



Akt nr:

0181K-P971A

AU\$0181K-P971A

1856

Detaljplan för
Kv LAMPAN Del 1
vid Storgatan
inom Telge
i Södertälje

Upprättad den 7 februari 1990

PLANBESKRIVNING

Uställningshandling

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom

- * Illustrationskarta i skala 1:400
- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Bullerutredning
- * Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge och
omfattning

Planområdet, som är beläget i Mälarhamnen i centrala Södertälje, omfattar 1 ha och utgörs av en del av fastigheten Tälje 1:1 och angränsande del av Storgatan. Planområdet avgränsas i norr av kv Lampan 22, i söder av Turingegatan, i väster av kv Separatorm och i öster av Kattsvensen och kv Skeden.

Markägo-
förhållanden

All mark inom planområdet ägs av Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översikts-
plan

I det förslag till översiktsplan för Södertälje som f n utarbetas, omnämns Mälarhamnen som ett område för bostadsutbyggnad. Som grund för översiktsplanarbetet ligger bl a Södertälje centrumplan - 85, antagen av kommunfullmäktige i september 1985. I centrumplanen anges att det skall byggas 550 - 600 bostäder i Mälarhamnen. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett första steg i denna utbyggnad.

Detalj-
planer

Planen berör följande stadsplaner:

Södertälje	fastställd 1908-11-20
Kv Sländan	fastställd 1942-03-20
Kv Gaffeln och del av kv Lampan	fastställd 1955-09-30
Turingegatan mm	fastställd 1970-06-15

Planområdet gränsar i väster mot stadsplanen för Kvarnberga mm, fastställt 1934-07-13.

Kommunala beslut

Under 1982 anordnade kommunen en arkitekttävling rörande utformningen av Mälarhamnen. I maj 1983 beslöt kommunstyrelsen att den parlamentariskt sammansatta tävlingsjuryns förslag till direktiv och riktlinjer skulle utgöra underlag för den fortsatta planeringen. Som framgår av ovanstående, antog därefter kommunfullmäktige i september 1985 en centrumplan, i vilken Mälarhamnen anges som ett område för bostäder. Tidigare tankar på Mälarhamnen som utvecklingszon för stadens kommersiella och administrativa centrum övergavs därmed. År 1987 utarbetades ett program för Mälarhamnen, vilket antogs av kommunfullmäktige i maj 1988. Programmet bearbetades därefter och vissa ändringar gjordes, bl a betr trafiksystemet och gatunätet inom området. Det den 9 december 1988 ändrade programmet för Mälarhamnen antogs av kommunfullmäktige 1989-02-20.

Kommunstyrelsen beslöt 1988-01-07, att studerandebostäder skall lokaliseras till bl a Mälarhamnen och att detta skall inrymmas i bostadsbyggnadsprogrammet för åren 1988 - 1991.

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 1989 - 1992, skall byggande av 150 lägenheter i flerbostadshus i kv Lampan igångsättas under år 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av en bensinstation. Företaget hyr marken med kort uppsägningstid av kommunen. I övrigt är planområdet obebyggt.

Omedelbart nordost om planområdet, i kv Lampan nr 5 och 9, på den sk Kanalkullen, finns bevarad träbebyggelse från 1800-talet. Dessa byggnader används idag för bostadsändamål.

Planområdet föreslås bebyggt med sammanlagt 80 bostadslägenheter, fördelade på två hus, av vilka ett är ett ca 100 m långt lamellhus, beläget utmed Storgatan. I husets källarvåning ryms lägenhetsförråd och skyddsrum.

Det andra huset, beläget endast ca 20 m från Turingegatan, avses uppföras runt en gård, öppen mot norr. Denna byggnad rymmer 8 lägenheter i den norra delen mot Storgatan. På grund av det ur bl a trafikbullersynpunkt utsatta läget, har det inte bedömts möjligt att utnyttja mer än en del av detta hus för bostäder. Huset avses därför inrymma kontor i fyra våningar, medan husets bottenvåning kan rymma butiker, kvarterslokal, bostadskomplement etc. Bostadslägenheterna - företrädesvis 3 r o k - utförs genomgående och erhåller därmed en, från trafikbuller, skyddad sida.

Under kontorshuset finns ett garage med plats för ca 30 bilar. Såväl bostadsdelen som kontorsdelen står i förbindelse med garaget via trapphus och hissar. I garaget skall endast tillgodoses det behov av bilplatser som alstras inom byggnaden.

Båda husen byggs i fem våningar med inredd vind. I bostadshusens vindsvåningar kan smålägenheter, lämpliga som studerandebostäder, inredas. Husen förses med takkupor.

De båda husen är sammanbyggda i de tre översta våningarna. Härigenom bildas en portik med sådan fri höjd att t ex brandbilar denna väg kan nå den bakomliggande gården.

I det antagna programmet för Mälarhamnen anges som en betydelsefull utgångspunkt inför utbyggnaden av Mälarhamnen, att den nya bebyggelsen och miljön ges en fysiskt och visuellt god kontakt med de södra centrumdelarna. "...Den nya bebyggelsen skall ges en varierad, kompakt, stadsmässig karaktär med en sluten kvartersform i likhet med den struktur centrum i övrigt har mellan Nygatan och Kanalgatan..." De i programmet angivna stadsbyggnadsidéerna skall utgöra grunden för utformningen av de nya husen. Även de anvisningar rörande val av fasadmateriäl, utformning av tak och andra byggnadsdetaljer som anges i programmet skall följas.

Det är viktigt att lamellhusets långa fasad delas upp, så att den inte upplevs som monoton, utan den skall ge ett varierat intryck. Portiker förbinder gatan med den bakomliggande gården. Bostäderna i bottenvåningen förläggs förhöjda i förhållande till gatan och bottenvåningen ges en tydlig markering som sockelvåning. Bostädernas entréer förläggs mot gatan. Planbestämmelserna medger även att butiker inryms i bottenvåningen.

På gården avses separata förrådsbyggnader uppföras. Dessa byggnader placeras och utformas så, att de får en rumsbildande effekt och skapar en gårdskänsla.

Parkering

Bostadsparkeringen avses huvudsakligen ske i det planerade parkeringshuset i kv Spinnrocken, omedelbart väster om planområdet. Dock skall möjlighet finnas att anordna biluppställningsplatser för rörelsehindrade i anslutning till bostadshusen. Detta kan lämpligen ske i garaget under det södra huset och på gården till lamellhuset. Möjlighet att anordna parkeringsplatser för besökande skall också finnas längs Storgatan.

Parkeringsbehovet beräknas uppgå till ca 100 bilplatser för de boendes behov och 15-20 platser för besökande.

Gator och trafik

Storgatan, som går genom planområdet i nord - sydlig riktning, avses i huvudsak att betjäna den lokala trafiken. För att möjliggöra en förbättring av den branta Villagatans profil, innebärande bl a en höjning av gatans nedre del, måste Storgatan höjas ca 0,6 m vid Villagatans anslutning. Denna höjning jämnas ut så att anslutning till Storgatans befintliga nivå erhålls vid planområdets norra, resp södra gräns. Villagatans höjdläge kommer att justeras i kommande detaljplan, innehållande bl a en parkeringsanläggning i kv Spinnrocken.

Storgatan avses kantad med träd och parkeringsfickor anordnas för de ovan nämnda biluppställningsplatserna för besökande till fastigheterna.

Turingegatan, som till en del går på bro över Storgatan, ingår på denna del i planområdet. Skälet till detta är rent plantekniskt och någon ändring av gatans funktion eller utformning föreslås inte.

Det finns dock anledning att vara uppmärksam på de störningar vid den föreslagna bostadsbebyggelsen som trafiken kan ge upphov till. Det senare gäller även Kattsvansen strax öster om planområdet.

Kollektiv- trafik

Storgatan trafikeras f n av tre busslinjer, som förbinder planområdet med Södertälje centrum och Ronna, Nykvarn resp Enhörna. Busshållplats finns vid Villagatans anslutning.

Skolor, barn tillsyn

Låg- och mellanstadieskola för området är Oxbacksskolan, ca 500 m söder om området, medan högstadieelever hänvisas till Blombackaskolan, ca 1 km sydväst om planområdet.

Förskola saknas f n inom mälärlamnsområdet, men i enlighet med det antagna programmet för Mälärlamnen, kommer förskola att inrymmas i den fortsatta utbyggnaden av området.

Elledningar

En befintlig elkabel, som genomkorsar kvarteret mellan Storgatan och Kattsvansen, ges ett nytt läge mellan husen. Denna ledning skyddas genom ett u-område. Eventuellt kan den befintliga elkabeln som följer kvartersgränsen mot Storgatan också behöva flyttas något.

Vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till befintliga VA-ledningar i Storgatan.

Värme- försörjning

Enligt värmeplan för Södertälje kommun, skall Mälärlamnen värmeförsörjas med fjärrvärme. Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät.

U -området mellan Storgatan och Kattsvansen avses att, utöver elkablar, även inrymma fjärrvärmeledning.

Sophantering

Åtgärder skall vidtas för källsortering av sopor och avfall. Eventuella glasigloos, pappers- och textilcontainers skall placeras på gårdarna.

Geoteknik

Genomförda geotekniska undersökningar har visat att marken huvudsakligen består av fyllnadsmassor, med en tjocklek av upp till 3,5 m. Massorna, som huvudsakligen består av sand och grus, vilar på åsmaterial, till största delen bestående av silt och sand. I den södra delen av planområdet finns dock inslag av gytta och torv. Dessa jordarter är sättningsbenägna.

I delar av området har föroreningar i jorden påträffats. Dessa föroreningar härrör sig troligen från tidigare industrietableringar. I en av AB Jacobson & Widmark genomförd utredning, föreslås vissa åtgärder med anledning av den förorenade marken i området. Bland de föreslagna åtgärderna ingår schaktning och borttransport av jordmassor och uppläggning på kommunal soptipp eller som fyllning i t ex bullervallar, beroende på arten av föroreningar. Befintliga oljetankar i jord lokaliseras och omhändertas. Ett ventilerat dräneringssystem anläggs för att förhindra att lukt från kvarvarande, djupt belägen olja tränger upp i husen etc. Åtgärdspaketet har utarbetats i samråd med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Södertälje och med Naturvårdsverket.

En undersökning av radonförhållandena i kv Lampan, visar på något förhöjda radonhalter i jordluften. Särskilda krav måste därför ställas på utförandet av lokalerna i bottenplanet i de nya husen.

Exempel på åtgärder som kan krävas, är separat ventilation från bottenvåningen om denna skall användas för bostäder eller som arbetsplats. Om bottenplanet används som exempelvis garage, erfordras inga särskilda åtgärder.

Att nödvändiga åtgärder vidtas till följd av förekomsten av föroreningar i marken eller förhöjda radonhalter, skall särskilt bevakas i samband med prövningen av bygglov.

Störningar

De föreslagna bostadshusen ligger mycket nära befintliga trafikleder. Detta gäller framförallt det södra huset, som ligger endast ca 20 m från Turingegatan och 10 m från Kattsvansen. Den uppmätta årsmedeldygnstrafiken uppgår på Turingegatan till ca 22500 fordon/dygn och på Kattsvansen till ca 4500 fordon/dygn. Storgatan trafikeras fr n på sträckan inom planområdet av drygt 5000 f/d. Efter planerade gatuumbyggnader inom mälardammsområdet, beräknas dock trafiken på Storgatan sjunka till ca 3000 f/d.

För att skapa förutsättningar för en acceptabel ljudmiljö utomhus, förutsätts att det befintliga räcknet på Turingegatans brodel utförs som ett tätt räcke, vilket minskar såväl spridning av trafikbuller som stänk från passerande fordon. Utmed Kattsvansen bör även en ca 1 m hög skärm utföras till hinder mot instrålning av såväl trafikbuller som strålkastarljus.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse, innebärande att husfasaderna skall utformas på sådant sätt att en godtagbar inomhusmiljö erhålls. Bostadshusens planlösning skall vara så utformad att en högsta ekvivalent ljudnivå om 55 db(A) i fasad erhålls utanför minst hälften av boningsrummen.

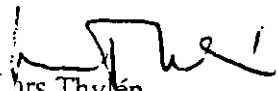
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

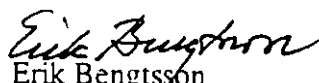
Genomförande

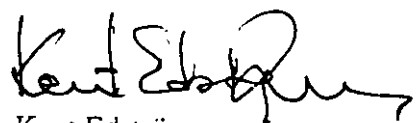
Detaljplanens genomförandetid är fem år, med kommunen som huvudman för allmän platsmark.

Stiftelsen Telgebostäder ansvarar för genomförandet på kvartersmark. Dessa och andra frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

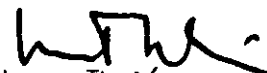
STADSARKITEKTKONTORET
Planavdelningen


Lars Thylén
stadsarkitekt


Erik Bengtsson
planchef


Kent Edström
arkitekt

Antagen av kommunfullmäktige den 29 juni 1990 § 290.
Planen har vunnit laga kraft den 19 oktober 1990.


Lars Thylén