

Akt nr:

0181K-P1372B

AU\$0181K-P1372B



PLANBESKRIVNING P 97045

Detaljplan för kvarteret

VÄRJAN m fl

inom Viksängen i

SÖDERTÄLJE

LAGA KRAFT

2002-07-11

Upprättad 2002-04-10

Handlingar

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

Till detaljplanen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- sändlista

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är i huvudsak att överföra ett parkmarksområde, som är beläget i anslutning till kvarteren Rustningen och Värjan, till bostadsändamål utan byggrätt. I samband med denna ändring görs även en översyn av hela den gällande planen för område där intentionerna i den gällande planen konfirmeras och området ges planbestämmelser enligt Plan- och bygglagens (PBL) föreskrifter.

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget inom stadsdelen Viksängen och omges av Grödingevägen i norr, Viksängsvägen i öster, Tältvägen i söder och i väster mot Trastvägen.

Areal

Området omfattar cirka 5,4 hektar. Kvartersmarken utgörs av cirka 3,6 hektar och allmänplatsmark/gata och park 1,8 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rosenlund 1:1 ägs av Södertälje kommun. Telgebostäder AB äger fastigheterna Värjan 10, 11 och 13 samt Rustningen 2. Fastigheterna Värjan 14 – 18 är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer	Planen strider inte mot gällande översiktsplanen eller mot programsamråd till översiktsplan 2000 för Södertälje kommun. För området gäller stadsplan, fastställd 1984-06-05, som anger bostads-, bostads- och handels-, parkerings- och transformatorstationsändamål samt allmänplatsmark/gata och park.
Detaljplaner	
Program för planområdet	Planen har varit föremål för planprogramsamråd fram till 2000-06-20.

Förutsättningar och förändringar

Allmänplatsmark/ gatu- och parkmark	Grödingevägen, Viksängsvägen, Tältvägen och Trastvägen, är befintliga gator inom planområdet. Ingen förändring av dessa gatorna kommer att ske. Gatorna redovisas i planen som allmänplatsmark/huvudgata respektive lokalgata. Ett befintligt parkmarksområde, som är beläget söder och väster om Tältvägen, ingår i planen. Ingen förändring av parkområdet kommer att ske och den befintliga gångvägen, som är belägen inom den södra delen av parkområdet skall vara kvar. Parkområdet redovisas i planen som allmänplatsmark/park.
Bebyggelseområden	Fastigheterna Värjan 10,11,13 och Rustningen 2 inrymmer i huvudsak bostadsbebyggelse, flerbostadshus. Inom fastigheten Värjan 10 inryms även lokaler för handel. Fastigheterna Värjan 14 – 18 är bebyggda med bostäder, friliggande villor. Planförslaget medger att området får användas för bostads- respektive bostad- och handelsändamål samt handelsändamål. Byggrätt för handelsändamål medges endast i botten- våningen inom del av fastigheten Värjan 10. Planbestämmelser har införts, för området som är bebyggt med villor, som innebär att högst 20 % av fastighetens areal får bebyggas. Huvudbyggnad, enbostadshus, och uthusbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 150 m² respektive 40 m². Huvudbyggnad skall uppföras friliggande i högst en (1) respektive två (2) våningar.
Varsamhetsbestämmelse	Huvudbyggnaden inom fastigheten Värjan 14, som enligt Södertälje Bebyggelseinventering 1974, har bedömts som kulturhistoriskt intressant. En planbestämmelse föreslås som innebär att vid om- eller tillbyggnad skall detta utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden inte förvanskas.

Skyddsbestämmelse

Bostadsbebyggelsen inom fastigheterna Värjan 10, 11 och 13 tillsammans med bebyggelsen inom fastigheten Rustningen 2 utgör en enhetlig bebyggelse runt Lindåstäppan. Den oförändrade bebyggelsen, som är från 1949 – 50-talet, de typiska bostadsgårdarna tillsammans med Lindåstäppan bildar ett unikt bostadsområde som skall skyddas. Hela området, som ingår i Södertälje kulturmiljövårdsprogram 1995 - 96, har bedöms som kulturhistoriskt omistligt. Byggnaderna har bedömts som kulturhistoriskt intressanta och bebyggelsemiljön som kulturhistoriskt värdefull.

En planbestämmelse föreslås för hela bebyggelseområdet som innebär att vid ombyggnad av fasaderna skall detta utföras varsamt så att byggnadernas karaktärsdrag och kulturhistoriska värden inte förvanskas. Detta gäller även för hela bebyggelsemiljö inklusive Lindåstäppan, som i den nya planen avses att överföras till kvartersmark utan byggrätt. Detta innebär att befintliga trädplanteringar, gräsytor i parken samt bostadsgårdarnas disposition dvs gräsmattor, trappor osv, skall bevaras, vårdas och inte får förvanskas.

För att inte förvanska byggnadernas karaktär bör följande åtgärder undvikas:

- utvändig tilläggsisolering eller byte av fasadmaterial
- byte av fönster till annan form eller material
- byte av entréportar till annan form eller material
- inglasning av balkonger eller byte av balkongräcken till annan form eller material
- tillbyggnader som påverkar fasad eller tak

Innan ombyggnad sker skall samråd ske med kommunens byggenhet samt kommunantikvarien.

Plan- och bygglagen
BPL 3 kap 10 § och
17 § 2:a stycket

PBL 3 kap 10 §: Ändring av byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

PBL 3 kap 17 § 2:a stycket: Tomter, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, får inte förvanskas i de avseenden de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inom fastigheterna Värjan 10,11 och 13 samt Rustningen 2.

Parkering

Parkering skall anordnas inom den egna fastigheten.

Inom fastigheten Rosenlund 1:29, som är belägen söder om Tältvägen och ägs av AB Telgebostäder, har i överens-

stämmelse med den gällande planens intentioner anordnats ett område för bostadsparkering för det intilliggande flerbostadshusområdet. Även ett mindre område, som är beläget inom fastigheten Rosenlund 1:1 och väster om bostadsparkeringen, har ianspråktagits för parkering.

Planen redovisar för dessa områden parkeringsändamål utan byggrätt.

Kollektivtrafik

Området trafikeras med SL-busstrafik, linje 764. Busshållplatser finns utmed Tältvägen.

Störningar

Trafikmängden på Grödingevägen beräknas idag uppgå till cirka 7 000 fordon/dygn. Trafikmängden förväntas halveras i samband med att Viksängsleden öppnas för trafik. Tältvägens trafikmängd är beräknad till cirka 400 fordon/dygn och på Viksängsvägen cirka 1 500 fordon/dygn inklusive den tillkommande trafiken när det nya bostadsområdet, Viksborg, tas i anspråk. Buller från den intilliggande motorvägen och den nya Viksängsleden, som är belägen öster om området, bedöms inte påverka den befintliga bostadsbebyggelsen. I enlighet med den gällande planen för Viksängsleden har dels den nya trafikleden och dels motorvägen försetts med erforderliga bullerplank.

Planbestämmelser föreslås för fastigheterna Värjan 10, 14 och Rustningen 2 som innebär att vid ny respektive ny- eller ombyggnad av bostadsbebyggelsen skall fasaderna bullerdämpas. Naturvårdsverkets riktlinjer för god utomhusmiljö skall beaktas.

För fastigheterna Värjan 10 och Rustningen 2 föreslås i första hand fasadisolering ske genom att befintliga fönster vid gatufasad byts ut till ljudisolerande fönster.

Tillgänglighet

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

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Fastigheterna Värjan 10, 11 och 13 försörjs med kommunalt vatten och avlopp genom en grenledning som ansluter till stamledningarna i Viksängsvägen. Grenledningen, som idag är belägen inom det centralt belägna parkmarksområdet, kommer dels att överföras till kvartersmark och dels att få ändrade ägoförhållanden. Anslutningspunkten för dessa fastigheter föreslås att flyttas till den befintliga anslutningspunkten i Viksängsvägen.

Dagvatten bör om det är möjligt omhändertas inom den egna

fastigheten.

Inom den sydöstra delen av området finns befintliga vatten- och avloppsledningar, som har säkerställts med erforderligt ledningsområde.

Befintliga fjärrvärmeledningar inom området föreslås att säkerställas med ledningsrätt.

Den befintliga transformatorstationen, som är belägen i den södra delen av planområdet, har redovisats med erforderligt byggrättområde. Högsta tillåtna byggnadshöjd 3,0 meter.

Uppvärmning

Flerbostadshusen inom fastigheterna Värjan 10, 11 och 13 samt Rustningen 2 är anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet. Detta gäller även fastigheten Värjan 17, som inrymmer en villa.

Vid uppförande av ny bostadsbebyggelse (villor) får uppvärmning inte ske med direkverkande el eller fossila bränslen. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler (BBR), får installeras. Vattenburen elvärme får andordnas.

Administrativa frågor

Huvudman

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

Genomförande

Genomförandetiden är femton (15) 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 som tillhör detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Ann-Charlotte Gjöthlén – Strategi- och exploateringsenheten
Benny Karlsson – Strategi- och exploateringsenheten
Essi Bagheri - VA-enheten
Per Idesten – Gatu- och parkenheten
Rolf Ulander – Gatu- och parkenheten
Yngve Ydebrink – Gatu- och parkenheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten


Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Ingrid Norlén
plantekniker

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Strategi & exploatering
Handläggare: Benny Karlsson
Tel: (5502)1691

2002-04-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för kvarteret Värjan m fl inom Viksängen i Södertälje.

INLEDNING

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

PLANINNEHÅLL

Befintliga förhållanden

Samrådsförslaget berör del av fastigheten Rosenlund 1:1, Rustningen 2, Värjan 10, 11 och 13-18 samt intilliggande kommunal gatu- och parkmark inom stadsdelen Viksängen i Södertälje.

För området gäller stadsplan, fastställd 1984-06-05, som anger användningssätten bostads-, bostads- och handels-, parkerings- och transformatorstationsändamål samt allmän platsmark (gata och park). Planområdet är i huvudsak utbyggt i enlighet med gällande detaljplan.

Planförslaget

Syftet med planändringen är i första hand att omvandla ett mellan kvarteren Rustningen och Värjan beläget parkmarksområde till kvartersmark för bostadsändamål, dock utan byggrätt. I samband med denna ändring görs en översyn av hela den gällande detaljplanen för området, så till vida att den gällande planen konfirmeras men området ges planbestämmelser enligt Plan- och Bygglagens föreskrifter. Flerbostadshusbebyggelsen och det mellanliggande park-/grönområdet klassas i detaljplanen som en kulturhistoriskt omistlig bebyggelsemiljö. Fastigheten Värjan 14 har erhållit en varsamhetsbestämmelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2002.

Markfrågor

Gator och parkmark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

Grönområdet inom kvarteret Värjan - Rustningen (Lindåstäppan) har sålts från Södertälje kommun till AB Telgebostäder men fastighetsbildningen avvaktar denna detaljplan.

Fastigheterna Rustningen 2 och Värjan 10, 11 och 13 med flerbostadshusbebyggelse ägs av AB Telgebostäder.

Fastigheterna Värjan 14-17 med småhusbebyggelse ägs av privatpersoner.

Huvudmannaskap

Planen utgörs av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap och är belägen inom kommunens va-verksamhetsområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för allmän plats, gator och parkmark, inom planområdet. Kommunen ansvarar dessutom för va-ledningssystemet fram till förbindelsepunkterna till respektive fastighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen ska vara 15 år från dagen efter planen vunnit laga kraft.

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM*Bebyggelse*

Fastigheterna Värjan 10, 11 och 13 samt Rustningen 2 är bebyggda med flerbostadshus. Inom fastigheten Värjan 10 finns även lokaler för handel i bottenvåningen. Detaljplaneförslaget innebär att fastigheterna även fortsättningsvis kan nyttjas i enlighet med dagens användningssätt.

Fastigheterna Värjan 14-18 är bebyggda med friliggande villor. Planbestämmelse införs som innebär att Värjan 14 får bebyggas med friliggande hus i två våningar och övriga fastigheter med friliggande hus i en våning. Högst 20% av fastigheternas areal får bebyggas. Huvudbyggnad får dock inte ha större byggnadsarea än 150 m². Uthus/garage får inte ha större byggnadsarea än 40 m².

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Bostadsbebyggelsen inom fastigheterna Värjan 10, 11 och 13 samt Rustningen 2 utgör en enhetlig bebyggelse runt grönområdet Lindåstäppan och området har erhållit en skyddsbestämmelse. Bostadsbebyggelsen som är från cirka 1950 med de tidstypiska bostadsgårdarna tillsammans med Lindåstäppan bildar ett unikt bostadsområde som ska skyddas. Hela området har bedömts som kulturhistoriskt omistligt. Byggnaderna har bedömts som kulturhistoriskt intressanta och bebyggelsemiljön som kulturhistoriskt värdefull. Innebörden av skyddsbestämmelsen framgår närmare av beskrivningen till detaljplanen.

Huvudbyggnaden inom fastigheten Värjan 14 har bedömts som kulturhistoriskt intressant och erhållit en varsamhetsbestämmelse. Detta innebär att vid om- och tillbyggnad ska detta utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden inte förvanskas.

Buller

Fastigheterna Värjan 10 och 14 samt Rustningen 2 erhåller en planbestämmelse som innebär att fasaderna ska bullerdämpas vid ny- eller ombyggnad av bostadsbebyggelsen.

Allmän plats (gata och park)

Förutom att Lindåstäppan inom kvarteret Värjan-Rustningen omvandlas från parkmark till kvartersmark utan byggrätt innebär detaljplanen inte några förändringar i förhållande till dagens situation för övrig gatu- och parkmark.

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala va-nätet. Dagvatten bör omhändertas inom den egna fastigheten.

Energiförsörjning

Flerbostadshuset samt villafastigheten Värjan 17 är anslutna till fjärrvärmenätet. Vid ny bostadsbebyggelse får uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Enligt försäljningsavtal mellan Södertälje kommun och AB Telgebostäder ska del av Rosenlund 1:1 (Lindåstäppan) genom fastighetsreglering överföras till den av AB Telgebostäder ägda fastigheten Rustningen 2. Fastighetsregleringen kan genomföras då detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ledningsrätt m m

De vatten- och avloppsledningar som är belägna inom Lindåstäppan betjänar AB Telgebostäders fastighetsbestånd inom kvarteret. Telgebostäder övertar dessa ledningar och förbindelsepunkten mellan kommunens och Telgebostäders ansvarsområde flyttas från nuvarande fastighetsgränser till den blivande fastighetsgränsen vid Viksängsvägen.

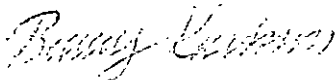
På fastigheten Rustningen 2 i områdets sydöstra del finns befintliga vatten- och avloppsledningar som planmässigt säkerställs med u-område. Ledningarna kan även komma att säkerställas med ledningsrätt.

Befintliga fjärrvärmeledningar inom området kan också komma att säkerställas med ledningsrätt.

GENOMFÖRANDE

Då detaljplaneändringen i huvudsak stadfäster befintlig bebyggelse inom området förväntas planändringen inom överskådlig tid inte medföra andra genomförandeåtgärder än ovan beskrivna fastighetsrättsliga åtgärder.

Vid eventuell framtida ny-, om- eller tillbyggnader genomförs dessa av respektive fastighetsägare och dennes bekostnad.



Benny Karlsson