

Akt nr:

0181K-P1601C

AU\$0181K-P1601C

Handlingar tillhörande Stadsbyggnadsnämnden

Upprättade år 2011	Ärendenummer P 1601 C
Ärende Detaljplan för Torekällberget m m.	
Kommun Södertälje	
Län Stockholm	

Till akten hör:

1 band

16 sidor

1 karta (A1)

0181K-P 1601 C



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Torekällberget mm

inom Tälje

i Södertälje

Arkivnummer: P 1601 C

2009-00055-214 (P 05003)

Upprättad 2009-12-18

Laga kraft 2011-04-28

LAGAKRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- *Torekällbergets friluftsmuseum - utvecklingsplan, Nova 2008.*

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att avgränsa Torekällbergets museiområde från parkområdet samt precisera markanvändningen. Ny bebyggelse möjliggörs i form av en förskola som är väl anpassad till den kulturhistoriska miljön och museets verksamhet.

Miljöpåverkan

Allmänt

Detaljplanen tillåter uppförande av en förskolebyggnad som exteriört är historisk autentisk inom Torekällbergets friluftsmuseum. En historisk förskolebyggnad bedöms kunna stärka den kulturhistoriska miljön. Även förskolans yttre miljö ska utformas med hänsyn till friluftsmuseets kulturmiljö.

Den nya förskolan planeras intill friluftsmuseets djurhållning. Risker avseende hälsa och smittskydd bedöms vara av mycket liten omfattning ifall förskolebarnen ej har pälsdjursallergi.

Delar av det allmänna parkområdet övergår till friluftsmuseet för att ge möjlighet till att utöka dess verksamhet. Viss schaktning, utfyllnad och sprängning kommer att göras i den kuperade terrängen och delar av grönområdet kommer att tas i anspråk vid uppförande av nya byggnader och anläggningar inom friluftsmuseet. Allmänhetens tillgänglighet till friluftsmuseet är ej säkerställd, därmed kan allmänhetens tillgång på grönområde minska. En ej genomförd parkering i gällande detaljplan planläggs som allmän parkmark vilket tar bort möjligheten att anlägga parkering inom grönområdet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken som berör hushållning med mark och vattenområden samt miljö kvalitetsnormer.

Behovsbedömning

De föreslagna punkthus som redovisades i planprogrammet är inte del av detaljplanen. Därmed bedöms inte ett genomförande av detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller innebära några betydande risker för människors hälsa. Därmed har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats till samrådsskedet.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Södertälje stad och sträcker sig från Oxbacksleden i öster till Källgatan i norr, Trädgårdsgatan i söder och Evalundsgatan/Västergatan i väster.

Detaljplanen omfattar Torekällbergets friluftsmuseum med omgivande parkmark, Torekällbergets värdshus, Badparken, Badparkens förskola samt villaområdet öster om Evalundsgatan.

Planområdet omfattar drygt 20 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunal mark

Huvuddelen av Torekällbergets museiområde och dess omgivande grönområde är inom fastigheten Mariekälla 1:1 som idag ägs av Södertälje kommun. Mindre delar av Badparken hör till fastigheten Tälje 1:1. Även Rönnen 1 och intilliggande Marickälla 1:2 ägs av kommunen. Ett smalt område utmed Västergatan tillhör Blombacka 1:1.

Kommunalt bolag

Palmen 2 (Badparkens förskola) och Mariekälla 1:25 (parkering) ägs av det kommunala bolaget Telge Fastigheter AB. Ljungen 1 ägs av Telge Bostäder AB.

Privat mark

Fastigheterna Mariekälla 1:26 (vårdshuset), Apeln 1, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 och 14 (villatomter) samt Hasseln 3 och 4 (bostäder) är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Program för planområdet

Ett planprogram upprättades för Torekällberget och sändes för samråd efter beslut i stadsbyggnadsnämnden den 22 april 2008. Inkomna synpunkter finns sammanställda i en samrådsredogörelse. Programområdet berörde ett större område än denna detaljplan omfattar.

Kommunala beslut i övrigt

Under 2004 bolagiserades den kommunala fastighetsförvaltningen. Det innebar att förvaltningen av den mark och de hus på Torekällberget där museiverksamheten bedrivs togs över av Telge Fastigheter AB.

Utbildningsnämnden samt Kultur- och fritidsnämnden tog beslut om ett önskat förskoleläge på Torekällberget 2007-03-27 § 41. Läget motsvarar det som föreslås i planförslaget.

Översiktsplan 2004

I "Översiktsplan 2004 för Södertälje kommun" (ÖP) förordas en förtätning av tätorten genom exploatering av obebyggda ytor i centrum. Enligt översiktsplanen ska förtätningen dock ske så att stadens grönområden bevaras.

Gällande detaljplaner

Det aktuella planområdet omfattas idag av sex detaljplaner eller tillägg till detaljplan upprättade mellan år 1936 - 1994.

Förutsättningar och förändringar

Parkmark & Friytor

Terräng och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av en kuperad höjd vars högsta punkter är ca 70 meter över Södertälje kanal. Stora delar av området består av sparad naturmark. Andra delar består av anlagd parkmark med klippta gräsytor, solitära lövträd, lekplats och gångvägar. Vissa platser är mycket branta och består av bergshällar eller skogsklädda branter. Tillsammans utgör detta en betydande del av centrala stadens grönstruktur.

Rekreation och lek

Torekällberget tillsammans med Badparken är ett av Södertälje stads viktigaste rekreationsområden. Berget är en grön oas i centrala staden. Det är av stor vikt att parkområdet inte splittras i mindre isolerade delar utan förblir sammanhängande och tillgängligt för allmänheten att röra sig igenom och vistas inom. För allmänhetens tillgänglighet är det önskvärt att musciområdet inte blir inhägnat.

Flera välanvända promenadstråk löper idag tvärs över berget och igenom friluftsmuseet på anlagda gång- och cykelvägar samt på upptrampade stigar. Genom Badparken går Björn Borg-promenaden som förbinder Torekällbergets friluftsmuseum med stadskäman. Entréerna till parkområdet är ofta anonyma och otydliga utan skyltning.

Värdefulla utsiktspunkter med utblickar över staden och kanalen finns idag allmänt tillgängliga inom området. I Badparken finns en stor lekplats av hög kvalitet. Här finns även tennisbanor som legat på samma plats sedan 1880-talet.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden och jordarter

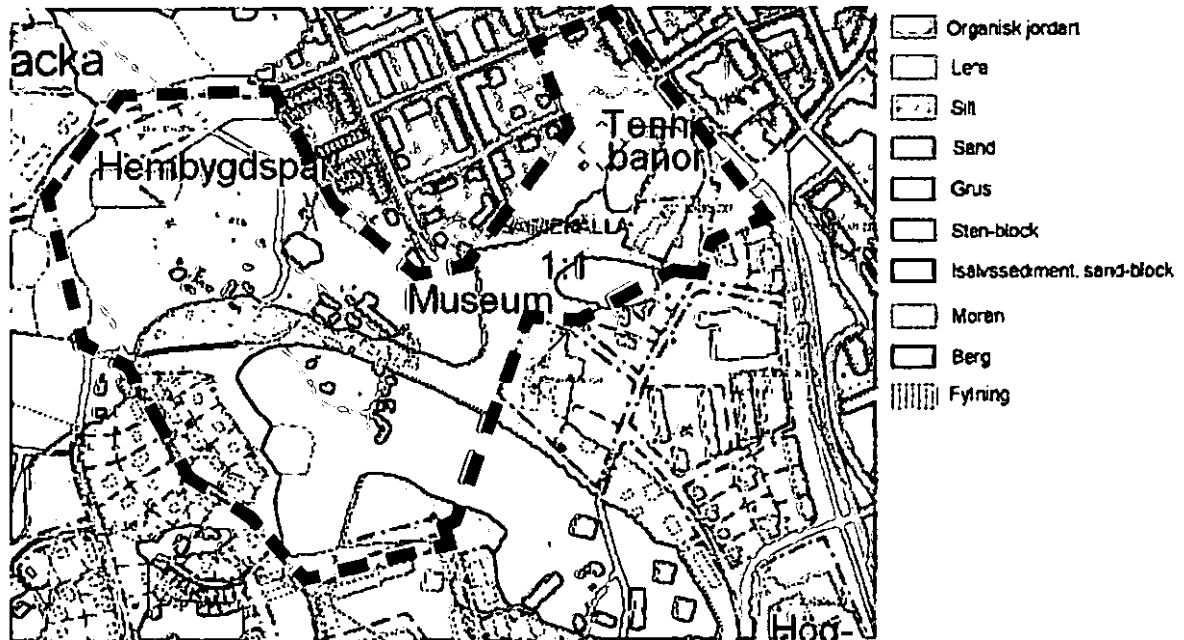
Området består huvudsakligen av berg och morän vilket generellt ger goda grundläggningsförhållanden. Villakvarteret utmed Evalundsgatan ligger på lermark. De nordvästra delarna av Badparken består av isälvssediment. I anslutning till Oxbacksleden och Källgatan finns små områden med sand.

Radon

Planområdet är inom normalrisk för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Torekällberget ligger i de lägsta delarna på ca 10 meters höjd över havet och som högst på 70 meters höjd. Därmed finns ingen risk för höga vattenstånd inom planområdet. Inte heller någon betydande risk för skred finns.



Jordartskarta över planområdet.

Kulturmiljö

Torekällbergets friluftsmuseum har ett högt kulturhistoriskt, byggnadshistoriskt och pedagogiskt värde. 1929 anlades friluftsmuseet på Torekällberget och är idag en unik plats som har bevarat en del av traktens kulturhistoria i form av autentiska byggnader, hantverk, trädgårdar och djur av äldre lantraser. Många av byggnaderna flyttades hit under 1960-talet då stora delar av Södertäljes gamla stadskärna revs. Både karaktären av landsbygd och stadsmiljö finns representerad fram till sekelskiftet 1900. Idag pågår arbete med planerande och anläggande av en tidstrogen stadspark samt en stadsträdgård representerande 1860-talet i Södertälje.

Badparken har ett kulturhistoriskt värde i berättandet om badortsepoken i Södertälje.

Badparken är en del av den tidigare Övre och Nedre Badparken. Ursprungligen hörde parken till en badinrättning från 1849. Entrén till parken vid Dalgatan ligger idag på samma plats som en av portarna till badinrättningen. Platån ovan det befintliga skyddsrummet kallades Sveaborg och var förr en romantisk plats dit förälskade par drogs. Idag är det en populär utblickspunkt och samlingsplats för ungdomar.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett flertal fornlämningar markerade i fastighetskartan. Dock ligger de inom parkmark eller inom museiområdet på platser där det ej är aktuellt att bebygga marken.

Bebyggelse

Friluftsmuseum

Befintlig bebyggelse inom museiområdet består huvudsakligen av de kulturhistoriskt intressanta byggnader som flyttats hit och representerar Södertäljes byggnadstradition från 1700-talet fram till sekelskiftet 1900. Ändringar av museibyggnaderna ska utföras varsamt enligt 3 kap 10§ PBL så att dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska och konstnärliga värden samt karaktär tas tillvara.

Tillkommande byggnader inom friluftsmuseet ska exteriört ha/ges en historisk autentisk utformning som representerar Södertäljes byggnadstradition fram till år 1900. Strävan bör vara att upplevelsen av den avskilda historiska miljön bevaras.

Värdshus

Torekällbergets Värdshus gränsar direkt till museiområdet och upplevs av många som en del av friluftsmuseet. Värdhusets verksamhet och utformning bör vara väl anpassad till friluftsmuseets verksamhet och kulturmiljö.

Badparkens förskola

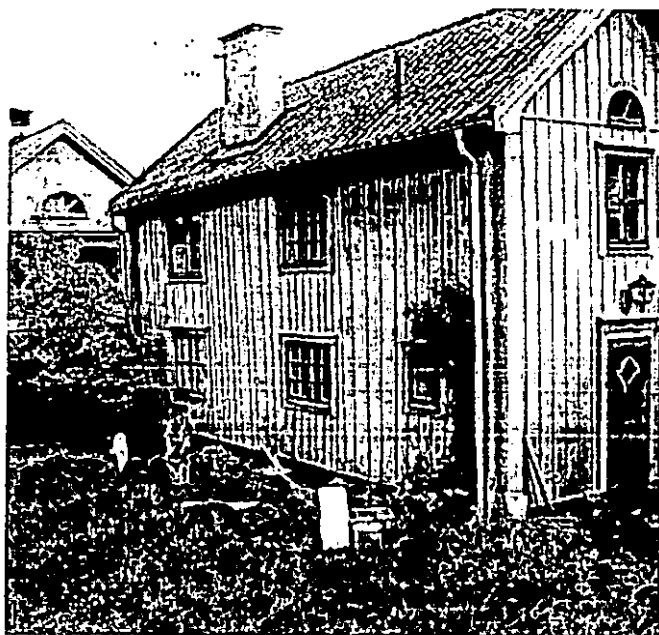
I Badparken ligger Badparkens förskola som idag har en större fastighet än vad de nyttjar. Ett av de mest nyttjade gångstråken till Badparken sneddar idag över förskolans fastighet och planläggs därför som parkmark.

Ny förskola - placering och utformning

En ny förskola planeras inom museiområdet utmed entrévägen från Evalundsgatan. Den nya förskolebyggnaden ska ges en i detalj historisk autentisk utformning som exteriört kan utgöra en tillgång i museets berättande. Byggnadens exteriör ska utgå ifrån de karaktärsdrag som arkitekt C E Löfvenskiölds ladugård på Hjortsberga gård i Södertälje kommun har. Ladugården på Hjortsberga gård har en hög sockel av sten. Bottenvåningen har putsad röd fasad med



Parkväg upp mot Badparken.



Kulturhistorisk bebyggelse på Torekällberget.

spröjsade, lätt välvda fönster. Även dörröppningar i fasaden är välvda. Bottenvåningen avskiljs från den övre våningen av en vitputsad fris. Den övre våningen har en fasad av stående gul träpanel och flera små fönsteröppningar. Ladugården på Hjortberga gård har ett ej brutet sadeltak med öppen takfot. De omsorgsfullt gjorda detaljerna är en viktig del av byggnadens karaktär.

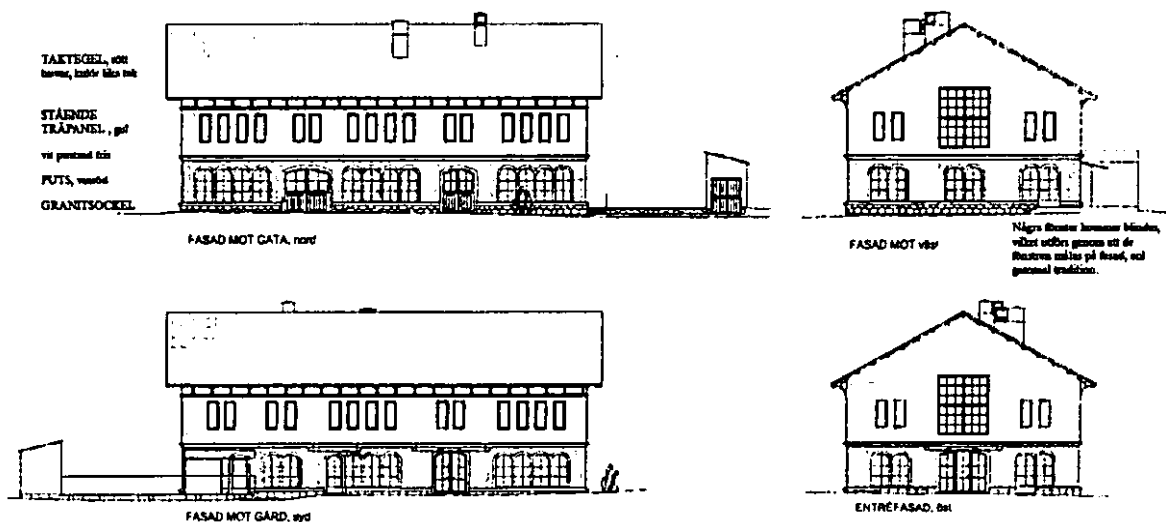
Förskolans fasader ska utföras i kulörer som efterliknar ladugårdens ursprungliga färgsättning. Långfasaden mot gatan är ett utsnitt från Hjortsbergas fasad och övriga fasader har använt ladugårdens stil och proportioner i så stor utsträckning som möjligt för att även passa verksamheten och den nya byggnadens storlek. Markens lutning tas delvis upp av en stensockel. Komplementbyggnader så som förråd och skärmtak ska utföras i material och kulörer som återkommer i huvudbyggnadens exteriör.

Förskolans område får inte avstyckas som en egen fastighet för att säkerställa att området även i fortsättningen förblir och upplevs som en del av museiområdet.

Om möjligt ska museiverksamheten få tillgång till att samutnyttja/utnyttja förskolebyggnaden.



Ladugården på Hjortsberga gård av C E Löfvenskiöld är förebild för den nya förskolan.



Skiss av den planerade förskolan, Modellera arkitekter.

Bostäder

Befintliga bostäder inom planområdet består av villorna utmed Evalundsgatan samt bebyggelsen intill korsningen Oxbacksleden/Övre Torckällgatan.

Övrig bebyggelse

Bebyggelse som angränsar till planområdet består huvudsakligen av bostäder som naggar berget och dess grönområde i kanten.

Service

Planområdet har nära tillgång till både offentlig och kommersiell service i form av förskolor, skola, stadshus, kollektivtrafik och stadskärnans utbud.

Skyddsrum

Under Badparken finns ett skyddsrum som inte nyttjas idag. Inga planer för en användning av skyddsrummet finns idag.

Gator och trafik

Tillgänglighet

Planområdet ligger centralt i staden och är tillgängligt både till fots, med cykel, bil och buss. Museiområdet och parkområdet är avstängt för allmän biltrafik. Flera entréer till parkområdet är anonyma och otydliga utan skyltning. Det är önskvärt för allmänhetens tillgänglighet att museiområdet inte blir inhägnat och att parkområdets entréer förtydligas. Den kuperade terrängen kan utgöra ett hinder för funktionshindrade.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns ett system av parkvägar för gång- och cykeltrafik som leder till och från eller genom museiområdet och parkområdet.

Det nya förskoleområdet ligger intill friluftsmuseets entréväg från Evalundsgatan. Entrévägen nyttjas för leveranser till museiområdet och förskolan, därför ska en separat gångbana anordnas upp till förskolan för att skapa en trafiksäker miljö.

Entrévägen upp till värdshuset ska kunna nyttjas av besökare och transporter både till museiområdet och värdshuset samt av fotgängare som vill nå den allmänna platsen framför värdshuset. Trafiksituationen på entrévägen upp till värdshuset är idag ej tillfredställande då många kör ända fram till vändplatsen där de felparkerar. Antalet fordon inom museiområdet bör minimeras för en säker miljö.

Den kraftigt trafikerade Oxbacksleden löper direkt nedan Badparken och är en barriär mellan planområdet och stadskärnan/Södertälje station. Endast ett övergångsställe finns på Oxbacksledens sträcka utmed planområdet, det vore önskvärt med ytterligare ett övergångsställe närmare stationen.

Kollektivtrafik

Badparken ligger knappt 200 meter från Södertälje station där både pendeltåg och busscentral finns. Till Torekällbergets museiområde kan man antingen ta sig till fots ca 600 meter från Södertälje station genom Badparken eller ta buss upp till hållplatsen vid Västergatan där det är nära till den västra entrévägen. Det vore önskvärt med en busshållplats intill friluftsmuseets stora entré vid Källgatan.

Parkering, varumottagning

Parkering för museibesökare finns inom friluftsmuseet intill Källgatan. Även fastigheten Mariekälla 1:26 (vårdshuset) ska ges tillgång till parkeringen intill Källgatan. Ytterligare ett litet antal parkeringsplatser finns utmed entrévägen upp till vårdshuset. Dessa parkeringsplatser bör enbart vara tillgängliga för de med särskilt tillstånd (funktionshindrade/personal) för att minska antalet fordon.

Intill vårdshuset finns en vändplats där även varumottagning sker.

Den nya förskolan får tillgång till parkeringen intill Västergatan för hämtning/lämning av barn, sista biten till förskolan ska man gå. Inom förskoletomten finns utrymme för varumottagning.

Badparkens förskola har infart/utfart för varumottagning på en parkväg inom allmän parkmark. Utmed Parkgatan finns allmän kantstensparkering i närheten av Badparkens förskola.

Störningar

Delar av planområdet utsätts för störningar från trafiken på Oxbacksleden. Den bebyggelse som utsätts för mest störningar är de befintliga bostäderna intill korsningen Oxbacksleden/Övre Torekällgatan. Den branta slänten från Oxbacksleden upp till Badparken bör dämpa störningarna in mot parken och vegetationen ger ett visuellt skydd. Enligt bullerkartläggningen från 2007 har huvuddelen av området en ekvivalent ljudnivå under 45 dB(A). De tystaste områdena har under 40 dB(A).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (inkl. dagvatten)

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse kommer därmed att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Inom friluftsmuseet finns en underjordisk vattenreservoar som inte får påverkas. Delar av kvartersmarken får ej bebyggas för att vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt. Vid ny bebyggelse ska lösningar redovisas för hur dagvattnet ska tas om hand inom fastigheten och hur det eventuellt leds vidare, innan bygglov ges.

Energi, värme och el

Nya byggnader ska ha goda värmeisolerande egenskaper, vilket redovisas vid bygglov.

Energianvändningen i nya byggnader ska högst vara 90 kWh/kvm och år, se Energiplan 2004. En fjärrvärmesladd går tvärs igenom berget på 30-40 meters djup. Fjärrvärmeförsörjning av bebyggelsen inom planområdet förordas. Ny bebyggelse ska anslutas till befintlig elnät i området.

Avfall/Återvinning

Avfallshanteringen ska utformas för ett miljöriktigt omhändertagande. Utrymme för källsortering ska anordnas inom kvarteretsmark. Möjligheter till kretsloppsanpassade system för avfall ska beaktas vid bygglov.

Hälsa och smittskydd

Den planerade förskolan ligger intill friluftsmuseets djurhållning. Allergi- och smittskyddsaspekter måste därmed beaktas för att förebygga smitta mellan djur och människor samt ha rutiner vid uppkomst av pälsdjursallergi hos förskolebarnen och deras familjer. Förskolebyggnaden bör ha tillgång till handtvätt för barn och personal i utrymmen som ej är genomgångsrum till andra lokaler inom byggnaden. För att hindra spridning av allergener mellan förskolan och andra skolverksamheter bör byggnaden ha ett eget tillagningskök. Förskolans och djurhållarens hygienrutiner samt information till barnens föräldrar är av stor vikt för barnens hälsa.

Administrativa frågor

Lovplikt

- **Bygglov eller rivningslov krävs inte för att uppföra små byggnader, mindre anläggningar, skyltar eller liknande för park- och idrottsändamål inom parkmark (PARK). Utformningen av dessa ska anpassas efter parkens förutsättningar och användning.**
- **Bygglov, rivningslov och marklov krävs inte för komplementbyggnader, mindre anläggningar, skyltar eller liknande samt ombyggnad av desamma inom friluftsmuseet. Ändrad användning av byggnader inom friluftsmuseet kräver inte heller bygglov. Anledningen är att inte begränsa museets verksamhet allt för mycket.**
- **Dagvattenlösningar enligt kommunens dagvattenpolicy ska redovisas för respektive fastighet innan bygglov ges.**
- **Byggnadsantikvarisk kompetens krävs vid utformning av den nya förskolan vilket ska redovisas vid bygglov.**

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Klimat, luft och störningar

Den planerade förskolan genererar viss trafikrörelse vilket kan upplevas negativt främst av boende intill. Museiområdet planerar även att utöka sin verksamhet och ta emot fler besökare. Målet är dock att besökare och personal väljer att promenera/cykla/åka kollektivt framför att ta bilen, både för hälsan, vår livsmiljö och klimatet. Energiåtgång och utsläpp av koldioxid ökar vid en exploatering.

Balansering: Området är främst planerat för gående och cyklister och ger goda alternativ till bilen vilket kan minimera trafikstörningar, utsläpp av växthusgaser och luftföroreningar. Ny bebyggelse bör vara energisnål och ha miljöanpassade lösningar, vilket minimerar den negativa påverkan på klimatet.

Barn och ungdomar

En profilerad förskola ger barnen som är där tillgång till en pedagogisk närmiljö i form av friluftsmuseets djurpark och den kulturhistoriska miljön. Möjligheten till mycket vistelse utomhus är bra för barnens hälsa och kan bidra till en mer hälsosam livsstil i framtiden. Friluftsmuseet tar dock allmän parkmark i anspråk och den planerade förskolan tar i sin tur grönområde inom friluftsmuseet i anspråk.

Balansering: En utveckling av museiområdet och allmän parkmark till högre rekreativ kvalitet kan kompensera den minskande andelen allmän parkmark till viss del.

Hälsa och säkerhet

Den planerade förskolan och ett större antal besökare till friluftsmuseet medför ökande leveranstrafik till området. Besökstrafiken till området kommer även att öka men får inte köra inom museiområdet. Barnen på förskolan kommer att utsättas för pälsdjursallergener, då förskolan ligger nära friluftsmuseets djurhållning. Risken för smitta mellan djur och människa bedöms vara liten vid fungerande hygienrutiner.

Balansering: En separat gångbana ska anläggas utmed entrévägen till förskolan för att ge god trafiksäkerhet. Förskolan är inte lämplig för barn med pälsdjursallergi, men kontakten med djur är en stor kvalitet för barn utan allergi. Förskolan ska ha väl inarbetade hygienrutiner.

Grönstruktur och mark

Den planerade förskolan innebär att ett grönområde inom friluftsmuseet tas i anspråk, vilket minskar allmänhetens tillgång till grönområden i centrala staden. Det utökade museiområdet medför även att allmänhetens tillgänglighet till området kan försämrats, beroende av ifall museiområdet förblir öppet eller hägnas in. Ny bebyggelse på berget kräver ingrepp (sprängning/schaktning/utfyllnad) i terrängen. Grönområdet har inga särskilda naturvärden.

Balansering: För att tillgängligheten till Torekällberget även i fortsättning ska vara god

måste sammanhängande allmänna grönområden och rörelsestråk bevaras. Museiområdets avgränsning mot parkområdet är av stor betydelse för tillgängligheten. Inhägnad av friluftsmuseet förordas inte. Förlusten av rekreativa grönytor kan delvis balanseras om den rekreativa kvaliteten på de kvarvarande grönområdena höjs genom upprustning och bättre skötsel. En tydligare utformning av parkentréerna och mer utrymme åt parkentrén mot Oxbacksleden skulle delvis balansera förlusten. Ingrepp i terrängen minimeras genom krav på terränganpassning i planbestämmelserna.

Stadsbild och kulturmiljö

Torekällbergets kulturhistoriska miljö påverkas av ny bebyggelse inom museiområdet. Risk finns att den visuella upplevelsen av den historiska miljön blir störd av en ny bebyggelse nära in på museiverksamheten.

Balansering: En väl utformad förskola som exteriört är historiskt autentisk kan tillföra friluftsmuseet kvaliteter. Placeringen av förskolan ska anpassas väl till museets verksamhet och villkor, vilket minimerar risken för att störa upplevelsen av museet.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Sandra Westin (landskapsarkitekt Tema planavdelning)

Åsa Hansson (exploateringsingenjör, Sbk)

Kerstin Fogelberg (stadsträdgårdsmästare, Sbk)

Emma Tibblin (stadsantikvarie, KoF)

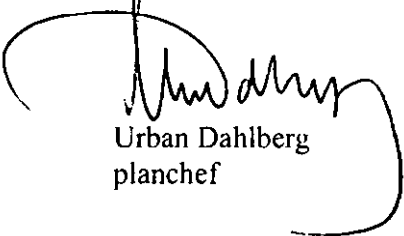
Stefan Sundblad (chef Torekällbergets museum, KoF).

Lille-Vie Eklind (projektledare förskoleverksamhet, Uk).

Kjell Fällström (Telge Fastigheter AB).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan



Urban Dahlberg
planchef

Sandra Westin
landskapsarkitekt (Tema planavdelning)



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Torekällberget mm

inom Tälje

i Södertälje

Arkivnummer: P 1601 C

2009-00055-214 (P 05003)

Upprättad 2009-12-18

Laga kraft 2011-04-28

LAGAKRAFTHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna genomförandebeskrivning
- planbeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- *Torekällbergets friluftsmuseum - utvecklingsplan, Nova 2008.*

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att avgränsa Torekällbergets museiområde från det övriga parkområdet, samt precisera markanvändningen. Ny bebyggelse möjliggörs i form av en förskola som är väl anpassad till den kulturhistoriska miljön och museets verksamhet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande: 1:a kvartalet 2010

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Södertälje kommun är huvudman för allmän plats. Telge Nät AB är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet fram till tomtgräns.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark enligt detaljplan.

Avtal

Avtal mellan kommunen och andra fastighetsägare

Ett avtal som reglerar genomförandefrågor, markfrågor och ekonomiska frågor ska upprättas mellan kommunen och Telge Fastigheter. Avtalet ska upprättas och undertecknas av bägge parter innan planen antas.

Mellan kommunen och fastighetsägaren till **Apeln 1** ska ett avtal om markreglering upprättas och undertecknas av bägge parter innan planen antas.

Mellan kommunen och Telge Bostäder bör ett avtal upprättas avseende fastigheten **Ljungen 1**.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Villatomten **Apeln 1** ska utökas enligt detaljplan. Marken planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering från fastigheten **Mariekälla 1:1**.

De delar av **Palmen 2** som planläggs som parkmark överförs genom fastighetsreglering till fastigheten **Mariekälla 1:1**.

De delar av **Ljungen 1** som planläggs som parkmark överförs genom fastighetsreglering till fastigheten **Mariekälla 1:1**.

Torekällbergets friluftsmuseum överförs genom fastighetsreglering från fastigheten **Mariekälla 1:1** till fastigheten **Mariekälla 1:25**. Det nya förskoleområdet (som är del av friluftsmuseet) får

inte avstyckas som en egen fastighet från den blivande fastigheten **Mariekälla 1:25** utan ska förbli en del av friluftsmuseet.

Lönnen 3 (Mariekällgården) utökas med det område de idag nyttjar för infart. Området planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering från fastigheten **Mariekälla 1:1**. Ett servitut ska bildas för att säkra allmänhetens tillgänglighet enligt detaljplan.

Små delar av **Rönnen 1** överförs till **Mariekälla 1:1** genom fastighetsreglering, för att få överensstämmelse med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Bildandet av gemensamhetsanläggningarna ska bekostas av de fastighetsägare som har del i anläggningarna. Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas och skötas av de deltagande fastigheterna gemensamt.

- Möjlighet finns att bilda en gemensamhetsanläggning för parkeringen intill Källgatan. Delaktiga ska de fastigheter som nyttjar parkeringen vara. Lantmäterimyndigheten bedömer vid lantmäteriförättningen vilken användning av parkeringen fastigheterna har och om de ska ingå i gemensamhetsanläggningen.
- Eventuellt behov av gemensamhetsanläggning för VA-ledningar kan finnas inom området.

Servitut

Entrévägen upp till värdshuset och museiområdet ska tillhöra fastigheten **Mariekälla 1:25**. För att säkerställa fastigheten **Mariekälla 1:26** (värdshuset) tillgång till vägen ska servitut bildas.

Möjlighet finns att bilda servitut för att säkerställa **Mariekälla 1:1** tillgänglighet avseende skötsel av parkmark.

Ledningsrätt

För u-områdena ska ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar bildas vid lantmäteriförättningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Marken för museiområdet övergick i Telge Fastigheters ägo vid bildandet av bolaget 2004 och ett syfte med planen är att avgränsa detta område. Kostnaden för detaljplan och fastighetsreglering bekostas av Telge Fastigheter.

Kostnaden för fastighetsreglering av fastigheten **Apeln 1** bekostas av fastighetsägaren.

All framtida utbyggnad inom kvartersmark sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Detaljplanen medför inga ökande anläggnings- eller driftkostnader för kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en geoteknisk undersökning inom fastigheten behövas, som ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Nödvändiga geotekniska undersökningar på tomtmark tillkommer fastighetsägaren. Detsamma gäller för radonundersökningar, dagvattenutredningar och andra utredningar som kan bli aktuella.

Angöring och parkering

Angöring till den nya förskolan ska ske via den befintliga entrévägen från Evalundsgatan. Parkeringsplatser för besökare till förskolan finns inom museiområdet intill Västergatan.

Fastigheten Mariekälla 1:26 (vårdshuset) ska ges möjlighet att nyttja parkeringsplatser på parkeringen intill Källgatan av fastigheten Mariekälla 1:25 alternativt bildas en gemensamhetsanläggning.

Energiförsörjning

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och befintligt elnät i området. Fjärrvärme finns tillgängligt i området vilket förordas för uppvärmning.

Genomförande

Vid uppförandet av ny bebyggelse ska befintliga träd skyddas och bevaras där så är möjligt, för att bevara planområdets lummiga och grönskande karaktär. Inom området som anvisats till den nya förskolan är befintliga träd inmätta.

Medverkande tjänstemän

Sandra Westin (landskapsarkitekt, Tema planavdelning)

Åsa Hansson (exploateringsingenjör, Sbk).

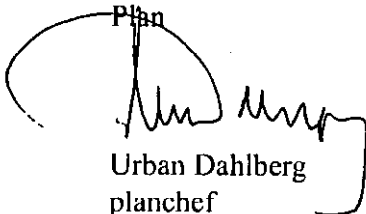
Kerstin Fogelberg (stadsträdgårdsmästare, Sbk).

Stefan Sundblad (chef Torekällbergets museum, KoF).

Lille-Vie Eklind (projektledare förskoleverksamhet, Uk).

Kjell Fällström (Telge Fastigheter AB).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

 Urban Dahlberg
 planchef

Sandra Westin (Tema planavdelning)
 landskapsarkitekt