

## Ärende 25

### TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-05-02

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

## Planbesked för Luna 9

Diarienummer: SBN-2015-01734

Fastighet: Luna 9

### Sammanfattning av ärendet

Telge fastigheter önskar ändra befintlig detaljplan för att kunna bygga bostäder ovanpå befintligt parkeringsgarage (Lunagaraget).

Projektet är lokaliserat i stadskärnan som är ett prioriterat utvecklingsområde med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att föreslagna åtgärder prövas i detaljplan.



Diarienummer  
SBN-2015-01734

## **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse den 2 maj 2017 (denna handling)

Ansökan om planbesked inkommen den 24 juni 2015

Förslag, utveckling av Luna

## **Ärendet**

Fastigheten Luna 9 ligger i Södertälje stadskärna, i kvarteret mellan Rådhusgatan och Garvaregatan. Som en del i en långsiktig plan, för att utveckla hela kvarteret, vill Telge fastigheter förtäta med bostäder. Telge fastigheter önskar därför ändra befintlig detaljplan för att kunna bygga bostäder ovanpå befintligt parkeringsgarage (Lunagaraget).

Ansökan är indelad i två förslag. Det första alternativet innebär att 20 parkeringsplatser tas i anspråk, vilket möjliggör ett trettio-tal lägenheter. Alternativ två innebär att 120 parkeringsplatser tas i anspråk för att kunna skapa butikslokaler i gatuplanet och ca 55 bostäder ovanpå.

Gällande detaljplan medger bostäder, handel och garage.

## **Samhällsbyggnadskontorets bedömning**

Projektet är lokaliserat i stadskärnan som är ett prioriterat utvecklingsområde med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Projektet ger bostäder i centralt läge, och i ett av alternativen även möjlighet till handel. Att möjliggöra handel i bottenvåningen skulle bidra till ett mer levande gaturum med tydliga entréer och skyltfönster mot gatan. Projektet bedöms förbättra gatumiljön och öka tryggheten i centrum.

Fokus i planarbetet blir att anpassa gestaltning och volym till befintlig stadsbild och kulturmiljöer.

Parkeringsplatser i stadskärnan är en central fråga att lösa inom ramen för planarbetet. Särskilt om ett större antal parkeringsplatser tas i anspråk i och med exploateringen. Varuleveranser till eventuella butiker blir också en central fråga.

Vatten- och avloppskapaciteten måste utredas.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att föreslagna åtgärder prövas i detaljplan.

Detaljplanen uppskattas vara antagen år 2020.

## **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Inför detaljplanarbetet upprättas ett planavtal där sökanden står för de kostnader som är förenliga med planläggningen.

Diarienummer  
SBN-2015-01734

### **Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden**

1. Kommunen avser att inleda planläggning för Luna 9. Skälen för beslutet redovisas under rubriken Samhällsbyggnadskontorets bedömning.
2. Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för Luna 9.

### **Beslutet ska skickas till**

SBK–Planenheten/akten

Sökanden

Andreas Klingström

Planchef

Johan Andrade Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Pia Forsell

Samordnare

Telefon (direkt): +46 08-523 068 66

E-post: [pia.forsell@sodertalje.se](mailto:pia.forsell@sodertalje.se)

**Skicka till:**

Södertälje kommun  
Samhällsbyggnadskontoret - Plan  
151 89 Södertälje

**Eller mejla:**

sbk.plan@sodertalje.se

## Ansökan om planbesked

**Berörd fastighet/fastigheter**

Fastighetsbeteckning: Luna 9	Postnummer: 151 72
Gatuadress: Nygatan 16, Rådhusgatan 4 a,b 7-11	Kommundel: Södertälje centrum

**Sökande**

Namn/företag: Telge Fastigheter AB	Personnummer/Organisationsnummer: 556054-0345
Adress: Box 23, 151 21 Södertälje	
Epost: taina.sunnarborg@telge.se	Telefonnummer: 08-550 222 00

**Fastighetsägare** (om annan än sökande)

Namn/företag: Telge Fastigheter AB	Personnummer/Organisationsnummer: 556054-0345
Adress: Box 23, 151 21 Södertälje	
Epost: taina.sunnarborg@telge.se	Telefonnummer: 08-550 222 00

**Beskriv er förfrågan** (bifoga en karta med aktuellt område och om möjligt en skiss för planerade ändringar)

Utveckling av bostäder, nytt gårdshus
---------------------------------------

**Uppgifter om eventuell konsult/ombud**

- Ja, vi har anlitat en konsult/ombud som kommunen behöver ha kontakt med.  
 Nej, vi har inte anlitat konsult/ombud.




Namn/företag:	
Adress	
Epost:	Telefonnummer

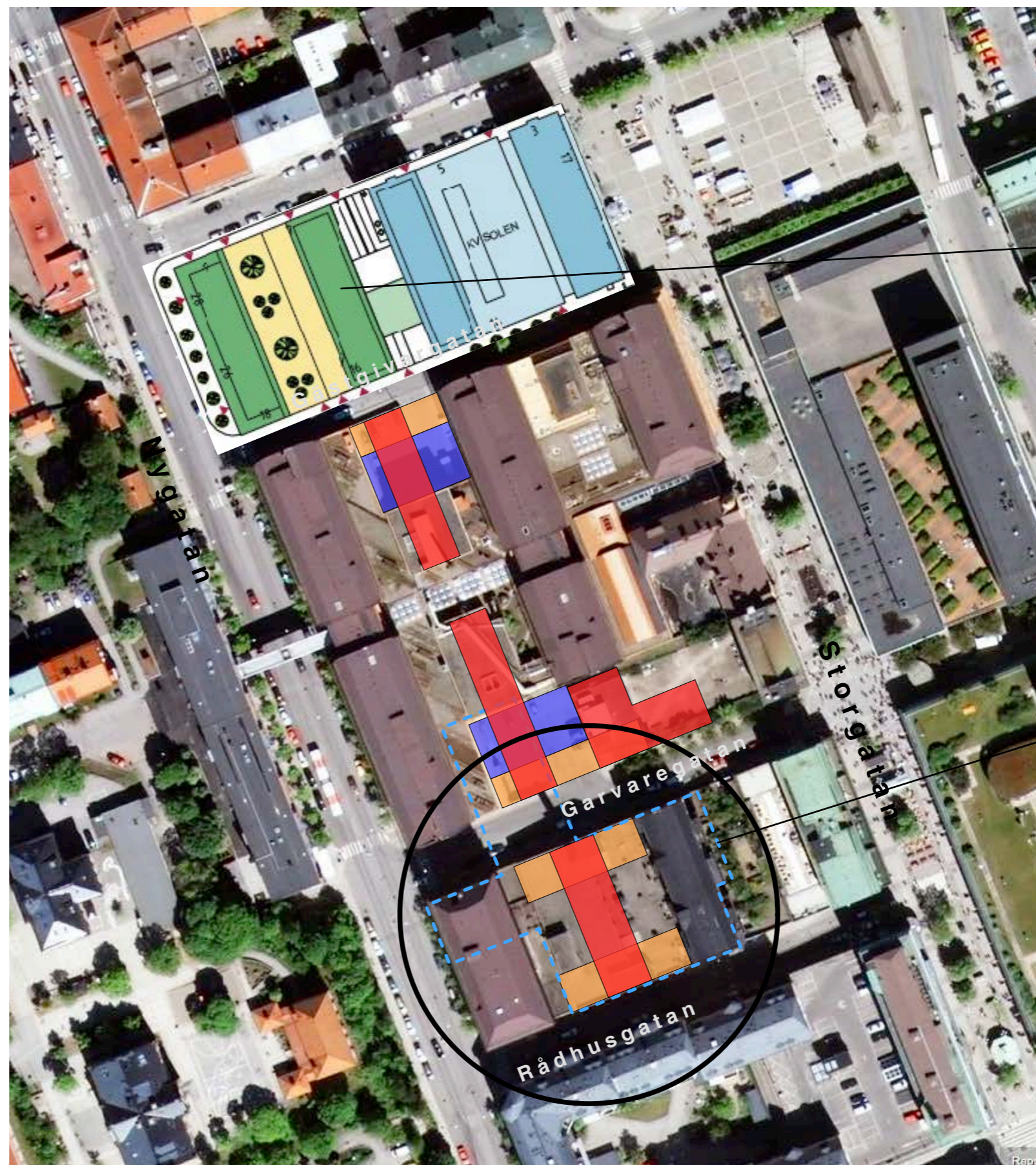
# Utveckling av Kv. Luna

Utformningen av Kv. Luna har stor betydelse för upplevelsen av centrala Södertälje. I stadens vision om stadskärnans utveckling beskrivs de omgivande gatorna (Rådhusgatan, Garvaregatan och Gästrikegatan) som bakgator och man framhåller vikten av att förbättra gaturummen. Kopplingen mellan Nygatan och Storgatan har blivit allt viktigare och förutom en utveckling av själva gatan skulle en aktivering av gatans fasader med lokaler, butiker och bostäder bidra till en trygg och trivsamt miljö.

I Kv. Solen norr om Luna har en detaljplan tagits fram med butiker mot sidogatorna och två nya bostadshus.

Värt att notera är att beläggningen i den inre parkeringszonen idag är relativt låg och staden planerar att minska antalet parkeringar och istället bygga nya i utkanten av stadskärnan, se Södertälje Stadskärna 2009-2029 Program för en hållbar stadsutveckling, s 75.

-  Påbyggnader av bostäder i 4-5 våningar
-  Lokaler (bostäder) mot gatan
-  Överbyggnad av lastplatser



Förslag på två nya bostadshus (gröna) enl. Detaljplan Laga kraft 2008-03-30 Bef. hus Q-märkta (blåa)

Luna Garagets nuvarande utberedning

# Alternativ 1

## Parkeringshuset kvar som idag

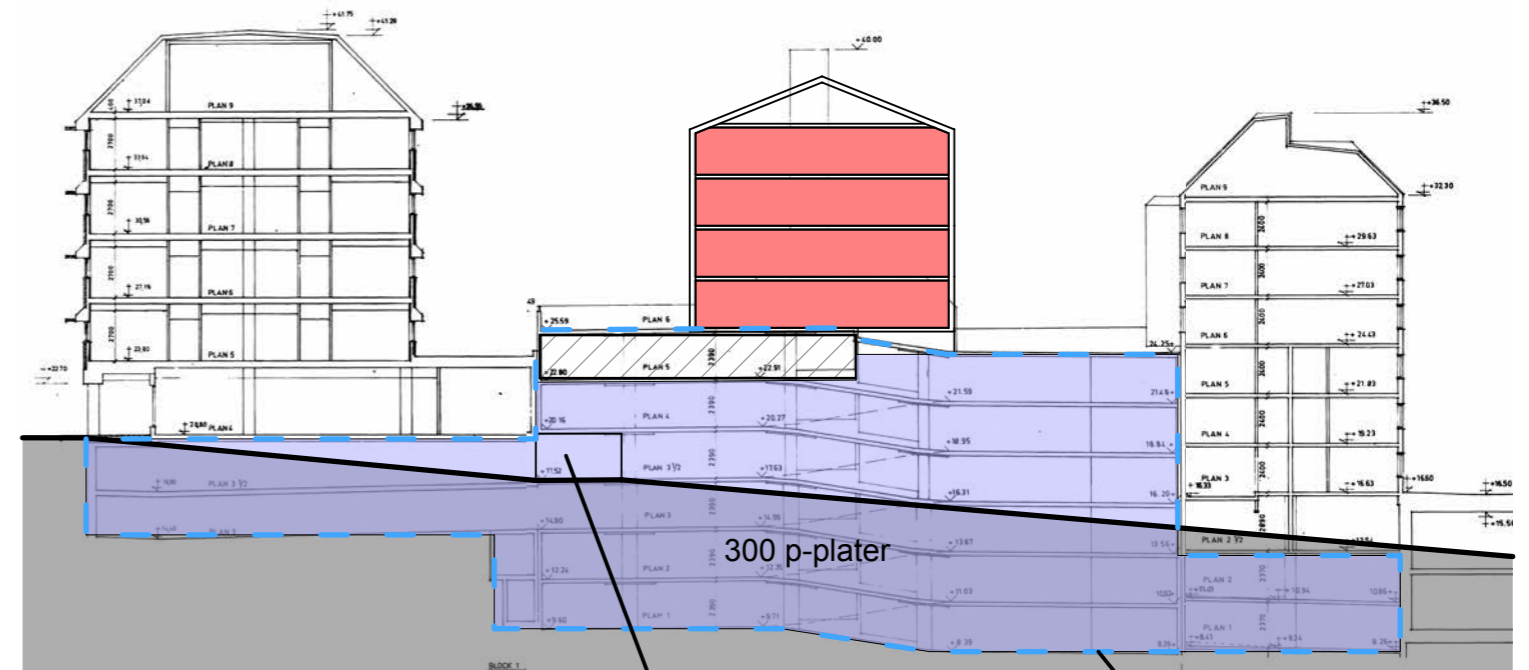
### Bostadshus ovan p-däck

Parkeringshuset renoveras och förstärks.

Ett nytt bostadshus byggs ovanpå befintliga bjälklag.  
 En del av parkeringen tas i anspråk för teknik, tvättstuga, förråd mm.  
 Av de 320 p-platserna försvinner 20 platser och 300 platser kvarstår.  
 Angöring till bostadshuset behöver utredas. Entré genom befintligt bostadshus eller via parkeringshuset är möjlig.

Gatumiljön förbättras marginellt.

- Bostäder i 4 våningar ca 570 m<sup>2</sup> BTA/våning, totalt ca 2 280 m<sup>2</sup> (ljus BTA)
- Lägenhetsyta 480 m<sup>2</sup>/våningsplan, totalt 1 920 m<sup>2</sup>
- Det kan t.ex. fördelas som 32 lägenheter
- 16 st 3or á 75 m<sup>2</sup> , 16 st 2or á 45 m<sup>2</sup>
- Biutor inryms i fd p-däck övre plan. ca 600 m<sup>2</sup>



■ Bostäder

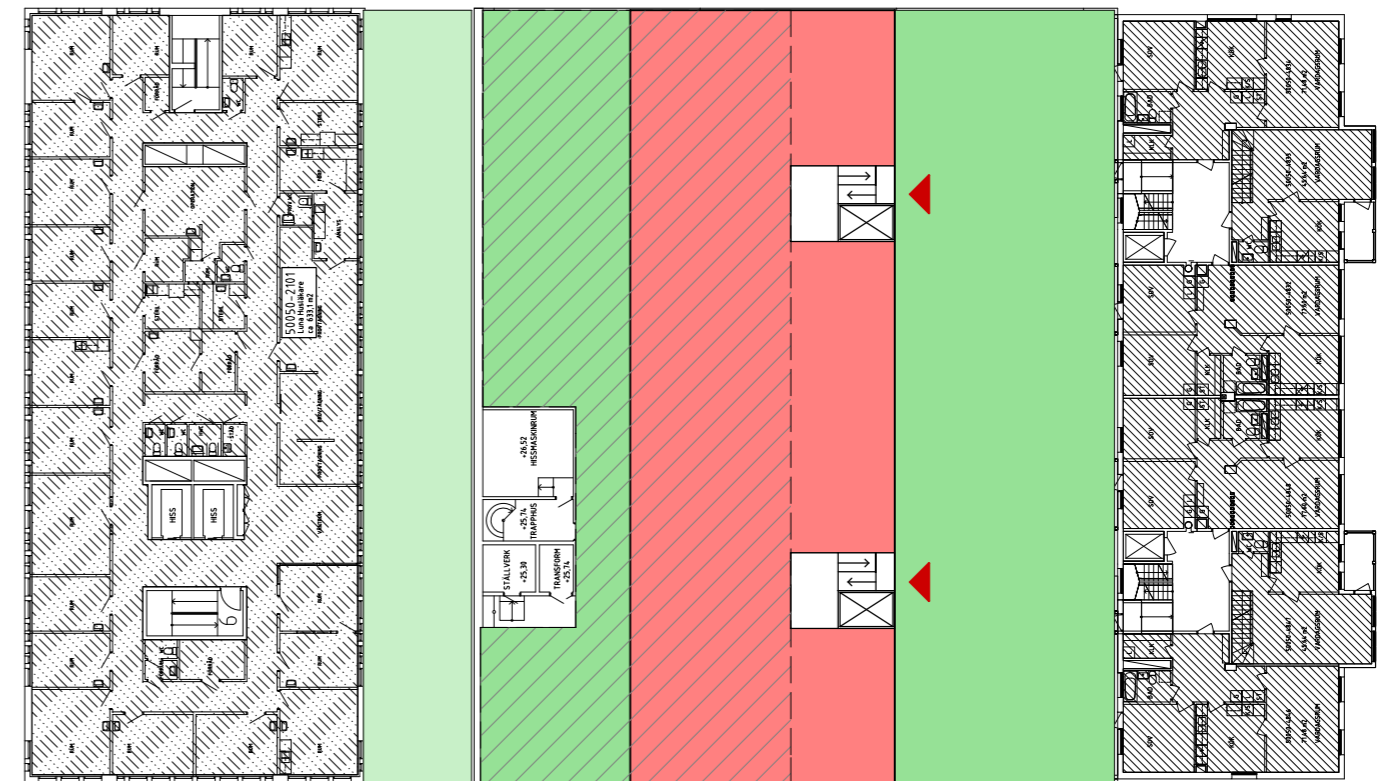
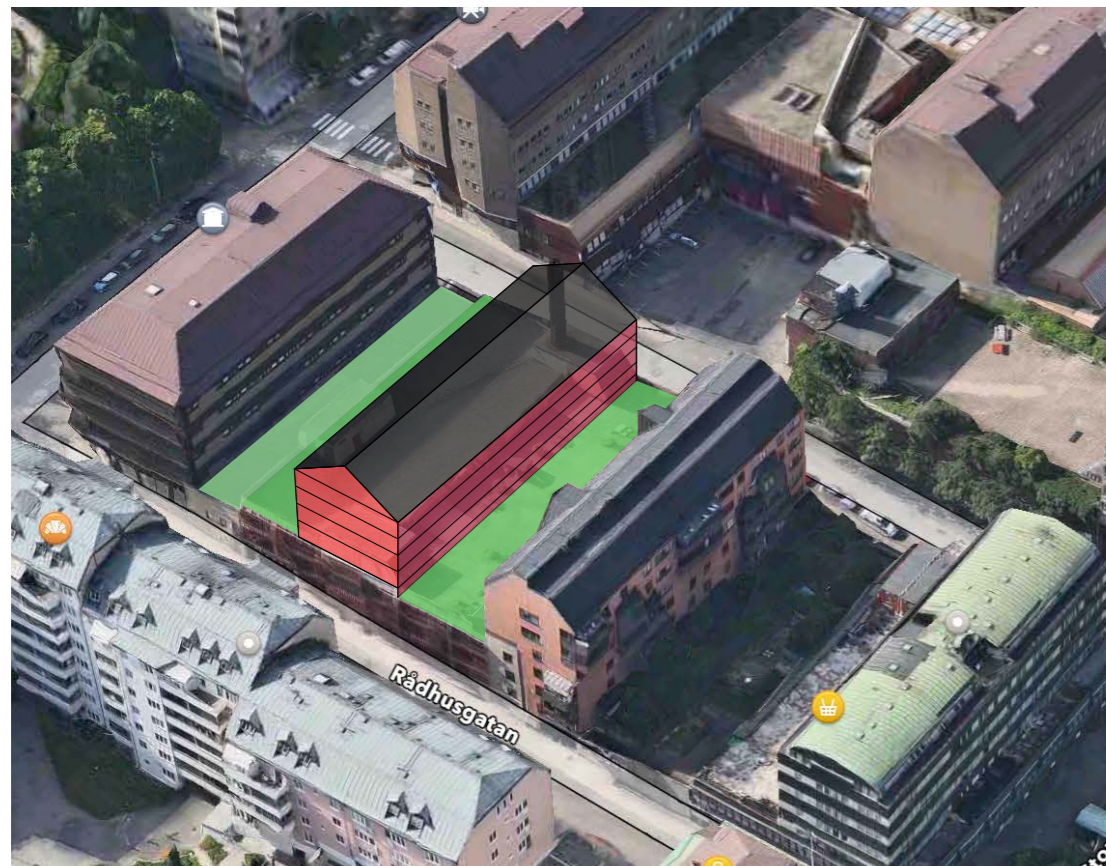
■ Gård

Förråd, tvättstuga, teknik mm

■ Garage

Entré till garage

Garagets nuvarande utbredning



▲ Kv. Luna

bleck arkitekter ab

Dalagatan 34, 113 24 Stockholm  
 Telefon 08-736 03 10, Fax 08-736 03 15  
 e-post info@bleck.se

**Skiss Alternativ 1**  
 Kv. Luna, Södertälje  
 1:400 (A3)  
 2014-08-29

## Alternativ 2

### Parkeringshusets kapacitet minskar

### Möjlighet till större nybyggnad

### Förbättrad gatumiljö

Parkeringshus renoveras och förstärks under mark.  
Våningsplan ovan mark rivs. Av de 320 p-platserna försvinner 120 platser och 200 platser kvarstår.

En ny byggnad uppförs med högre bjälklagshöjder som möjliggör lokaler och bostäder mot gatan samt ett bostadshus på gården.

Gatumiljön kan förbättras avsevärt, med bl a tydliga entréer mot gatan och skyltfönster.

- Plan 1 Lokaler (lager) ca 1 000 m<sup>2</sup> (Varav ca 600 kvm ljus BTA)
- Plan 2 Bostäder ca 600 m<sup>2</sup> (ljus BTA). 480 m<sup>2</sup> lägenhetsyta t.ex. fördelat som 16 studentbostäder á 30 m<sup>2</sup>.  
Teknikutrymmen, förråd, tvättstuga, kommunikation mm ca 700 m<sup>2</sup>
- Plan 3-7 Bostäder i 5 våningar ca 570 m<sup>2</sup>/våning. Totalt ca 2 850 m<sup>2</sup> (ljus BTA) lägenhetsyta 480 kvm/våningsplan, totalt 2 400 m<sup>2</sup>  
Det kan t.ex. fördelas som 40 lägenheter  
20 st 3or á 75 m<sup>2</sup> , 20 st 2or á 45 m<sup>2</sup>

