

Akt nr:

0181K-P884C

AU\$0181K-P884C

1016-07-03

082 97 86

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret OLJAN m fl vid Hovsjövägen-Gröndalsvägen inom Hovsjö i Södertälje

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar karta, bestämmelser och denna beskrivning.

PLANDATA

Området ligger i anslutning till och norr om stadsdelen Hovsjö. Det begränsas i söder av Gröndalsvägen, i väster av Hovsjövägen, i norr av en kraftledningsgata och i öster av kvarteret Oljan. Arealen är ca 10,0 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För större delen av området gäller generalplan fastställd 1971-10-01. För kvarteret Oljan och Gravyren gäller stadsplan för bostadsområdet Hovsjö fastställd 1971-10-01.

Kommunala ställningstaganden

Önskemål från näringslivskontoret om nya områden för arbetsplatser har tagits upp av byggnadsnämnden i föreliggande förslag till komplettering av stadsdelen Hovsjö med arbetsområden. I det sammanhanget har nämnden också beslutat att se över planen för kvarteren Oljan och Gravyren för att anpassa användningssättet till planerade förändringar.

Befintliga förhållanden

Planområdet är i gällande generalplan redovisat som friområde. Det utgörs av ett kuperat skogsparti med en högre del vid Gröndalsvägen och med sluttningar ned mot Hovsjövägen, kraftledningsgatan och motorvägen. De högre delarna består av hällmarker med gles vegetation. Den del av norrslutningen som använts för stenbrott är svårtillgänglig. Upptrampade skogsstigar visar var området används för promenader.

Behovet av friområden för stadsdelen Hovsjö som helhet tillgodoses främst av skogsområden i söder och väster med förbindelser till strandområden vid Måsnaren och Eklundsnäs friluftsområde. Det i planförslaget berörda området norr om Gröndalsvägen används huvudsakligen av närboende vid Gröndalsvägen för kortare promenader och hundrastning m m. Detta behov kan tillgodoses även om mindre delar av området exploateras.

Geotekniska och geohydrologiska utredningar har inte gjorts då marken i de föreslagna exploateringsområdena består av berg i dagen och morän.

Registrerade fornminnen finns inte inom området.

Befintliga anläggningar är en personalbyggnad för gatukontorets parkskötsel samt en hundrastgård.

VA-ledningar finns i Gröndalsvägen med en anslutningspunkt vid kvarteret Oljan. Mellan denna punkt och Hovsjövägen går en tryckavloppsledning utan anslutningsmöjligheter.

Marken ägs av kommunen.

PLANFÖRSLAG

Planförslagets syfte är att i skogsområdet mellan Gröndalsvägen, Hovsjövägen och kraftledningsgatan möjliggöra en exploatering för arbetsplatser samt att i kvarteren Oljan och Gravyren anpassa användningssättet till planerade förändringar.

I kvarteret Oljan föreslås gränsjusteringar så att kvarteret i huvudsak omfattar det i dag inhägnade området. Användningssättet föreslås vara småindustri vilket inrymmer befintliga anläggningar för panncentral, garage och verkstadslokaler.

I kvarteret Gravyren föreslås användningssättet ändrat från bostadsändamål till kontor. Bostadshusen planeras att byggas om till kontor för fastighetskontoret och Stiftelsen Telgebostäder. Befintlig garageanläggning rymmer inte erforderligt antal bilplatser. Resterande parkeringsbehov förutsätts kunna tillgodoses inom planerat arbetsområde norr om Gröndalsvägen. Möjlighet ges att förse garageanläggningen med tak.

Norr om Gröndalsvägen föreslås två arbetsområden för industri och småindustri.

Område 1 (ca 1,5 ha) är avsett för Stiftelsen Telgebostäders anläggningar för fastighetsskötsel och service till hyresgäster samt för parkering. Området är tänkt att planas av och fyllas upp till nivå +74,5 - +75,0. Erforderliga slänter för anpassning av denna nivå till omgivande terräng föreslås ligga på parkmark. Slänterna iordningställs som parkmark av exploatören i samband med anläggandet. Bebyggelsen planeras med parallella hall- och kontorsbyggnader i varierande höjd förlagda vinkelrät mot Gröndalsvägen. Närmast Grön-

dalsvägen föreslås en planterad skyddzon där befintlig vegetation skall behållas och förstärkas med nyplantering. Markförhållandena möjliggör endast begränsad nyplantering varför det är särskilt viktigt att trädfällning inte sker. Skyddszonen får inte hägnas in.

Med hänsyn till befintliga ledningars höjdläge kan pumpning av avlopp erfordras.

Område 2 (ca 1,2 ha) är avsett för ett industriområde av samma karaktär som befintliga områden väster om Hovsjövägen. Tillfart sker från Hovsjövägen via en lokalgata som ger möjlighet att dela området i flera tomter. Området ligger ca 100 m från motorvägen (E3). Trafikbullret är vid byggnadshöjd mindre än 4 m avskärmat genom att vägen går i skärning. Vid byggnadshöjd över 4 m bör särskild bullerutredning göras som belyser eventuellt behov av extra ljudisolering av fasader.

Kapaciteten i befintliga spillvattenledningar utgör en restriktion för områdets användning. En prövning bör därför göras av vilken verksamhetstyp som är lämplig vid etableringstillfället.

Övrigt

Planområdet i övrigt föreslås vara naturmark och har betecknats som park. Viss röjning i skogsmarken och iordningsställande av stenbrottet samt komplettering av stigarna erfordras för att förbättra området.

Befintlig personalbyggnad föreslås flyttad och förlagd omedelbart öster om kvarteret Oljan. Ett alternativ är att erforderliga personalutrymmen m m inrymmas i fastighetskontorets byggnad i kvarteret Oljan. Hundrastgården behålls i nuvarande läge.

Gröndalsvägen föreslås kompletterad med ca två meter gångbana på norra sidan. En befintlig stig mellan Gröndalsvägen och Hovsjövägen föreslås upprustad till gång- och cykelväg.

Tillfarterna till områdena norr om Gröndalsvägen är reglerade med utfartsförbud.

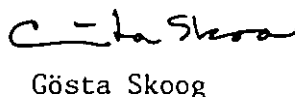
PLANGENOMFÖRANDE

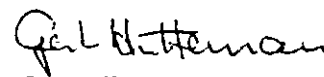
Stiftelsen Telgebostäder och fastighetskontoret planerar att bygga om bostadshusen i kvarteret Gravyren och bebygga område 1 under 1986. Etablering av område 2 är beroende av intresset från lämplig intressent.

Södertälje den 16 april 1986

Stadsarkitekt- och stadsingenjörskontoret


Lars Thylén
stadsarkitekt


Gösta Skoog
planarkitekt


Gert Hüttermann
arkitekt

1983-07-03

082 97 86

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för
kvarteret OLJAN m fl vid Hovsjövägen - Gröndalsvägen
inom Hovsjö i Södertälje

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med G betecknat område får användas endast för garage-ändamål.
- b) Med Hd betecknat område får användas endast för kontors-ändamål.
- c) Med J betecknat område får användas endast för industri-ändamål.
- d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering eller hägnas in.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Med x betecknad del av byggnadskvarter skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

2 mom På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § EXPLOATERING AV TOMT

Av tomt som omfattar med J eller Jm betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

5 § BYGGNAOS UTFORMNING

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

6 § BYGGNAOS HÖJD

1 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

2 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

7 § UTFARTSFÖRBUO

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Södertälje den 16 april 1986

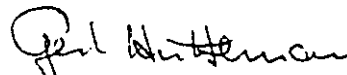
Stadsarkitekt- och stadsingenjörskontoret



Lars Thylén
stadsarkitekt

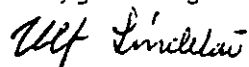


Gösta Skoog
planarkitekt



Gert Hüttermann
arkitekt

Antaget av kommunfullmäktige i
Södertälje 1986-06-18 § 361
betygas i tjänsten



Ulf Lindelöw