

Akt nr:

0181K-P1007C

AU\$0181K-P1007C

Detaljplan för
 Del av fastigheten VASA 1:1 mm
 (Obs-varuhus, hotell, sportanläggning)
 inom GENETA
 i SÖDERTÄLJE
 Upprättad den 27 juni 1990

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom

- * Illustrationskarta i skala 1:2000
- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget längs Holmfastvägen i Geneta och omfattar fastigheterna Rinken 1, Sargen 1, Geneta 2:14 och del av Vasa 1:1. Söder om och delvis genom planområdet löper Europaväg 3 (E 3).

Områdets areal är ca 30 ha.

Markägo-
förhållanden

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med det remissbehandlade förslaget till översiktsplan för Södertälje.

Detaljplaner

Planen berör följande detaljplaner:

Stadsplan för Geneta del 4	fastställd 1966-06-03
Stadsplan för Geneta del 6	fastställd 1966-10-20
Stadsplan för Geneta del 7	fastställd 1968-06-14
Stadsplan för Geneta del 11	fastställd 1968-06-06
Stadsplan för Geneta del 12	fastställd 1973-08-31
Stadsplan för Högborg	fastställd 1970-12-09

Kommunala
beslut

Vasa trafikplats, omedelbart väster om planområdet, utgör en av stadens tre "portar" vid europavägnätet. Motiven för att till området addera verksamheter med krav på annonsläge är alltså stora. Därtill kommer den kvalitet, som närheten till till golfbanan och rekreationsområdet vid sjön Måsnaren utgör. Öster om planområdet, utmed Genetaleden och Holmfastvägen, kan det bli aktuellt att etablera olika former av sysselsättningsstata verksamheter.

i en sammanhängande grön zon utmed Holmfastvägen och mellan Observarhuset och kontorskvarteret öster därom.

Varuhusets parkeringsplatser förläggs söder om byggnaden, mot Genetaleden. All tillfart skall ske från Genetaleden.

Vasarinken

Vasarinken förläggs till en hallbyggnad i direkt anslutning till Scaniarinkens södra sida. Hallen har en bruttoarea om cirka 2500 kvm och en fri innerhöjd om 7 m. Hallen byggs samman med Scaniarinken så att befintliga personal-, omklädnads- och tekniska utrymmen kan samnyttjas.

Hotellet

I anslutning till ishallens södra sida, mellan ishallen och fotbolls-/ mässhallen, finns hotellet. Hotellens bruttoarea är cirka 11000 kvm.

Entréplanet innehåller entré och foajé, frukostrestaurang, ölpub, relaxavdelning samt inlastning och ekonomiutrymmen. Plan 2 innehåller restaurang och ölhall och plan 3 innehåller konferensutrymmen och hotellrum. Våningsplanen 4 - 8 innehåller hotellrum med ca 100 rum i en sporthotell del och ca 150 rum i en affärshotell del.

Affärsbyggnaden

Mellan ishallen och fotbolls-/ mässhallen finns också en affärsbyggnad i tre våningar. Bruttoarean är cirka 5000 kvm.

Byggnaden innehåller restauranglokaler, små butiker, kontor och andra verksamheter med anknytning till sport- och hotellverksamheterna, såsom post-, tele- och bankservice, frisör, tvätt, sjukgymnastik etc. Samtliga verksamheter har entréer från en överglasad passage längs den södra sidan.

Passagen

Den överglasade passagen, vars bruttoarea är cirka 1600 kvm, tjänar som förbindelselänk mellan hotellet, affärsbyggnaden och fotbolls-/ mässhallen.

Under passagen finns en dagvattenledning. Ledningen är skyddad genom ett u-område, innebärande att området skall hållas tillgängligt för underhåll och reparation av ledningen. Inom u-området finns därför ingen byggrätt i planen. En övertakning av passagen bör emellertid kunna medges. Den fria höjden bör dock vara minst 7,0 meter.

Fotbolls-/ mässhallen

Den södra delen av anläggningen utgörs av en fotbolls- och mässhall, vars bruttoarea är cirka 14000 kvm. Hallen är dimensionerad för en fullstor fotbollsplan (105 x 65 m) med en fri höjd av 20 m.

Förutom fotbollsplanen finns också utrymmen för åskådare, såsom läktare för ca 5000 personer, pausutrymmen, cafeteria etc. Omklädnadsrum, förråd jämte olika teknik- och ekonomiutrymmen för anläggningens drift och skötsel ingår också. Genom sammankopplingen via den överglasade passagen med Scaniarinken och Vasarinken, skapas ett sammanhängande sportcentrum.

Hallen utgör också kärnan i ett mäscentrum, där de tre idrottshallarnas varierande storlek och uppbyggnad ger möjligheter för olika typer av mässor och nöjesarrangemang. Passagen, som länkar samman hallbyggnaderna och hotellfoajén, kan också användas för utställningar.

Bilvårdsanläggningen

Bilvårdsanläggningen är belägen i den nordvästra delen av planområdet, mellan Strängnäsvägen och den nya Genetaleden. Anläggningen är dimensionerad för sex bränslepumpar och bruttoarean är cirka 300 kvm.

Den 8 mars 1988 godkände kommunstyrelsen ett optionsavtal mellan Södertälje kommun och Konsumentföreningen Stockholm med omnejd, avseende markförvärv för nytt Obs-varuhus på fastigheten Vasa 1:1.

Den 8 december 1988 godkände kommunstyrelsen ett optionsavtal mellan Södertälje kommun och JCC Fastighets AB, avseende projektet Wassa Forum. Detta projekt innehåller den hotell- och sportanläggning jämte kontorsbebyggelsen som ingår i detaljplanen.

Ur planläggningssynpunkt har det visat sig nödvändigt att betrakta de båda etableringarna som ett projekt. Kommunstyrelsen beslöt den 8 januari 1990, att projektet skall ingå i den grupp av projekt som skall prioriteras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Syfte** Avsikten med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att inom området uppföra ett Obs-varuhus för Konsum Stockholm, ett affärs- och sporthotell, en affärsbyggnad för butiker, service- och kontorslokaler, flyttning och inbyggnad av Vasarinken, en fotbolls- och mässhall, en bilvårdsanläggning samt ett antal mindre kontorshus.
- Befintlig bebyggelse** I planområdets nordvästra del finns en ishall (Scaniarinken). Väster om ishallen finns en konstfryst ishockeyrink (Vasarinken) med tillhörande läktare och söder om ishallen finns en enkel förråds- och servicebyggnad. I övrigt är området obebyggt.
- Norr om planområdet, längs Holmfastvägen, finns ett villaområde.
- Obs-varuhuset** Byggnaden har en bruttoarea om cirka 13500 kvm. Anläggningens volym är uppdelad genom en två våningar hög byggnadskropp i mitten och sidobyggnader i en våning. Övervåningen i mitten inrymmer kontors- och personalutrymmen samt fläkt och inbyggda kylaggregat. Sidobyggnaderna är uppglasade på entrésidan, mot söder.
- Byggnadens entréplan innehåller varuhusets försäljningsytor. Innanför den västra glasade entréfasaden ryms en servering och innanför den östra ryms växthus för försäljning av trädgårdsprodukter. Den östra delen rymmer även försäljning av byggnadsvaror. Vissa av försäljningsytorna i denna del är kalla för säsongsförsäljning. Vid den östra gaveln finns kundutlastning för dessa varor. Mot entrésidan finns två entréer, som markeras med glasade tornbyggnader, vilka även tjänar som annons-torn.
- All inlastning av varor till varuhuset sker inom en inbyggd lastgata längs byggnadens norra sida. Infarten till lastgatan leds in via anläggningens östra parkeringsinfart och ut via den västra parkeringsinfarten. Den inbyggda lastgatan ventileras genom ett mekaniskt ventilationssystem.
- Murar, spaljéer eller liknande avgränsande anordningar, skapar en distinkt avslutning av lastgatan och övriga körytor mot grönområdet.
- För att bryta den horisontalverkan som den ca 200 m långa fasaden ger mot Holmfastvägen, anläggs utmed den norra fasaden ett antal "spaljé-torn" på vilka spaljéväxter planteras. Dessa torn ingår - tillsammans med busk- och trädplanteringen mellan Obs-varuhuset och Holmfastvägen -

Cirka 200 kvm innehåller personal- och lagerutrymmen jämte butikslokal för försäljning av bilvårdsartiklar mm och cirka 100 kvm innehåller en tvätthall. Anläggningen, vars infart är från Genetaleden, är så placerad att den lätt kan nås från Strängnäsvägen och Klockarvägen.

Bilvårdsanläggningens utsatta läge vid entrén till området, innebär att höga krav måste ställas på utformningen av såväl byggnaden som på annonstavlor etc.

Kontorsbyggnaderna

Kontoren är förlagda till den östra delen av planområdet. Den sammanlagda bruttoarean uppgår till maximalt 15000 kvm.

För att bryta med den kompakta bebyggelsen som sportanläggningen och Obs-varuhuset utgör, delas kontorsbebyggelsen upp i flera, fristående huskroppar. Detta ger också möjlighet till en etappvis utbyggnad av kvarteret. Kontorshusen, som är tre våningar höga, kan sammanbindas två och två, genom en glasad gång eller liknande, i markplanet.

Byggnaderna, som grupperas runt en gemensam parkering, utformas med stor flexibilitet vad avser möjligheten till olika kontorslösningar.

Terräng, vegetation och grundförhållanden

Huvuddelen av planområdet består av plan, obevuxen mark med stort djup till fast botten (10 - 15 m). Undergrunden utgörs huvudsakligen av lera. Närmast Fritidsvägen och framförallt utmed E 3 höjer sig marken till en nivå 8 - 10 meter över den plana marken.

Utmed E 3 finns sammanhängande barrskog. Denna har en utlöpare vid den östra plangränsen. I anslutning här till har - sedan jordbruket upphört - bildats dungar med slyskog. Denna bibehålls i största möjliga utsträckning.

Området längs Holmfastvägens södra sida skall utgöras av en planterad grön skyddszon. Området mellan Obs-varuhuset och kontorsbebyggelsen utgörs av parkmark och ingår som en del i ett genomgående grönstråk i nord-sydlig riktning. En del av de överskottsmassor som erhålls vid skattningsarbetena inom området används till att modellera parkområdet så, att kullar tillsammans med vegetation skymmer parkerings- och körytorna inom de angränsande kvarteren. En gång- och cykelväg genom parken kan på detta sätt ges en lugn och harmonisk sträckning.

Den triangelformade ytan väster om planområdet, som bildats mellan motorvägsavfarten och Strängnäsvägens förlängning över E 3, kan också lämpligen fyllas ut och modelleras med hjälp av överskottsmassor. Härigenom undviks långa transporter av skattmassor, samtidigt som området kring trafikplatsen och den stora parkeringsytan kan ges en mera tilltalande utformning.

Gator och trafik

Trafikförsörjningen av anläggningarna inom planområdet sker från en ny gata längs områdets södra och västra gräns. Gatan utgör en förlängning av Genetaleden och ansluter i nordväst till Strängnäsvägen/Holmfastvägen/Klockarvägen. I planområdets östra del, byggs Holmfastvägen ut och ges en ny anslutning till den förlängda Genetaleden.

Genom denna vägutbyggnad avlastas nuvarande Holmfastvägen den genomgående biltrafiken och den tjänar endast som lokal bussgata och angoringsgata till villaområdet norr om planområdet. Tillfarten till villaområdet sker från öster, medan Holmfastvägen på sträckan väster om Simmarvägen endast trafikeras av buss.

Genom en ny lokalgata öster om kontorskvarteret, skapas en förbindelse mellan Holmfastvägen och Genetaleden. Gatan, som utgör en förlängning av Klorvägen, gör det möjligt för trafiken till och från bostadsområdet norr om Holmfastvägen att - utan onödig rundkörning - nå ut till Genetaleden. Tillfarten till kontorskvarteret sker också från den nya gatan.

Strängnäsvägens anslutning till Holmfastvägen byggs ut med ytterligare ett norrgående och ett södergående körfält inom nuvarande vägområde. På motsvarande sätt utökas också Klockarvägen med ett södergående körfält. Holmfastvägens nuvarande anslutning till Klockarvägen förskjuts mot norr och ges en utformning som förstärker Holmfastvägens karaktär av bussgata.

Fritidsvägen byggs ut söder om E 3, varvid möjlighet till anslutning till Hantverkarsvägen erhålls. I kommande detaljplan avses möjlighet till en utbyggnad av Hantverkarsvägen skapas. Detta bidrar tillsammans med den kapacitetshöjande utbyggnaden av korsningen Strängnäsvägen/Holmfastvägen/Klockarvägen till en snabbare evakuering av biltrafiken vid ishockeymatcher och andra större evenemang. Via Fritidsvägen nås även bilparkeringen söder om E 3.

Parkering

Obs-varuhusets kundparkering är belägen framför varuhusets entré och rymmer ca 600 bilplatser.

I anslutning till hotell- och sportanläggningens entré finns en parkeringsplats som rymmer ca 300 bilplatser, vilket beräknas täcka behovet vid normalsituation. För att klara parkeringsbehovet vid ishockeymatcher och andra större idrottsevenemang, finns en parkeringsplats för ytterligare ca 900 bilar mellan nya Genetaleden och Strängnäsvägen samt en parkeringsplats söder om E 3 med utrymme för ca 700 bilar. Denna parkeringsplats skall också tjäna som alternativ parkering för Obs-varuhusets kunder när klimatförhållandena i området inte medger att varuhusets ordinarie parkeringsplats används (se nedan under rubriken "Luftföroreningar").

Över parkeringsplatsen söder om E 3 finns två luftledningar, 20kV resp 70 kV. För att parkeringsytan skall kunna utnyttjas effektivt, måste luftledningarna troligen ersättas med markkabel. Denna fråga måste lösas i samband med genomförandet, då erforderliga avtal träffas mellan exploatören och Telge energi AB respektive Statens Vattenfallsverk. För att säkerställa ledningarnas funktion, innehåller detaljplanen en bestämmelse till skydd både för kabel och luftledning (u-område resp l-område).

Parkeringsbehovet för kontorsbebyggelsen öster om Obs-varuhuset skall tillgodoses inom kontorskvarteret.

De större parkeringsytorna skall delas upp genom plantering med gräs, buskar och träd.

Busstrafik

Detaljplanen medför ingen förändring av nuvarande busslinjesträckning. Den nuvarande busshållplatsen på Holmfastvägen vid Klorvägen behålls och en ny hållplats tillkommer i Holmfastvägens (bussgatans) kurva sydost om Scaniarinken. Från denna hållplats - där ett väl utformat övergångsställe för gång- och cykeltrafik anläggs - nås Obs-varuhusets huvudentré och hotell- och sportanläggningen.

Gång- och
cykeltrafik

Parkområdet mellan Obs-varuhuset och kontorsbebyggelsen innehåller en gång och cykelväg i nord-sydlig riktning. Denna utgör en länk i ett sammanhängande gång- och cykelstråk mellan centrala Geneta och skogs- och rekreationsområdet söder om E 3 och Eskilstunabanan. Passagen under E 3 (Fritidsvägen) förses därför med en separat gångbana.

Mellan Obs-varuhuset och hotell- och sportanläggningen finns ytterligare en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Via denna nås passagen under E 3 från den nya busshållplatsen vid Scaniarinken. Den övergläsdade passagen genom hotell- och sportanläggningen har också anslutning till gång- och cykelvägen. Söder om denna anslutning är gång- och cykelvägen belägen på kvartersmark. Detaljplanen innehåller därför en bestämmelse om att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Vatten- och
avlopp

Söder om Holmfastvägen löper en dagvattenledning med en diameter av 1600 mm. Ledningen ansluter vid hotell- och sportanläggningens parkeringsplats till en dagvattenledning i nord-sydlig riktning, som rinner ut i sjön Måsnaren. Vid Obs-varuhuset och kontorsbebyggelsen är ledningen belägen på allmän platsmark, men passerar hotell- och sportanläggningen på kvartersmark. På grund av sättningsrisken måste ledningen inom kvartersmarken ersättas med en ny, pålad ledning. Den nya ledningens längd är ca 220 meter.

I syfte att erhålla en rening av det dagvatten som för närvarande leds ut i Måsnaren, har miljö- och hälsoskyddsnämnden i Södertälje anslagit medel för projektering. Projekteringsarbetena kommer att genomföras genom tekniska förvaltningens försorg.

En spillvattenledning och en vattenledning, tillhörande Ing 1 i Almnäs, är delvis belägen inom planområdet. Ledningen, som f n inte är möjlig att flytta, skyddas genom u-områden i kontorskvarterets sydöstra hörn och vid Obs-varuhusets kundparkering.

Samtliga inom planområdet belägna anläggningar ansluts till kommunens ledningsnät.

Värmeförsörjning

Samtliga inom planområdet belägna anläggningar ansluts till fjärrvärmenätet. För att trygga värmeförsörjningen, anläggs nya fjärrvärmeledningar inom gatu- och parkmarken i området. I parkområdet öster om Obs-varuhuset, anläggs en fördelningsstation för fjärrvärme. Stationen, som utförs som en kulvertkammare under mark, kan anläggas utan att särskild byggrätt redovisas i detaljplanen.

Elförsörjning

Områdets elförsörjning sker via två nya transformatorstationer.

Kontorskvarterets elförsörjning sker via en transformatorstation öster om kvarteret. Eventuell tillkommande bebyggelse öster om planområdet kan även få sin elförsörjning härifrån.

Hotell- och sportanläggningens elförsörjning sker via en transformatorstation omedelbart väster om Obs-varuhuset. Tillfarten till stationen sker via lastgatan inom varuhusets kvartersmark och regleras genom servitutsrätt.

Placeringen av Obs-varuhuset och hotell- och sportanläggningen innebär att befintliga elledningar måste läggas om. Dessa förläggs till u-området i passagen mellan hotellet och fotbolls-/mässhallen. Elledningarna förläggs också till u-områden över parkeringsplatsen vid Scaniarinken, i gång- och cykelvägen längs fotbolls-/mässhallen och över bensinstationstomten.

Luftföroreningar

Området ligger topografiskt sett lägst i omgivningen och markfuktigheten är stor. Vid vissa väderlekstyper bildas markinversioner, som vid stor trafikbelastning, -särskilt vid ishockeymatcher i Scaniarinken - vållar betydande olägenheter för de boende norr om planområdet.

Anläggningarna inom planområdet, i synnerhet Obs-varuhuset, medför ett betydande tillskott av biltrafik inom området. Genom att Holmfastvägen stängs för genomgående biltrafik och evakueringen efter ishockeymatcher underlättas genom de ovan nämnda om- och nybyggnadsåtgärderna, förbättras situationen för de boende. Inbyggnad av varuhusets lastintag utgör också ett betydelsefullt inslag i strävandena att minska olägenheterna för de närboende. För att få klarhet i om etableringen av ett Obs-varuhus ändå skulle medföra en oacceptabel belastning på luftkvaliteten i området, har ett antal klimatologiska undersökningar utförts.

Undersökningarna visar, att de föreslagna trafikförändringarna visar en luftföroreningsbelastning som motsvarar en något förbättrad situation än dagens. De visar också, att de föreslagna huskropparna i normalfallet har en gynnsam påverkan på mikroklimatet i området.

Den stora ansamlingen av bilar på parkeringsplatserna kan däremot vid vissa väderlekstyper medföra att gränsvärdena för kvävedioxid (NO₂) överskrids. Enligt tillgängliga litteraturuppgifter och väderstatistik kan dessa extrema vädersituationer inträffa upp till nära 10 % av tiden under en januarmånad och att marknära inversioner i denna del av landet inträffar nattetid 25 % av tiden oktober - december och 30 % av tiden januari - mars.

Under alla normala väderförhållanden, förväntas dock ingen risk föreligga att riktvärdena för NO₂ överskrids.

Enligt beslut av miljö- och hälsoskyddsnämnden i Södertälje, skall biltrafiken till Obs-varuhuset och idrotts- och mässanläggningen, vid exceptionella vädersituationer då inversioner förekommer, hänvisas till parkeringsplatsen söder om E 3. Ansvar för genomförandet av detta skall åvila exploatören och särskilt avtal om detta skall träffas mellan kommunen och exploatören. Övervakning och uppföljning av att dessa åtgärder vidtas, sker genom miljö- och hälsoskyddsnämndens försorg.

Buller

Byggnaderna inom planområdet är organiserade längs en nord-sydlig och en öst-västlig axel. På detta sätt bildas en skärm mot villabebyggelsen norr om Holmfastvägen, från både avgaser och vägtrafikbuller från E 3. Genom att Holmfastvägen också stängs för genomgående biltrafik, erhålls en förbättring av ljudmiljön inom bostadsområdet.

Med undantag av de tillfällen då de exceptionella vädersituationer som beskrivits ovan kan inträffa, innebär ett genomförande av planen att miljön för de boende förbättras vad avser luftföroreningar och vägtrafikbuller.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

För kontorskvarteret i planområdets östra del, är genomförandetiden tio år. För planområdet i övrigt, är genomförandetiden fem år.

Plangenomförandet redovisas närmare i en särskild genomförande-beskrivning som tillhör planen.

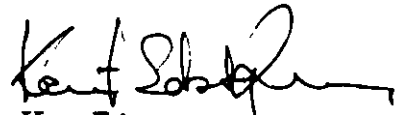
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Trafikingenjör Yngve Ydebrink	stadsarkitektkontoret
Kartritäre Birgitta Trygg-Löfgren	stadsarkitektkontoret
Etableringsingenjör Bengt Larsson	planeringskontoret
Utredn-ledare Ronald Bergman	miljö- & hälsoskyddsförvaltningen

STADSARKITEKTKONTORET


Lars Thylén
stadsarkitekt


Erik Bengtsson
planchef

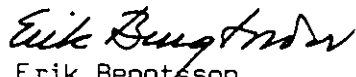

Kent Edström
arkitekt

Redaktionell ändring gjord på plankartan.

Södertälje den 19 september 1990


Erik Bengtsson

Antagen av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990. § 392.
Planen har vunnit laga kraft den 26 september 1991.


Erik Bengtsson