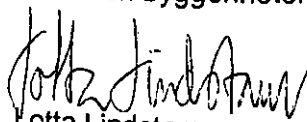
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Jasminen 3 skall överföras till Jasminen 6 genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen.

Utmed den norra och östra gränsen till Jasminen 6 finns idag en 7 meter bred ledningsrätt med ledningar för färsk-, spill- och dagvatten som försörjer fastigheten Jasminen 12. Ledningarna avses bytas ut och ledningsrätten flyttas, så att den delvis placeras på grannfastigheten Jasminen 5. I samband med fastighetsbildningen skall därför erforderliga ledningsrätter för kommunens vatten- och avloppsledningar bildas inom områden markerade med u i detaljplanen, samt på Jasminen 5.

- Planekonomi** **Ekonomiska frågor**
Genomförandet av planen kommer att innebära en mindre intäkt för kommunen genom försäljning av mark.
- Kostnaden för erforderlig fastighetsbildning skall belasta exploatören.
- Plankostnadsavtal** Ett plankostnadsavtal som reglerar kostnaden för planen har upprättats mellan kommunen och exploatören.
- Byggande inom kvartersmark** **Tekniska frågor**
Byggnation samt andra anläggningsåtgärder på kvartersmark, utöver det som regleras i särskilt avtal, utförs och bekostas av fastighetsägaren.
- Tekniska utredningar** Erforderliga geotekniska undersökningar åvilar exploatören. Detsamma gäller för eventuella radonundersökningar, och andra undersökningar som kan bli aktuella.
- Vatten och avlopp** Den kommande bebyggelsen skall anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erläggs av föreningen enligt vid tiden gällande anläggningstaxa.
- Avtal** Avtal skall träffas mellan fastighetsägaren och Telge Energi Nät innan planen antas, som skall reglera genomförande och kostnadsfördelning för flytt av vatten- och avloppsledningar samt överföring av Jasminen 3 till Jasminen 6.
- Medverkande tjänstemän** Benny Karlsson, strategi- och exploateringsenheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten


Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Anna-Stina Bokander
planarkitekt