



Ärende 26

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-05-12

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Luna 1

Diarienummer: SBN-2016-02846

Fastighet: Luna 1

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsägaren Fastighets Regio AB har inkommit med en förfrågan om att få bygga bostäder ovanpå garagedelen i kvarteret Luna 1. Avsikten är att få bygga en hög byggnad med betydande arkitektoniska kvaliteter. Bottenvåningen utvecklas vidare till handel och stärker stadskärnan ytterligare med attraktiva lokaler

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

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att föreslagna åtgärder prövas i detaljplan.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 12 maj 2017 (denna handling)

Ansökan om planbesked inkommen den 5 december 2016

Utredningsskiss Luna 1

Ärendet

Fastigheten Luna 1 ligger i Södertälje stadskärna, i kvarteret mellan Gästgivaregatan och Garvaregatan. Det är ett centralt läge med möjlighet att tillföra nya värden till centrala Södertälje i form av bostäder och arkitektonisk gestaltning. Det befintliga sk Lindroshuset utmed Storgatan har mycket höga arkitektoniska och kulturmiljömässiga värden som ska bevaras och respekteras i det fortsatta arbetet.

Regio avser att uppföra en hög byggnad på platsen, detta måste studeras noga i det kommande planarbetet för att kunna avgöra hur mycket platsen och staden tål i ett sådant läge som detta. I sin ansökan anger Regio att man avser att uppföra ca 100 lägenheter vilket skulle ge ett betydande tillskott av bostäder till stadskärnan men som även belastar parkeringssituationen i centrum ytterligare, parkering blir därför en fråga som får ges stor vikt så att vi både kan lösa projektets behov men som inte äventyrar besöks- och handelsnäringens behov av besöksplatser. 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 med utvecklad handel i bottenplan mot tvärgatan. 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 utreda och hantera en hög byggnad i stadsmiljön och hur detta påverkar stadsrummet och staden i stort.

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 2019.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

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

Diarienummer
SBN-2016-02846

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

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

Beslutet ska skickas till

SBK–Planenheten/akten

Sökanden

Andreas Klingström
Planchef

Johan Andrade Hagland
Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:
Andreas Klingström
Planchef
Telefon (direkt): +46 08-523 071 31
E-post: andreas.klingstrom@sodertalje.se



Skicka till:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret - Plan
151 89 Södertälje

Eller mejla:

sbk.plan@sodertalje.se

Ansökan om planbesked

Berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning:	Postnummer:
Gatuadress:	Kommundel:

Sökande

Namn/företag:	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

Fastighetsägare (om annan än sökande)

Namn/företag:	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

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

--

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

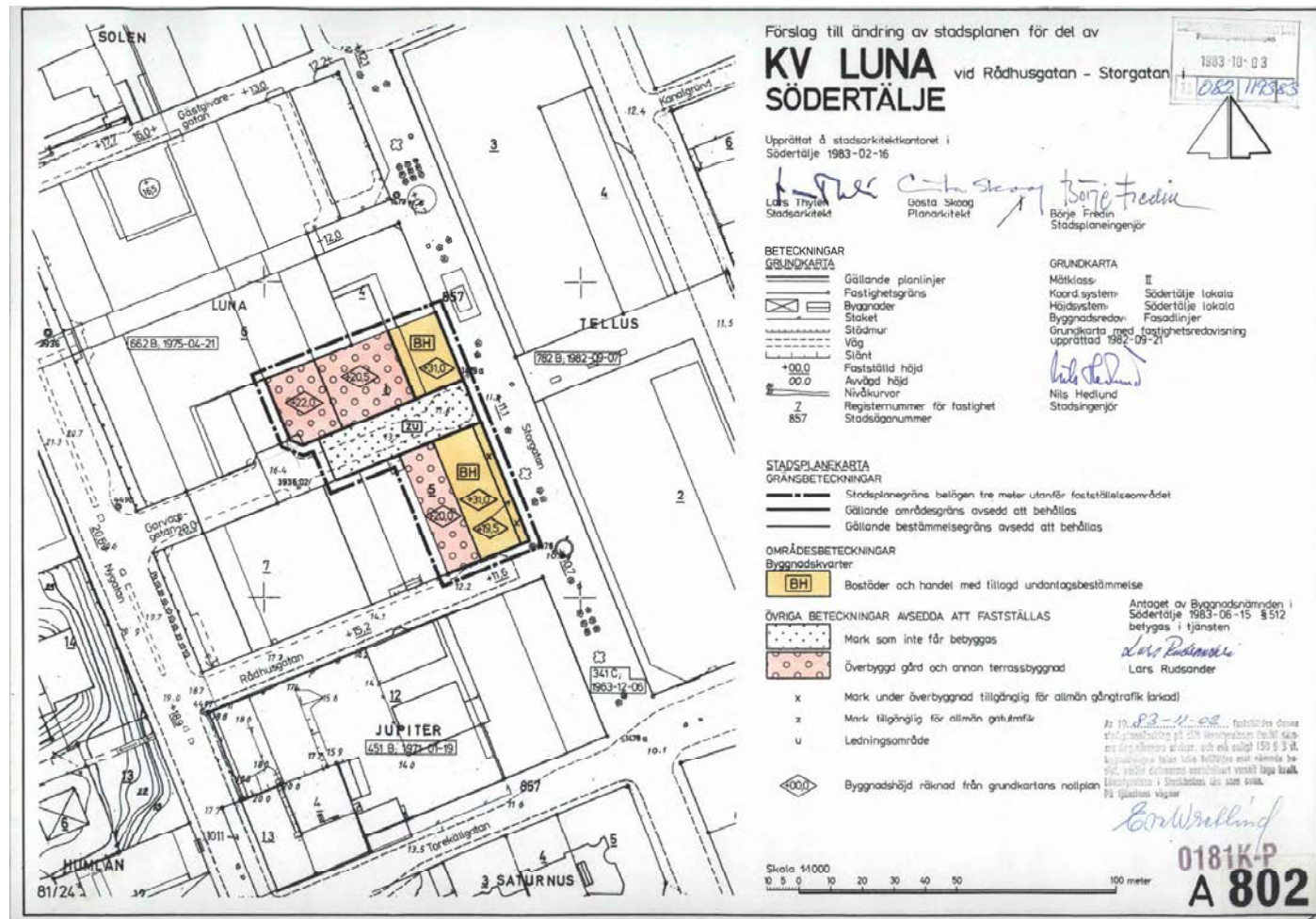
Utredningsskiss Luna 1, Södertälje

161205

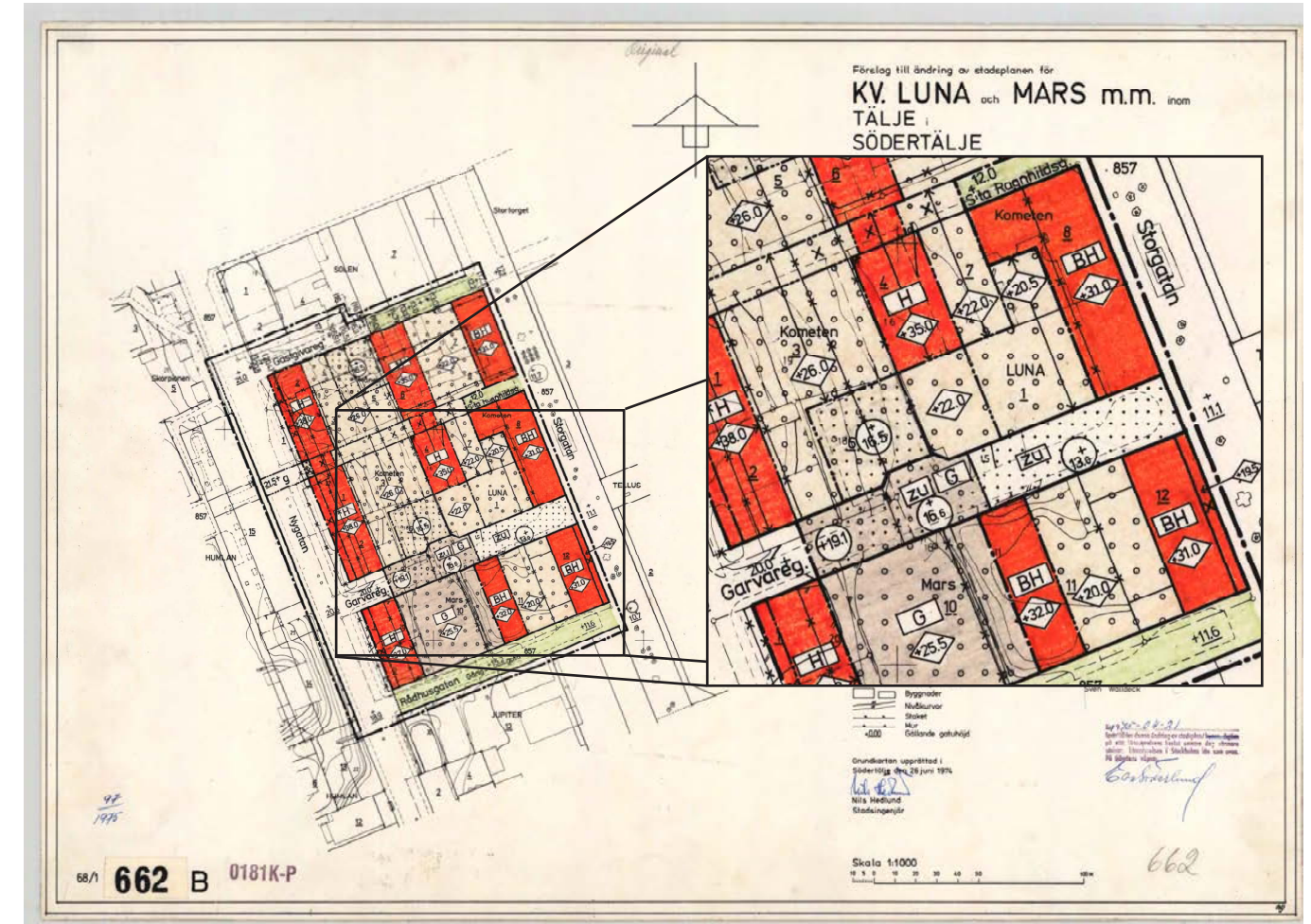




Planerat för bostäder - för högre bebyggelse krävs ny detaljplan



GÄLLANDE DETALJPLAN FRÅN 1983



DETALJPLAN FRÅN 1975



Gatusekvens Garvaregatan



Inlastning



Inlastning till de butiker som har sina entréer längs med Storgatan

Österifrån



Oaktiverade fasader längs med gatans båda sidor
Två garageinfarter längs med gatans södra sida
Gatan lutar kraftigt uppåt västerut

Entré från Nygatan



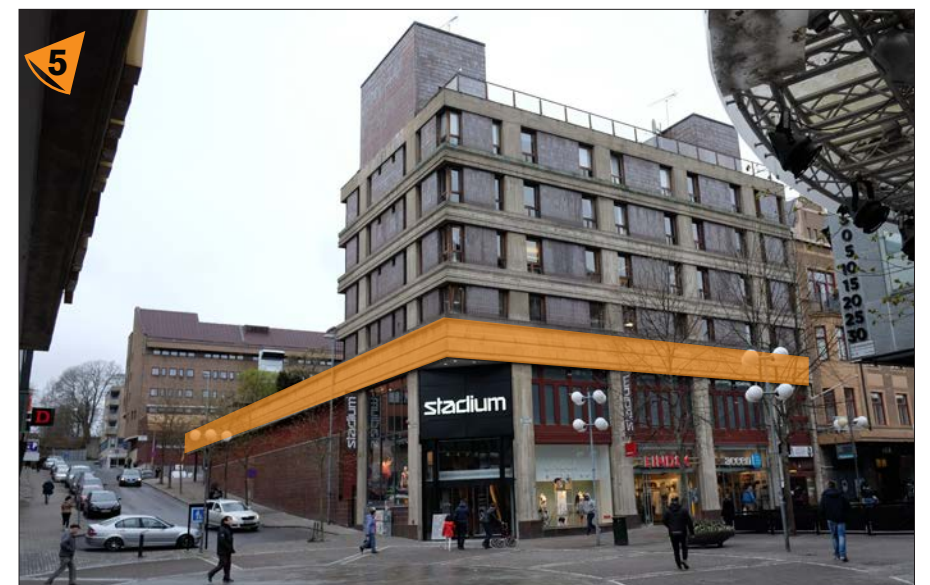
Från Nygatan i väster omsluts gaturummet av 5 våningars kontorsbyggnader om bågge sidor.

Parkeringshuset



Kraftigt sluttande gata österut
Mitt emot Luna 1 bostadshus om 7 vån och parkeringshus 3 vån
Oaktiverad bottenvåning längs med gatans båda sidor

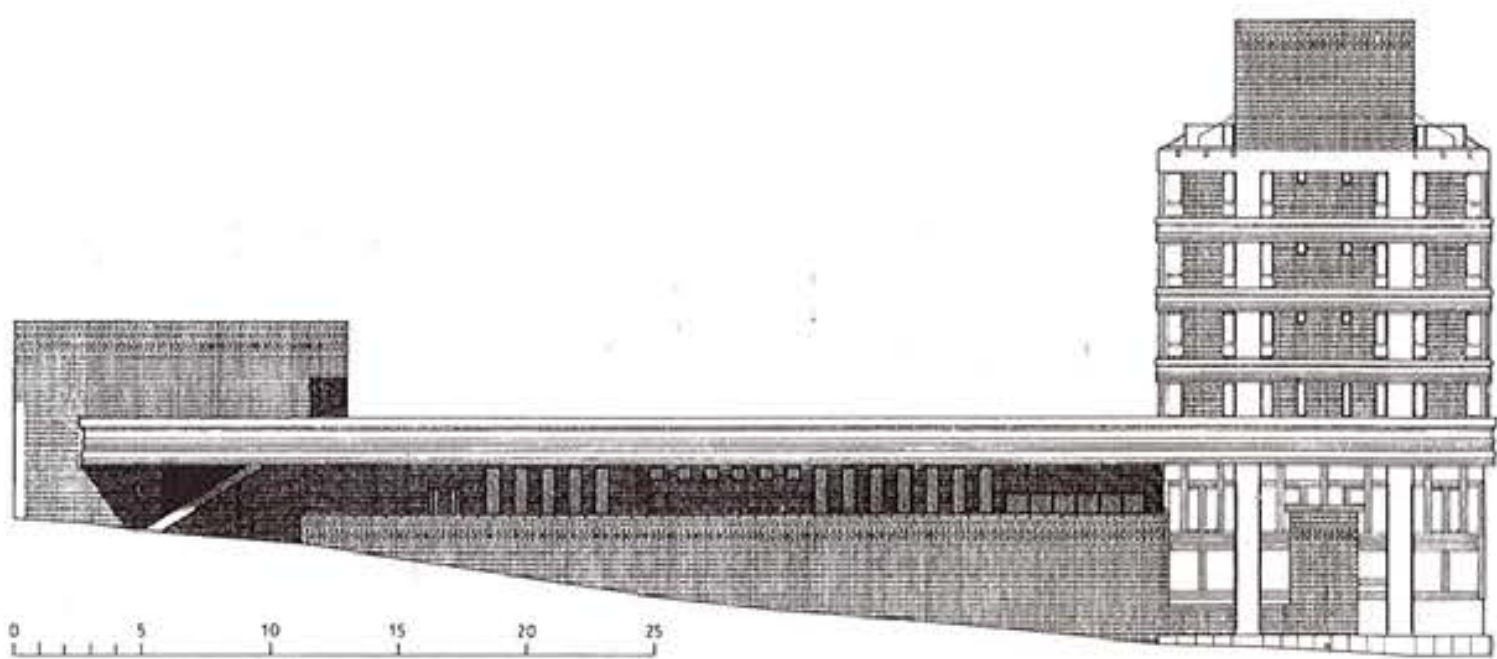
Entré från Storgatan



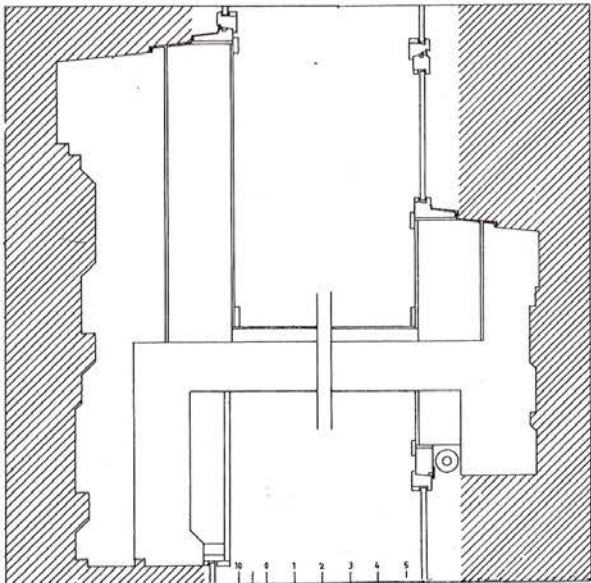
Fris längs med Garvaregatan från Lindrooshuset
Lindrooshuset 6 vån + schakt



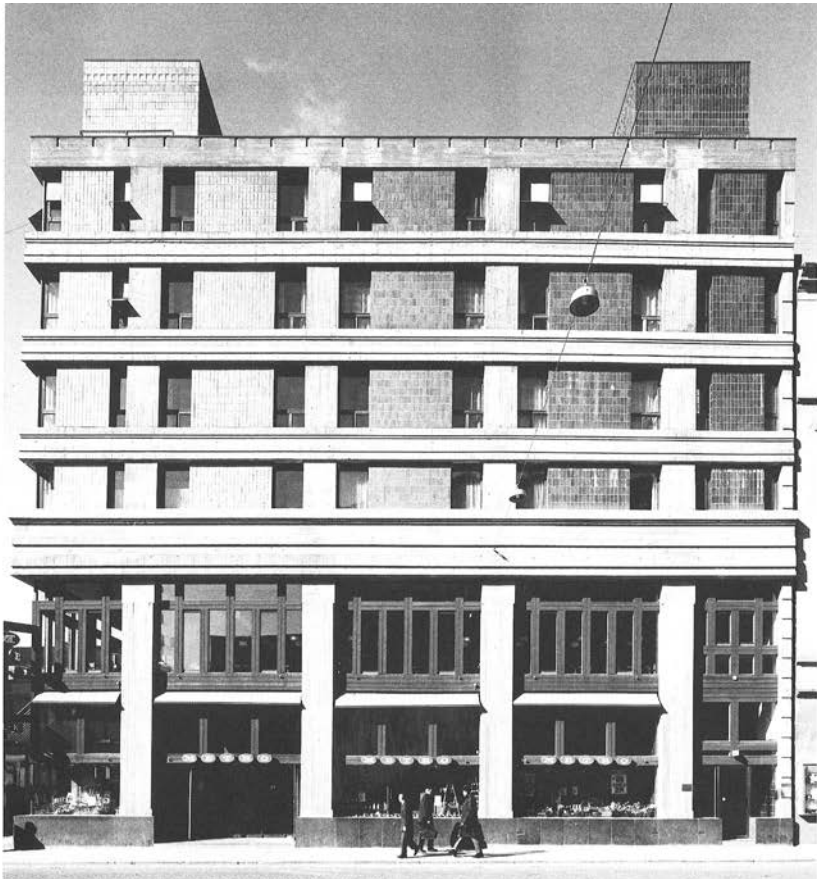
Metrohuset



FASAD MOT GARVARGATAN.



VÄGGBALK MELLAN PLAN 2 OCH 3 TR. VÄGGBALK ÖVER PLAN 3, 4 OCH 5 TR.





Innegård Luna 1



Främst södra och västra delen av gården som idag har bäst sol-lägen

Västra sidan



Brandgavel 5 våningar hög
1 vånings kontorslokaler

Lindrooshuset



Lindrooshuset 4 våningar + taklandskap
Tak och takavslut gestaltningsmässigt tydliga element i
Lindrooshusets fasad

Mot Garvaregatan



Bebyggelse möter upp på södra sidan av Garvaregatan

Sydväst



Bebyggelse på södra sidan av Garvaregatan annonserar sig tyd-
ligt

Nordöstra sidan

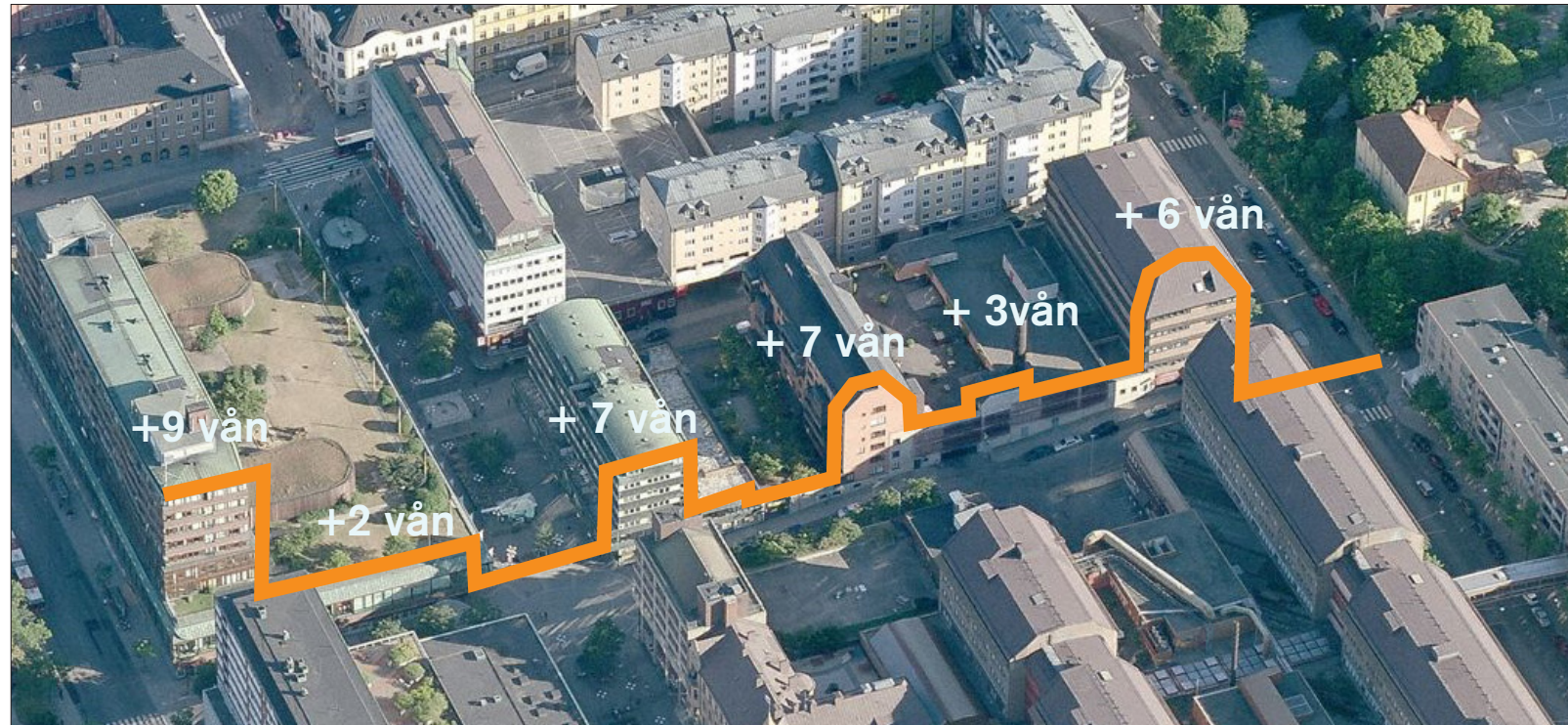


Sekelskiftesbyggnad nordöstra sidan om 3 våningar



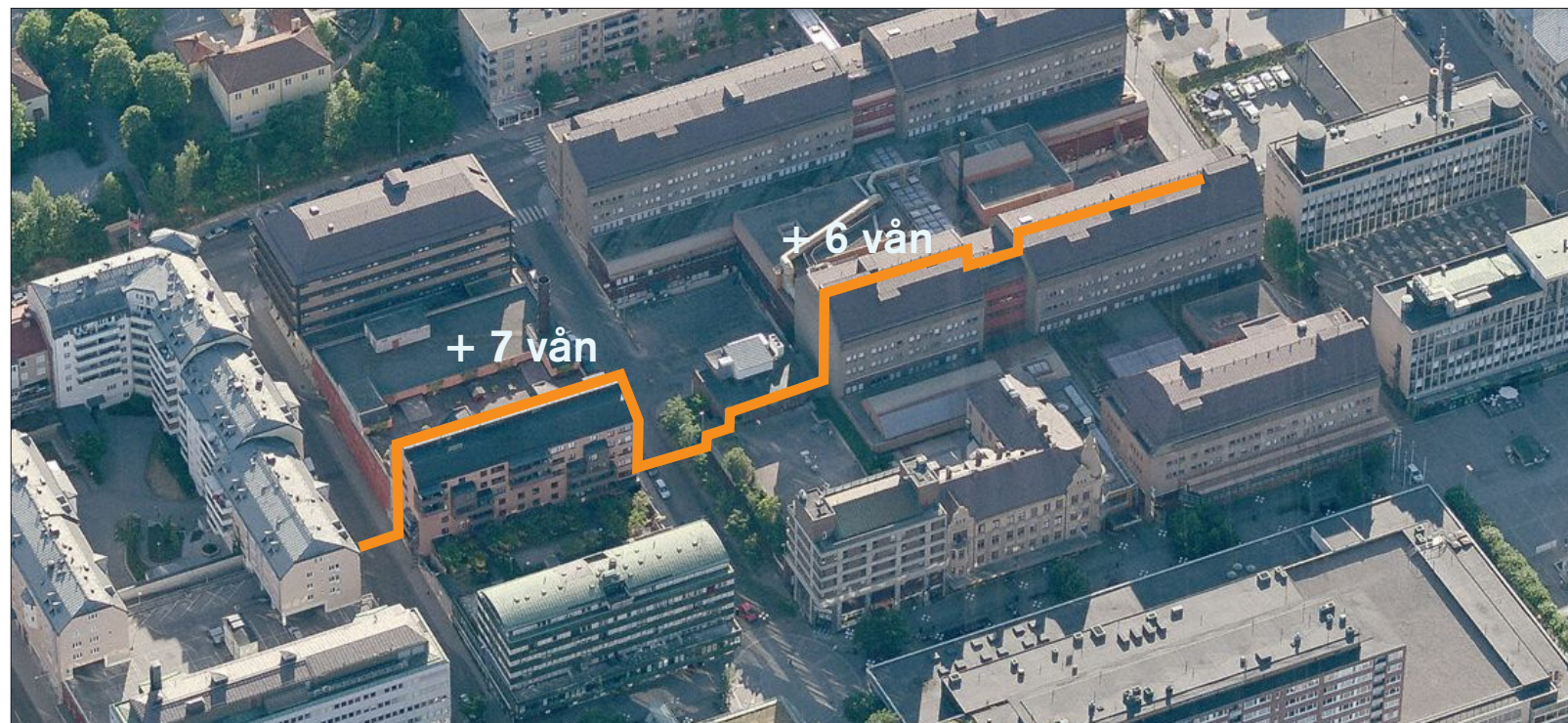
Stadsmässig bebyggelse runt fastigheten

Vy från norr



Högre bebyggelse söder om Garvaregatan

Vy från öster

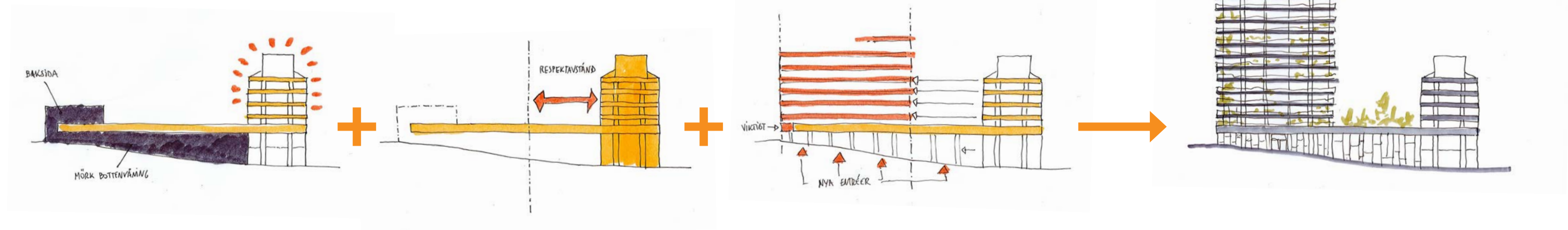


Högre bebyggelse norr och söder om Luna 1. Hög brandfasad om 6 våningar från gatan i anslutning till innegården.



Slutsatser analys:

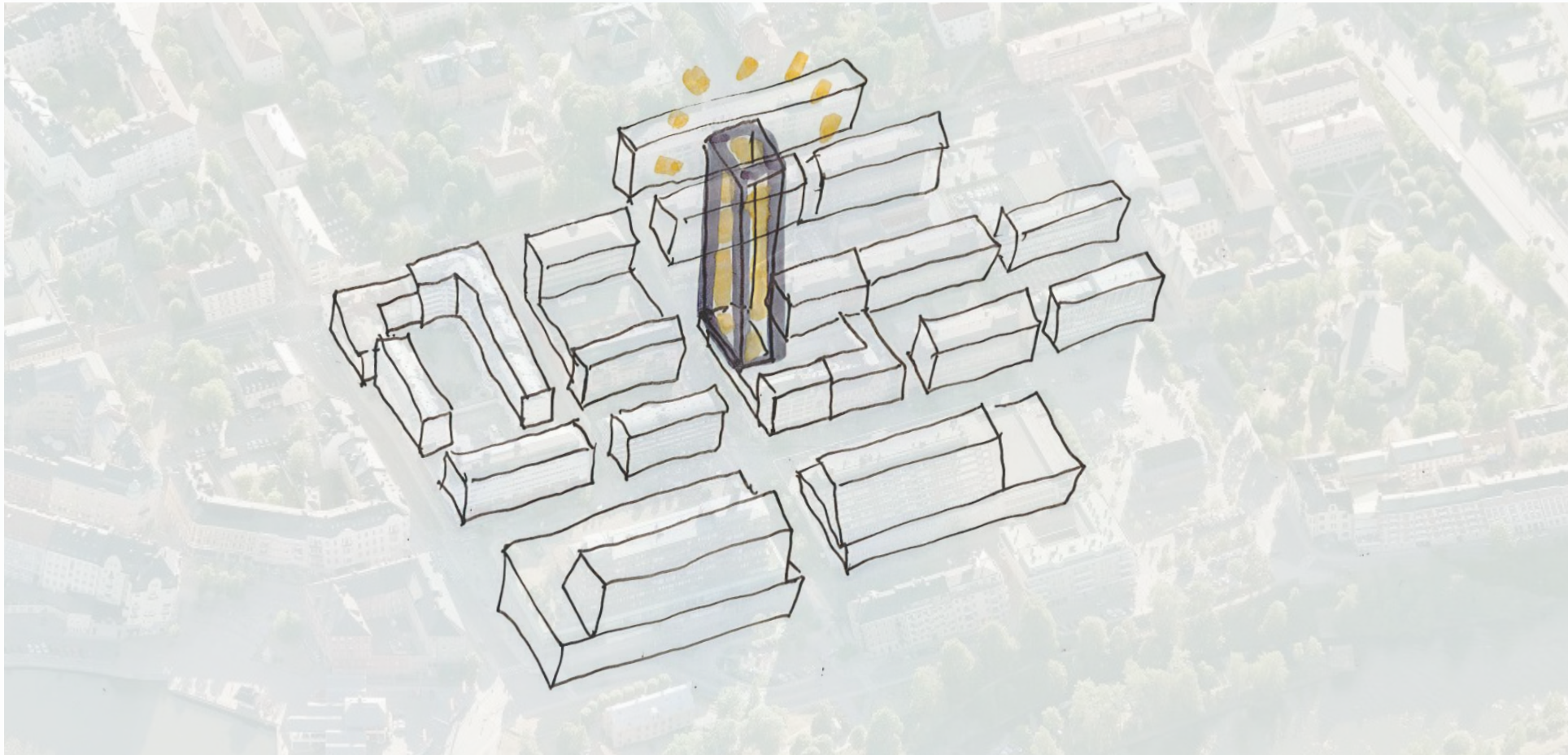
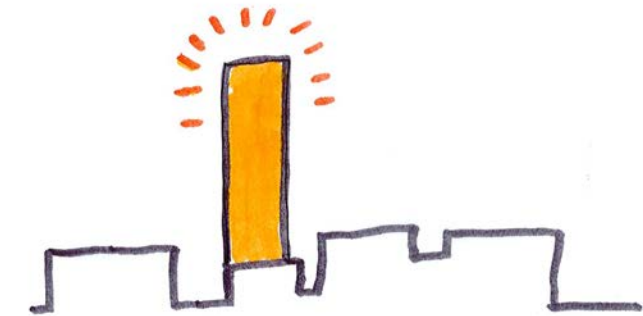
- Stadsmässig bebyggelse runt Luna 1 - möjlighet att vidareutveckla
- Behov av att aktivera bottenvåningen och därmed gatan
- Brant gata - möjlighet att accentuera ytterligare med bebyggelse
- Hänsyn tas till Lindrooshuset - respektavstånd
- Ny gestaltning som tydligt särskiljer sig från Lindrooshuset men tar ändå inspiration från densamma
- Sollägen främst längs fastighetens södra och västra sida
- Centralt läge med möjlighet att tillföra nya värden till centrala Södertälje i form av bostäder och arkitektonisk gestaltning





Grundläggande idé: Varför bygga högre?

- Södertälje växer
- Nytt landmärke för området
- Bygga högre skapar nya värden för de befintliga byggnader
 - Synliggöra
 - Större densitet
 - Bättre samband



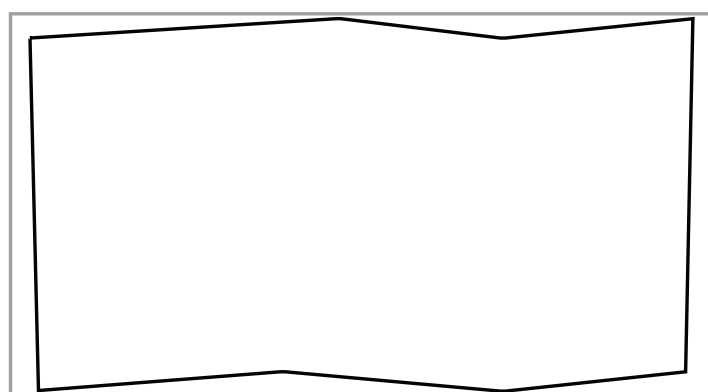


F Ö R S L A G

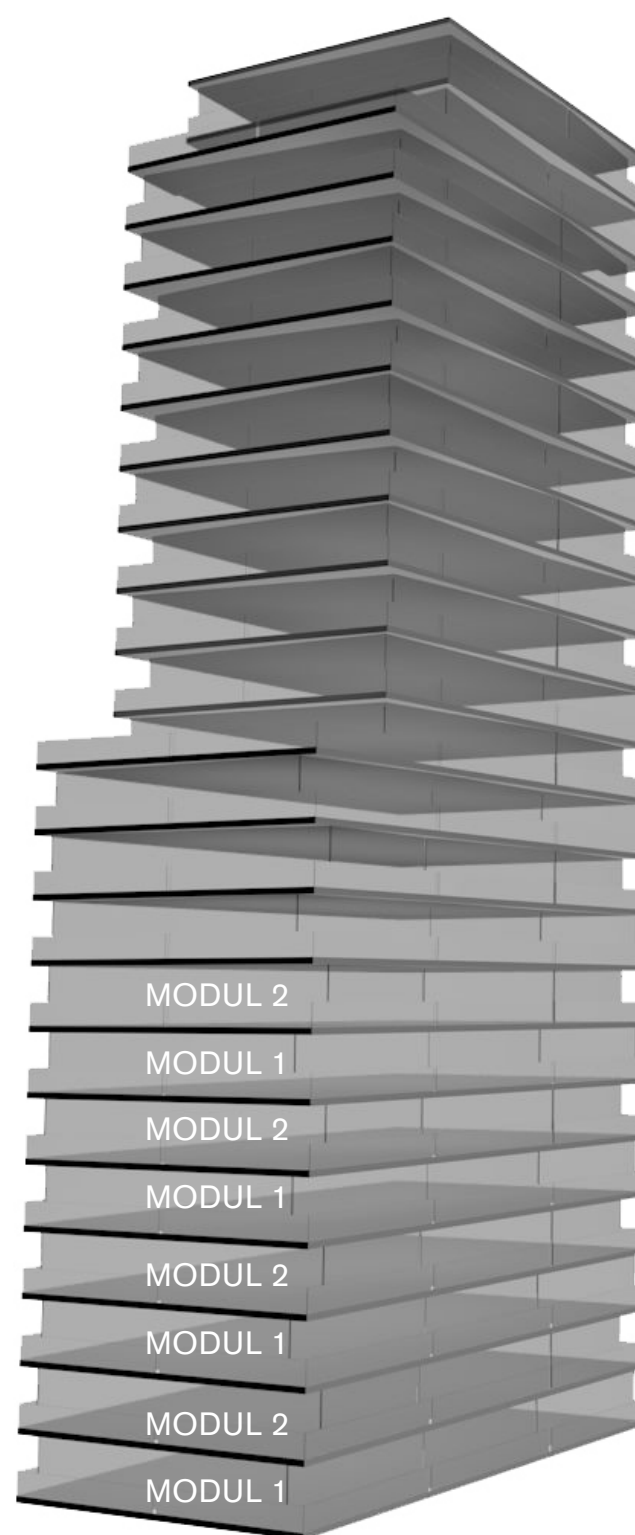
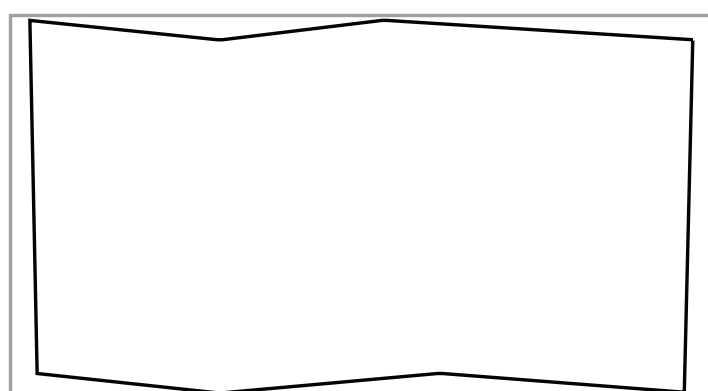
GESTALTNING

- Anpassning till befintlig byggnad genom att återanvända horisontella band
- Modulmått för glaspartierna kommer från Lindrooshuset
- Aktivera Garvaregatan genom att ge möjligheter till lokaler
- Generösa balkonger runt hela byggnaden
- Möjlighet till olika planlösningar utefter efterfrågan med ett trapphus i mitten
- Två olika moduler för att skapa variation i fasadliv

MODUL 1



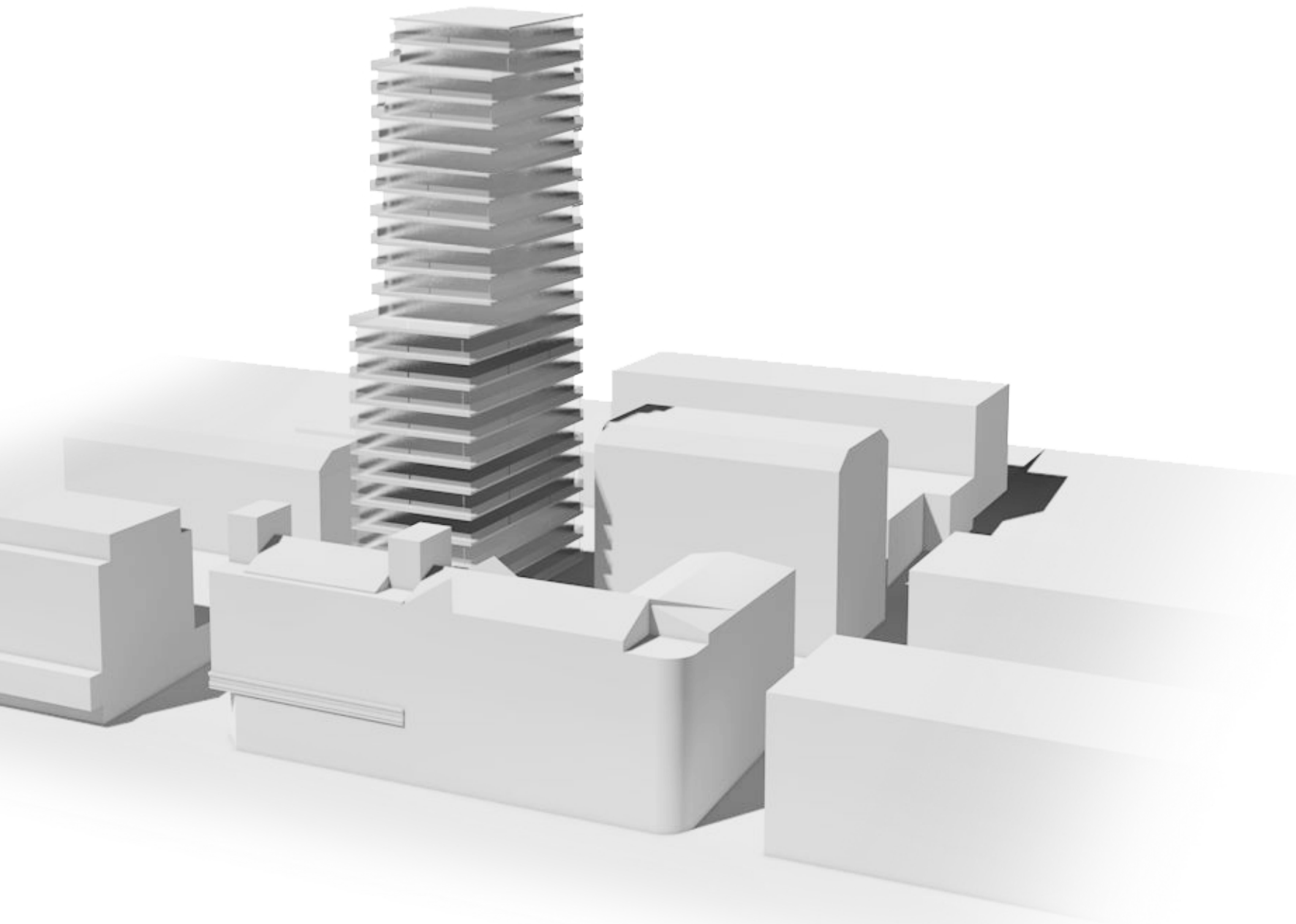
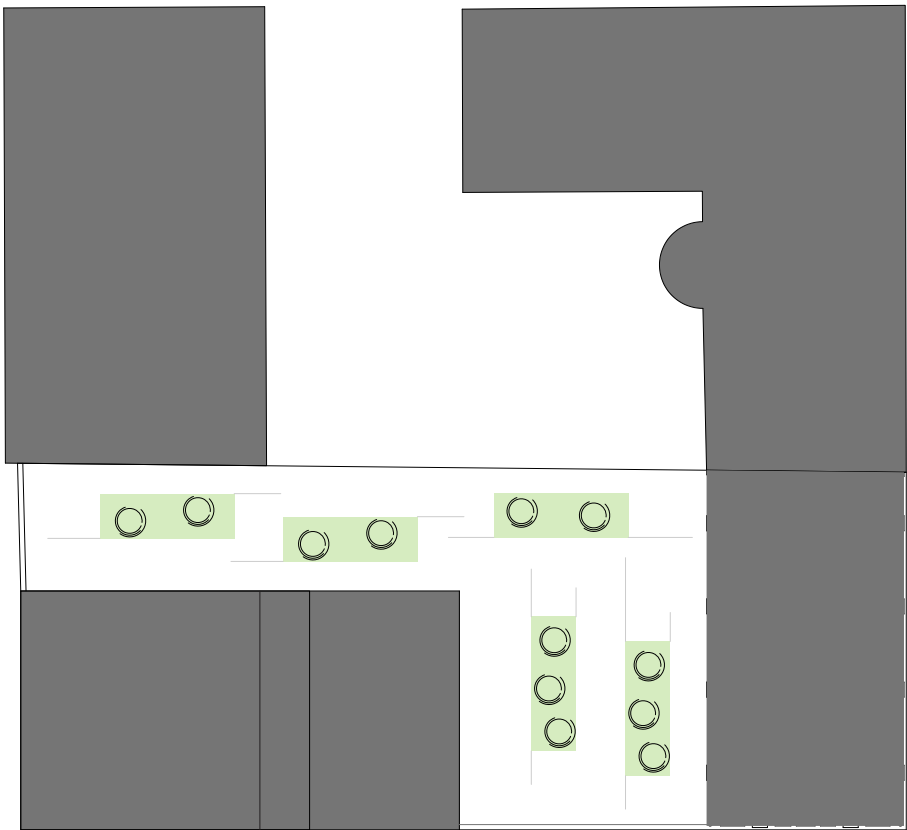
MODUL 2





F Ö R S L A G

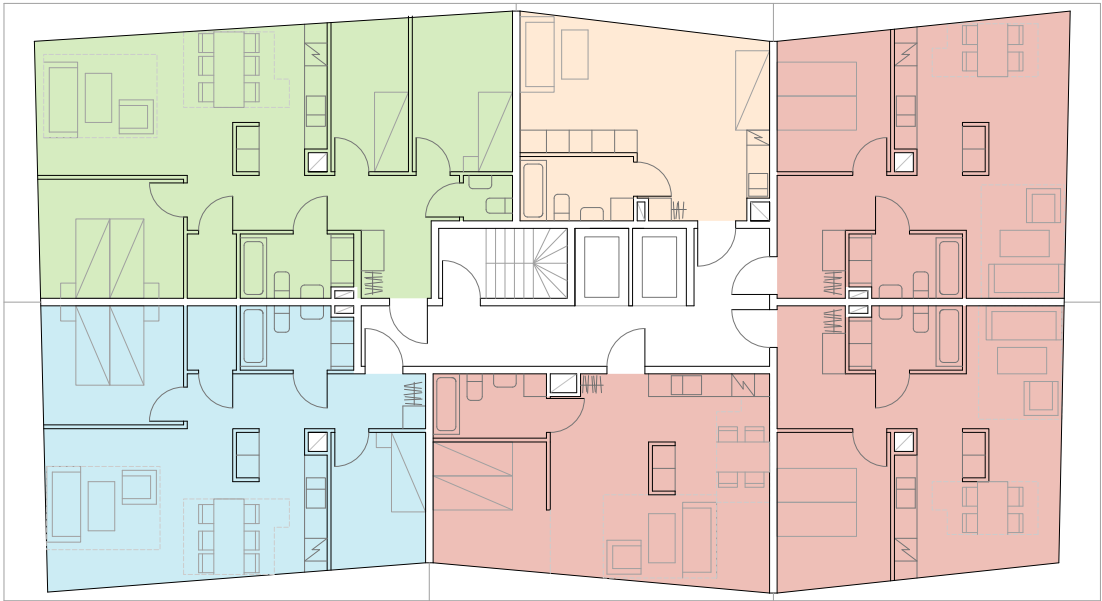
SITUATIONSPLAN skala 1:500 (A3)





FÖRSLAG

PLANLÖSNING skala 1:200 (A3)



	(kvm)
Ljus BTA bottenvåning:	200
Ljus BTA bostadsvåningar:	8 200
Ljus BTA totalt:	8 400
BOA:	6 500
LOA:	160
Antal våningar:	24
Antal lägenheter	ca 100 st

