



Akt nr:

0181K-P1414B

AU\$0181K-P1414B



PLANBESKRIVNING
1414 B

Detaljplan för del av kvarteret
VINBÄRET m fl
inom Rosenlund i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2004-03-23

Handlingar

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

Till detaljplanen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- utställningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är i huvudsak att överföra allmänplatsmark/park och gata (Frödingsvägen), som är beläget inom kvarteret Vinbärets centrala delar, samt Gillesparken till kvartersmark för bostadsändamål. I samband med denna ändring görs även en översyn av den gällande planen som berör fastigheterna Vinbäret 1, Oxelbäret 1 - 3 och Tranbäret 1 - 2. Hela området, som ingår i Södertälje Kulturmiljövårdsprogram 1995 - 96, har bedömts som kulturhistoriskt omistligt.

Plandata

Lägesbestämning	Området är beläget inom stadsdelen Rosenlund. Området gränsar i norr mot Strindbergsvägen och i söder mot Folkparksvägen samt i väster mot befintlig villabebyggelse och i öster mot Strindbergsvägen.
Areal	Området omfattar cirka 3,4 hektar kvartersmark.
Markägoförhållanden	Fastigheterna Vinbäret 1, Oxelbäret 1 och 3 samt Tranbäret 1 och 2 ägs av AB Telgbostäder. Fastigheten Oxelbäret 2 är privatägd. Del av fastigheten Rosenlund 1:1 ägs av Södertälje Kommun.
	Tidigare ställningstaganden
Översiktliga planer	Planen strider inte mot gällande översiktsplan, antagen i april 2004.

Detaljplaner	För området gäller stadsplan, fastställd 1949-02-04, som anger bostadsändamål samt allmänplatsmark/gata och park.
Program för planområdet	Program bedöms inte nödvändig då någon ändring av nuvarande markanvändning inte kommer att ske. Parkmarksområdet, som är beläget på ömse sidor om Frödingsvägen, har sålts till AB Telgebostäder 1997. Gillesparken, som idag sköts av AB Telgebostäder, avses även att överföras till kvartersmark. Parkområdet föreslås i den nya detaljplanen som kvartersmark utan byggrätt. En planbestämmelse om att parkmarkskaraktären skall bevaras och vårdas införs.
Miljökonsekvensbeskrivning/miljöbedömning	Miljökonsekvensbeskrivning/miljöbedömning anses inte nödvändig då ingen förändring av den nuvarande markanvändning kommer att ske.
Kommunala beslut i övrigt	Östertälje kommunaldelsnämnd beslöt 1995-11-07 § 93 att begära hos dåvarande stadsbyggnadskontoret att parkmarksområdet utmed Frödingsvägen omvandlas till kvartersmark. Tekniska förvaltningens exploateringsavdelning gav 1997-12-02 dåvarande miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra den gällande planen då parkmarksområde enligt ovan har sålts till AB Telgebostäder.

Förutsättningar och förändringar

Allmänplatsmark/ gatu- och parkmark	Den befintliga vägen, Frödingsvägen, utgörs idag av en lokalgata. I planen föreslås att Frödingsvägen överförs till kvartersmark och redovisas med en planbestämmelse som innebär att vägen skall vara kvar och endast utgöra en kvartersväg för de boende inom området samt vara tillgänglig för allmänheten som gång- och cykelväg. Fastighetsägaren svarar för framtida underhåll av gång- och cykelvägen. Det befintliga parkmarksområdet, som är beläget på ömse sidor om Frödingsvägen samt Gillesparken, redovisas i den gällande planen som allmänplatsmark/park. Inom Gillesparken finns en befintlig lekplats. I planen föreslås att parkmarksområdet överförs till kvartersmark, utan byggrätt. Planbestämmelser har införts som innebär att områdets parkmarkskaraktär skall bevaras och vårdas. För området har även redovisats en skyddsbestämmelse då miljön inom hela området bedöms som omistlig. (Se skyddsbestämmelse sid 3). Befintliga gångvägar inom hela planområdet skall vara kvar. Detta gäller även befintliga inmätta träd inom f d parkmarksområdet. Den befintliga lekplatsen inom Gillesparkens område har säkerställts med en planbestämmelse. Området skall även utgöras av en gemensamhetsanläggning.
--	---

Bebyggelseområden

Bostadsbebyggelsen inom fastigheterna Vinbäret 1, Oxelbäret 1 och Tranbäret 1 utgörs av radhusbebyggelse i en våning. Fastigheterna Oxelbäret 2 - 3 och Tranbäret 2 inrymmer flerbostadshus i tre våningar.

Planen medger att området får användas för bostadsändamål, i högst en (1) respektive tre (3) våningar. En skyddsbestämmelse har införts generellt för hela området då dels bebyggelsen och dels miljön inom hela området bedöms vara kulturhistoriskt omistlig.

Skyddsbestämmelse

Bebyggelsen inom området har bedömts som kulturhistoriskt värdefull enligt Södertälje Bebyggelseinventering 1974. Hela området, som ingår i Södertälje Kulturmiljövårdsprogram 1995-96, har bedömts som kulturhistoriskt omistlig. Detta innebär att områdets karaktär skall bevaras och ingrepp får inte göras som förvanskar dess miljö.

Radhusbebyggelsen uppfördes i mitten av 1940-talet och var det första radhusområdet i Södertälje. Detta ritades av arkitekten Eric Sigfrid Persson som bl a ritade Friluftsstaden i Malmö, vilket ses som ett av Sveriges mest lyckade radhusområden. Det viktiga för arkitekten var att området skulle ha öppna, gemensamma grönytor och lummig grönska som skyddade mot insyn. Staket och tomtavgränsningar mellan husen var icke önskvärt. Husen ritades sick-sack-formade. På det sättet fick varje bostad en skyddad solgård, friluftsgård, där grönskan fick stå för en mjuk inramning. Flerbostadshusen inom fastigheterna Oxelbäret 2 - 3 och Tranbäret 2 uppfördes i mitten av 1940-talet.

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. Skyddsbestämmelsen gäller för hela bebyggelsemiljön inklusive parksmarksområdet, som är beläget på ömse sidor om Frödingsvägen samt Gillesparken. Detta innebär att befintliga trädplanteringar inom hela planområdet, grösytor i f d parkområdet samt radhusgårdarnas disposition d v s gräsmattor, gångvägar o s v, skall bevaras, vårdas och inte får förvanskas.

För att inte förvanska byggnadernas karaktär bör följande åtgärder undvikas:

- utvändigt tilläggsisolering eller byte av fasadmateriäl
- byte av fönster till annan form eller materiäl
- byte av entréportar till annan form eller materiäl
- tillbyggnader som påverkar fasad eller tak

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

Plan- och bygglagen
PBL 3 kap 12 § och
17 § 2:a stycket

PBL 3 kap 12 §: Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.

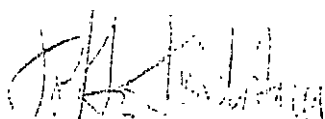
PBL 3 kap 17 § 2:a stycket: Tomter, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, får inte förvanskas i de avseenden de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

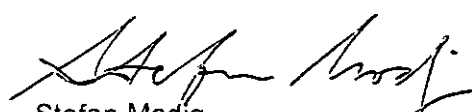
Parkering	Parkering skall anordnas inom fastigheten.
Kollektivtrafik	Området trafikeras med SL-busstrafik, linje 753. Busshållplatser finns utmed Folkparksvägen.
Radon	Området ligger inom normalriskområde för radon.
Fornlämningar	Inga registrerade eller kända fornminnen finns inom området.
Teknisk försörjning	Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet. Inom området finns en befintlig vatten- och spillvattenledning som ansluter till stamledningar i Jakob Borgmästares väg. Befintliga ledningar säkerställs med ledningsrätt. I enlighet med Södertälje Kommuns dagvattenpolicyn skall dagvattnet om det är möjligt, om fysiska förutsättningar finns, omhändertas inom tomtmark.
Uppvärmning	Området är anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetid	Genomförandetiden är tio (10) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.
Medverkande tjänstemän	Benny Karlsson – Strategi- och exploateringsenheten Elisabet Öhman – VA-enheten Per Idesten – Gatu- och parkenheten Ditmar Lamb – Gatu- och parkenheten

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten


Lotta Lindstam
stadsarkitekt


Stefan Modig
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1414 B

Detaljplan för del av kvarteret
VINBÄRET m fl
inom Rosenlund i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2004-03-23

Inledning

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för del av kvarteret Vinbäret m fl.

Planinnehåll

Befintliga förhållanden

Planen berör fastigheterna Vinbäret 1, Oxelbäret 1 – 3, Tranbäret 1 – 2 samt del av fastigheten Rosenlund 1:1. För området gäller stadsplan, fastställd 1949-02-04, som anger bostadsändamål samt allmänplatsmark/gata och park.

Syftet

Syftet med planen är i huvudsak att överföra allmänplatsmark/park och gata (Frödingsvägen), som är beläget inom kvarteret Vinbärets centrala delar, samt Gillesparken till kvartersmark. I samband med denna ändring görs även en översyn av den gällande planen som berör fastigheterna Vinbäret 1, Oxelbäret 1 - 3 och Tranbäret 1 - 2.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2004.

Markfrågor

Gatan, Frödingsvägen, och parkmarken inom planområdet ägs av Södertälje kommun. Grönområdet på ömse sidor om Frödingsvägen har sålts från Södertälje kommun till AB Telgebostäder men fastighetsbildningen avvaktar denna detaljplan. Fastigheterna Vinbäret 1, Oxelbäret 1 och 3 samt Tranbäret 1 och 2, som utgörs av radhus- och flerbostadshusbebyggelse, ägs av AB Telgebostäder. Fastigheten Oxelbäret 2 är privatägd och inrymmer ett flerbostadshus.

Huvudmannaskap

Planen är belägen inom kommunens va-verksamhetsområde. Kommunen ansvarar för va-ledningssystemet fram till förbindelsepunkter till respektive fastighet.

Genomförandetid

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

Tekniska åtgärder m m

Bebyggelse Fastigheterna Vinbäret 1, Oxelbäret 1 och Tranbäret 1 är bebyggda med radhusbebyggelse i en (1) våning. Fastigheterna Oxelbäret 2 – 3 och Tranbäret 2 inrymmer flerbostadshusbebyggelse i tre (3) våningar. Planen innebär att fastigheterna även i fortsättningsvis kan nyttjas i enlighet med dagens användningssätt.

Skyddsbestämmelse Radhusbebyggelsen uppfördes i mitten av 1940-talet och var det första radhusområdet i Södertälje. Intentionerna med planen var att området skulle ha öppna, gemensamma grönytor och lummig grönska som skyddade mot insyn. Staket och tomtavgränsningar mellan husen var icke önskvärt. Husen ritades sick-sack-formade. På det sättet fick varje bostad en skyddad solgård, friluftsgård, där grönskan fick stå för en mjuk inramning. Flerbostadshusen inom fastigheterna Oxelbäret 2 – 3 och Tranbäret 2 uppfördes även i mitten av 1940-talet. Hela området tillsammans med parkområdet bildar ett unikt bostadsområde som skall skyddas.

Hela området har bedömts som kulturhistoriskt omistlig. Bostadsbebyggelsen inom området har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Detta innebär att områdets karaktär skall bevaras och ingrepp får inte göras som förvanskar dess miljö. Innebörden av skyddsbestämmelsen framgår närmare av planbeskrivningen som tillhör detaljplanen.

Allmän plats (gata och park) Befintlig parkmark inom planområdet omvandlas från allmänplatsmark/park till kvartersmark för bostäder utan byggrätt. Planbestämmelser införs som innebär att områdets parkmarkskaraktär skall bevaras och vårdas samt vara tillgängligt för allmänheten. Befintlig lekplats inom Gillesparken skall finnas kvar. Även Frödingsvägen omvandlas från allmänplatsmark/gata till kvartersmark utan byggrätt. En planbestämmelse redovisas som innebär att vägen skall utgöras av en kvartersväg samt vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Vatten och avlopp Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala va-nätet. Dagvatten skall om det är möjligt, om fysiska förutsättningar finns omhändertas inom den egna fastigheten.

Energivärsörjning Området är anslutet till kommunens fjärrvärmenät.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning Frödingsvägen och området mellan Frödingsvägen och Vinbäret 1 överförs till Vinbäret 1. Övrig mark tillhörande Rosenlund 1:1 inom planområdet överförs till Tranbäret 1 och Oxelbäret 1.

Ledningsrätt m m

Ledningsrätt bildas för befintliga kommunala VA-ledningar och för el- och fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Servitut/gemensamhets-
Anläggning

Servitut till förmån för allmän gång- och cykeltrafik skall bildas. Fastighetsägaren svarar för framtida underhåll av gång- och cykelvägen.

En gemensamhetsanläggning skall bildas för området som utgörs av Gillesparken avseende befintlig lekplats.

Genomförande

Då detaljplaneändringen i huvudsak stadfäster befintlig bebyggelse inom området förväntas planändringen inom över-skådlig 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.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Strategi- och exploateringsenheten



Benny Karlsson
tf exploateringschef



Ingrid Norlén
planingenjör