



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-08-09

Samhällsbyggnadskontoret



Planbesked Ene 4:215

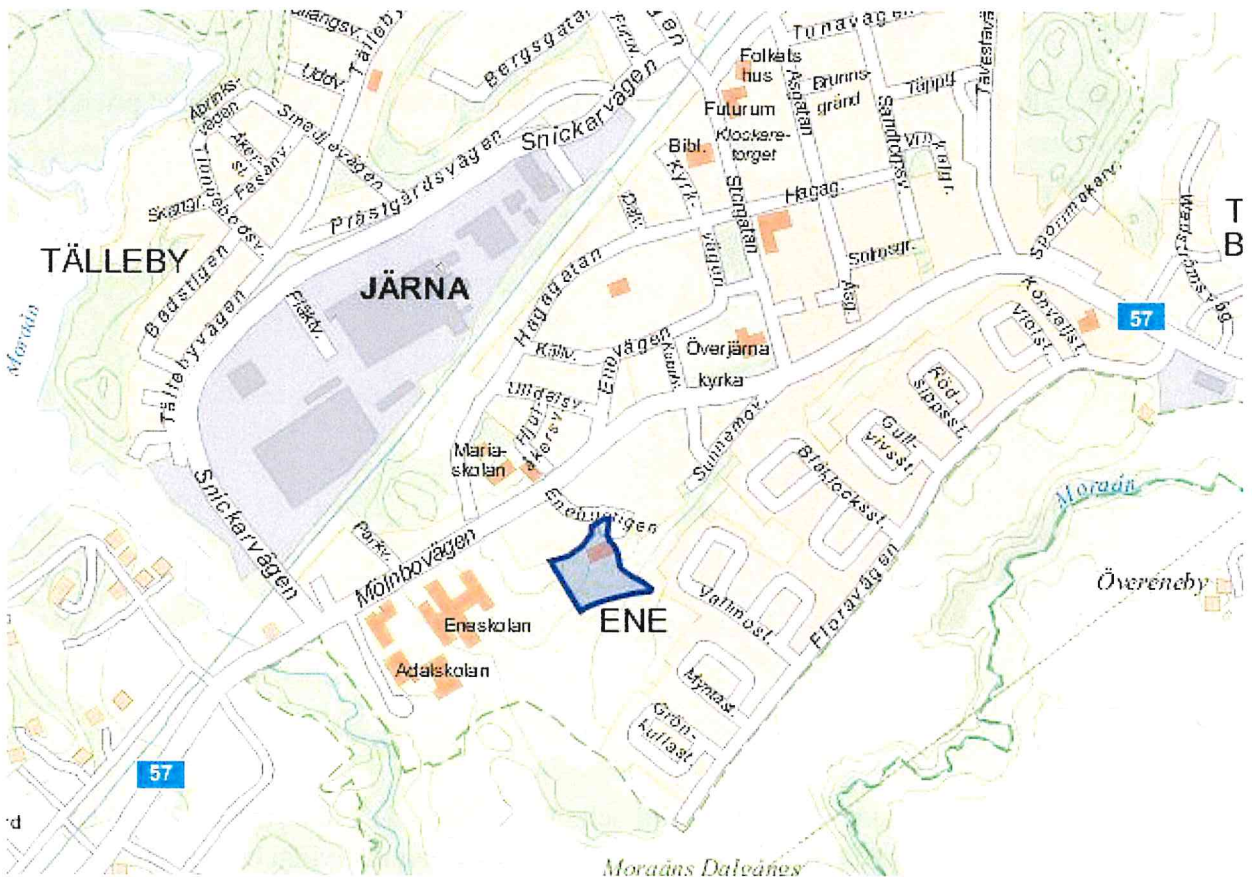
Diarienummer: SBN-2018-00551

Fastighet: Ene 4:215

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten är lokaliserad i Eneområdet, öster om väg 57. Ansökan avser utökning av byggrätt för att möjliggöra för 68 lägenheter i 4 punkthus i 5 våningar samt en förskola för 75 barn med tillhörande naturmark. Fastigheten omfattas av RUFSS grön kil och skyddsvärd trädmiljö. Dagvattenutredning, trädinventering och bullerutredning är några av de utredningar som behöver tas fram. Sammanfattningsvis ser kontoret positivt på föreslagen utveckling och att förslaget bör utredas vidare genom att inleda planläggning.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2021.



Diarienummer
SBN-2018-00551

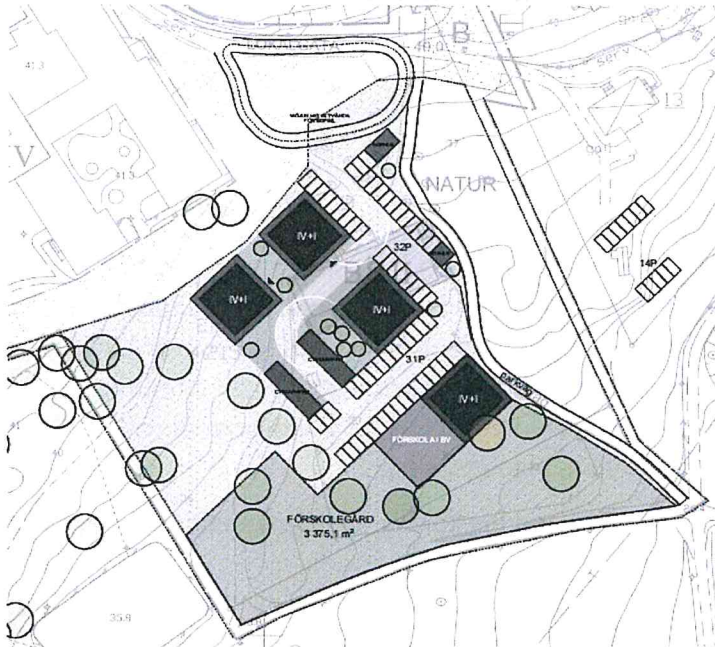
Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2018-03-20

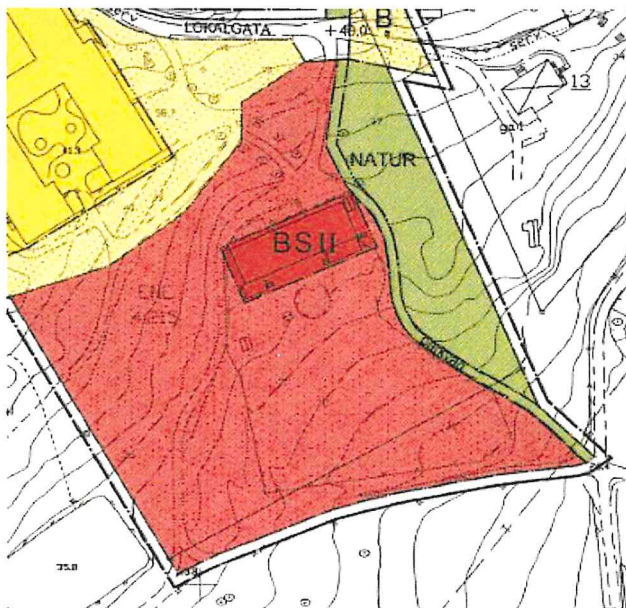
Tjänsteskrivelse daterad 2018-08-09

Ärendet

Ansökan avser utökning av byggrätt för att möjliggöra för 68 lägenheter i 4 punkthus i 5 våningar samt en förskola för 75 barn med tillhörande parkeringsplatser och naturmark.



Gällande detaljplan är från 2009 och anger skola/bostäder i två våningar med prickad mark runtom.



Fastigheten ligger inom RUFs grön kil och omfattas av en skyddsvärd trädmiljö enligt länsstyrelsen. I området finns bland annat grövre bok och tall, vilka bör bevaras.

Diarienummer
SBN-2018-00551

Intill och under befintlig skolbyggnad finns det en känd fornlämning enligt riksantikvarieämbetet som anses vara en tidigare bronsålderboplats.

Väg 57 (Mölnbovägen) ligger inom ett vägreservat. Trafikverket beslutade i maj om att fastställa vägplan för ombyggnad av väg 57 som överklagats och ligger just nu hos regeringen för beslut. Vid kommande planläggning är det viktigt att beakta vägreservatet och dess framtida utveckling.



I en ansökan om planbesked gör kommunen en bedömning av förslaget och meddelar om man avser att inleda arbetet med att upprätta en detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret prövar om de föreslagna åtgärderna är lämpliga enligt gällande lagar och regler, samt tar hänsyn till kända risker. Kontoret bedömer också om förslaget överensstämmer med kommunens ambitioner och riktlinjer enligt gällande översiktsplan och andra vägledande styrdokument.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret anser att föreslagen exploatering kan bli något tät men att förutsättningarna för bostadsbebyggelse bör utredas vidare då en utveckling av fastigheten anses positiv. Det finns en stor efterfrågan på bostäder och förslaget ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen för Järna.

Det finns ett antal utredningar som behöver tas fram för att säkerställa att alla planeringsaspekter vägs samman. Dessa är en dagvattenutredning, en bullerutredning samt en trädinventering som bör utföras i början av ett planarbete.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Stadsnät har ledningar över fastigheten, exploitören bekostar eventuell flytt av dessa.

Diarienummer
SBN-2018-00551

Inför planarbetet upprättas ett plankostnadsavtal där sökande står för de kostnader som är förenliga med planläggningen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Kommunen avser att inleda planläggning för Ene 4:215. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2021.
2. Avgiften för planbeskedet är 14 000 kr enligt plantaxa för 2018. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutet ska skickas till

SBK-plan/akten

Sökande



Andreas Klingström

Planchef



Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:
Tijana Nikolic

Telefon (direkt): 08-523 042 21
E-post: Tijana.Janicic@sodertalje.se



1:1000

P-NORM 0.8

Fyra Punkthus (17,5 x 17,5m) med fyra våningar och kungsvåning.




BTA/TYPPLAN: 306kvm
 BTA/KUNGSV.PLAN: 196kvm
BTA/HUS: 1420kvm

LGH/TYPPLAN: 4st
 LGH/KUNGSV. PLAN: 2st
LGH/HUS:18st

TOTAL BTA: 5680kvm

TOTAL LGH: 68st

Förskola 600 kvm BTA, -> ca 75 barn (8kvm/barn)
 Förskolegård 3375 kvm -> ca 45 kvm utemiljö/barn
 Parkering bostäder 55 p-platser (0.8/bostad)
 Parkering förskola hämta/lämna + personal = 8 platser

-  BEFINTLIGA TRÄD RIVS
-  BEFINTLIGA TRÄD
-  NYA TRÄD

