



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-05-16

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Elefanten 19

Diarienummer: SBN-2016-02355

Fastighet: Elefanten 19

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsägaren önskar ändra detaljplanen för fastigheten Elefanten 19. Ansökan redovisar förslag med 4-5 flerbostadshus och en förskola i två våningar, för ca fem avdelningar.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att föreslagna åtgärder prövas i detaljplan.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2017 (denna handling)

Ansökan om planbesked inkommen den 5 oktober 2016

Ärendet

Fastighetsägaren önskar ändra detaljplanen för fastigheten Elefanten 19. Ansökan redovisar förslag med 4-5 flerbostadshus och en förskola i två våningar, för ca fem avdelningar. Husen är tänkta att följa terrängen och anpassa sig till befintlig bostadsbebyggelse.

Området är planlagt för bostäder men förslagen exploatering ryms inte inom detaljplanen.

Det finns i dagsläget få parkområden i Grusåsen. Förslaget innebär att befintliga grönytor tas i anspråk. En analys av frågorna kring park- och grönområden i stadsdelen är central för att avgöra hur stor del av området som är möjligt att exploatera utan att förlora dessa kvaliteter.

Trafiksituationen i området är redan i dagsläget ansträngd och en trafikanalys behövs för att säkerställa en god och säker trafikmiljö. Vid förtätning av detta slag är parkeringsmöjligheterna begränsade vilket också behöver analyseras.

Vatten- och avloppskapaciteten måste utredas.

Elefanten 19 är inte utpekad som en kulturmiljö av särskilt högt kulturhistoriskt värde men kvarteret omfattar ändå karaktärsdrag som har ett visst kulturhistoriskt värde som bör beaktas enligt PBL 2 kap §6.

Med hänsyn till de frågor som behöver utredas kan förslaget behöva justeras gällande exploateringsrad.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Projektet stämmer överens med gällande översiktsplan och bidrar till utvecklingen av stadens etablerade områden. Området har idag god tillgänglighet till kollektivtrafik. Projektet bedöms innebära en positiv utveckling av området som med rätt utformning ger en ökad trygghet och tillgång till goda gröna närmiljöer. Projektet bidrar också till fler bostäder som är ett prioriterat mål.

Förslaget behöver utvecklas med hänsyn till bland annat grönytor och parker, trafiklösningar och VA-kapacitet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att föreslagna åtgärder prövas i detaljplan. Detaljplanen uppskattas vara antagen år 2020.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Projektet bedöms innebära behov av tröskelinvesteringar för förbättrat gatunät, park och grönytor, eventuell förskola och ökad VA-kapacitet.

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

Diarienummer
SBN-2016-02355

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Kommunen avser att inleda planläggning för Elefanten 19. Skälen för beslutet redovisas under rubriken Samhällsbyggnadskontorets bedömning. Detaljplanen antas vara antagen år 2020.
2. Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanen för Elefanten 19.

Beslutet ska skickas till

SBK–Planenheten/akten

Sökanden

Andreas Klingström

Planchef

Johan Andrade Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Pia Forsell

Plansamordnare

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

E-post: 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:	Postnummer:
Gatuadress:	Kommundel:

Sökande

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

Fastighetsägare (om annan än sökande)

Namn/företag:	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

ELEFANTEN 19

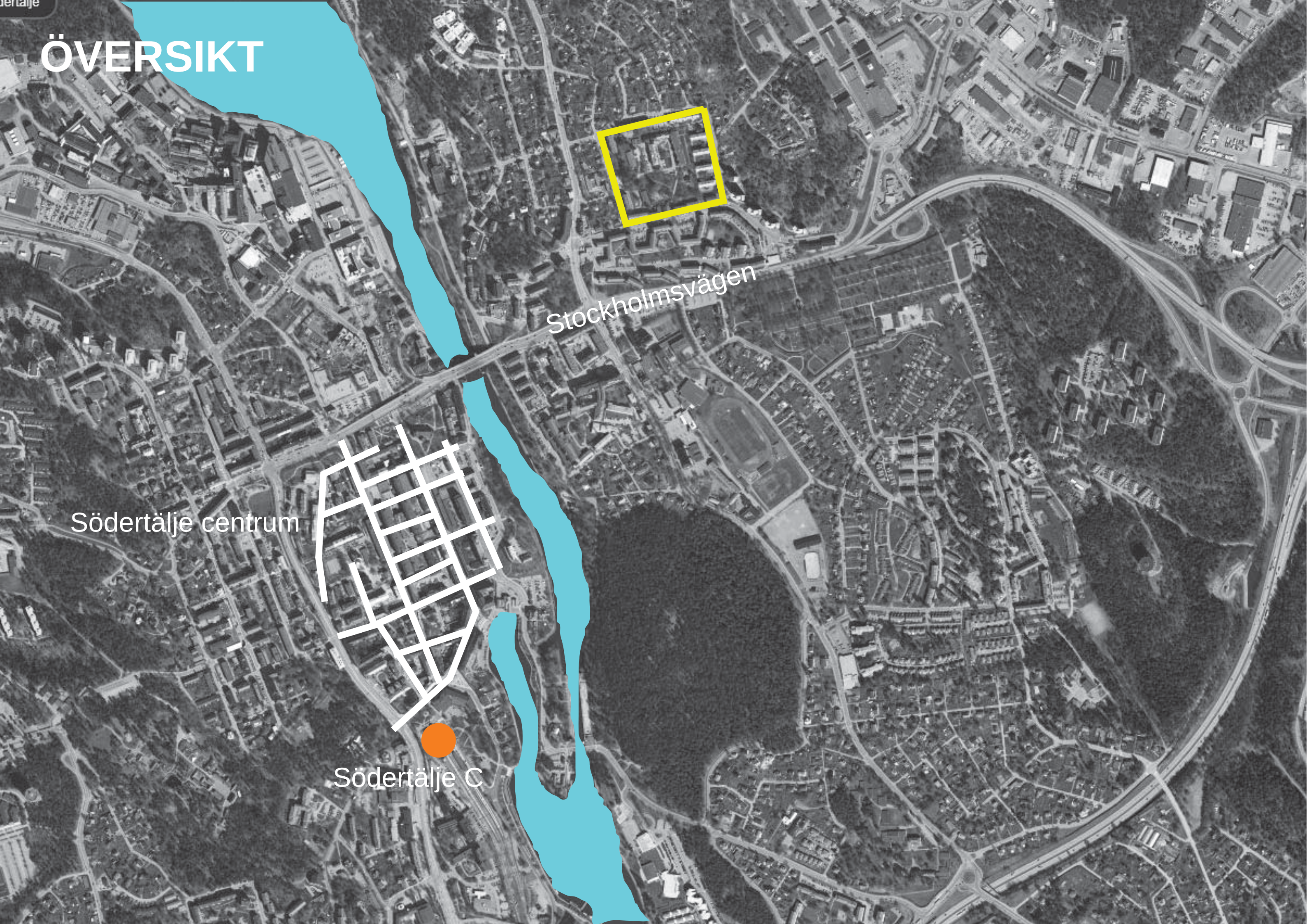
ANALYS OCH KONCEPT



2016-02-19

Nyréns Arkitektkontor

ÖVERSIKT

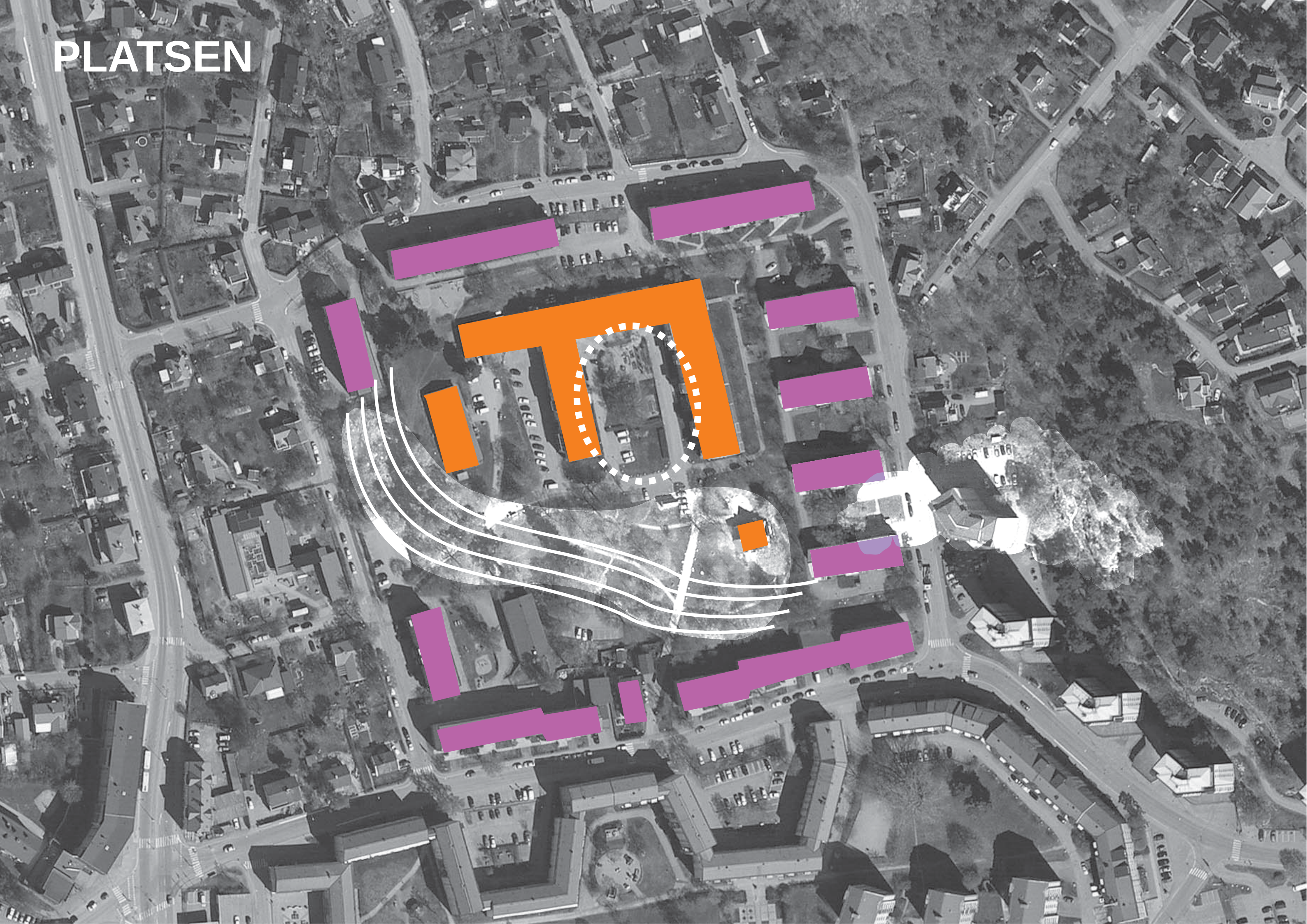


Stockholmsvägen

Södertälje centrum

Södertälje C

PLATSEN





Det inre gårdsrummet

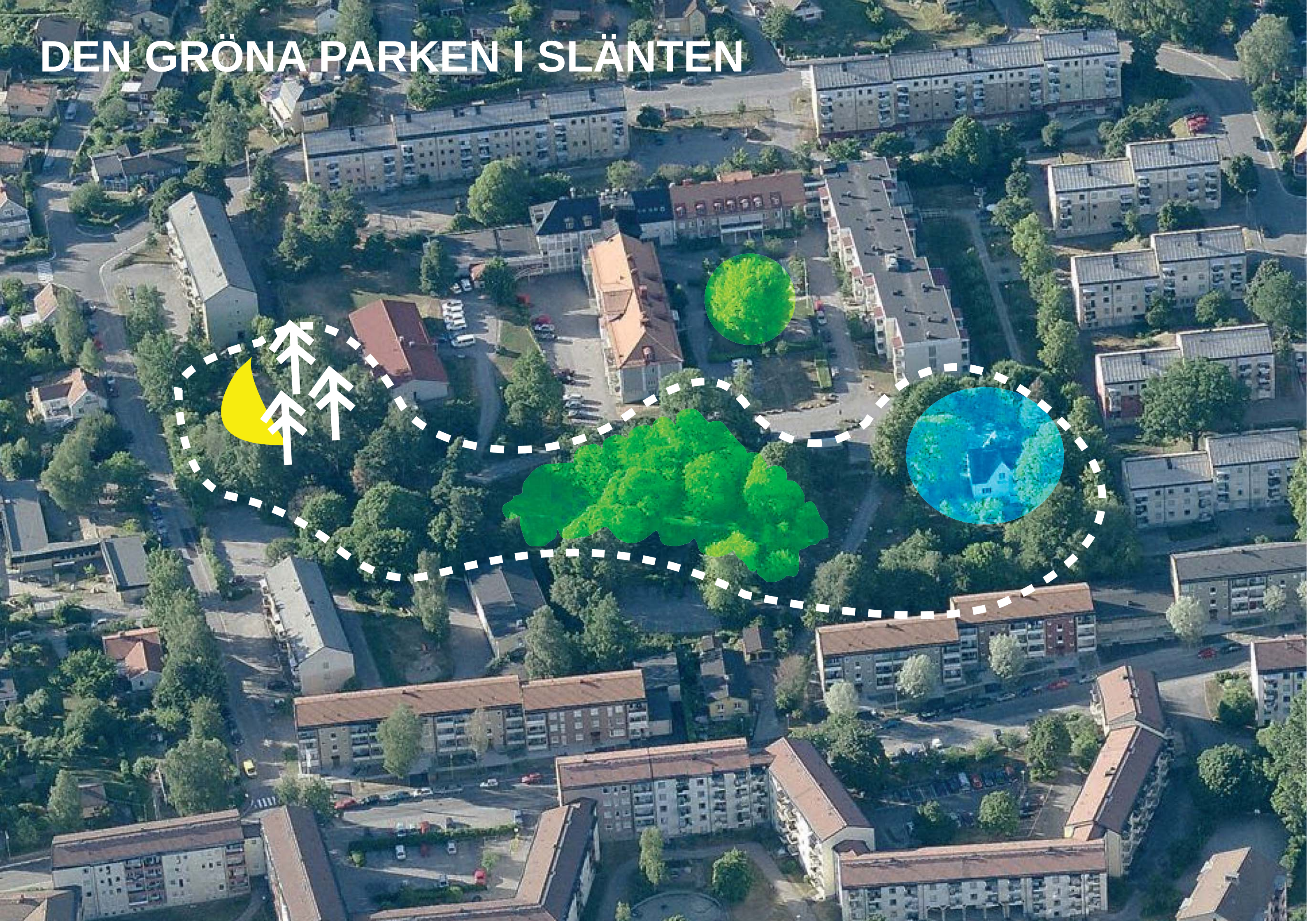


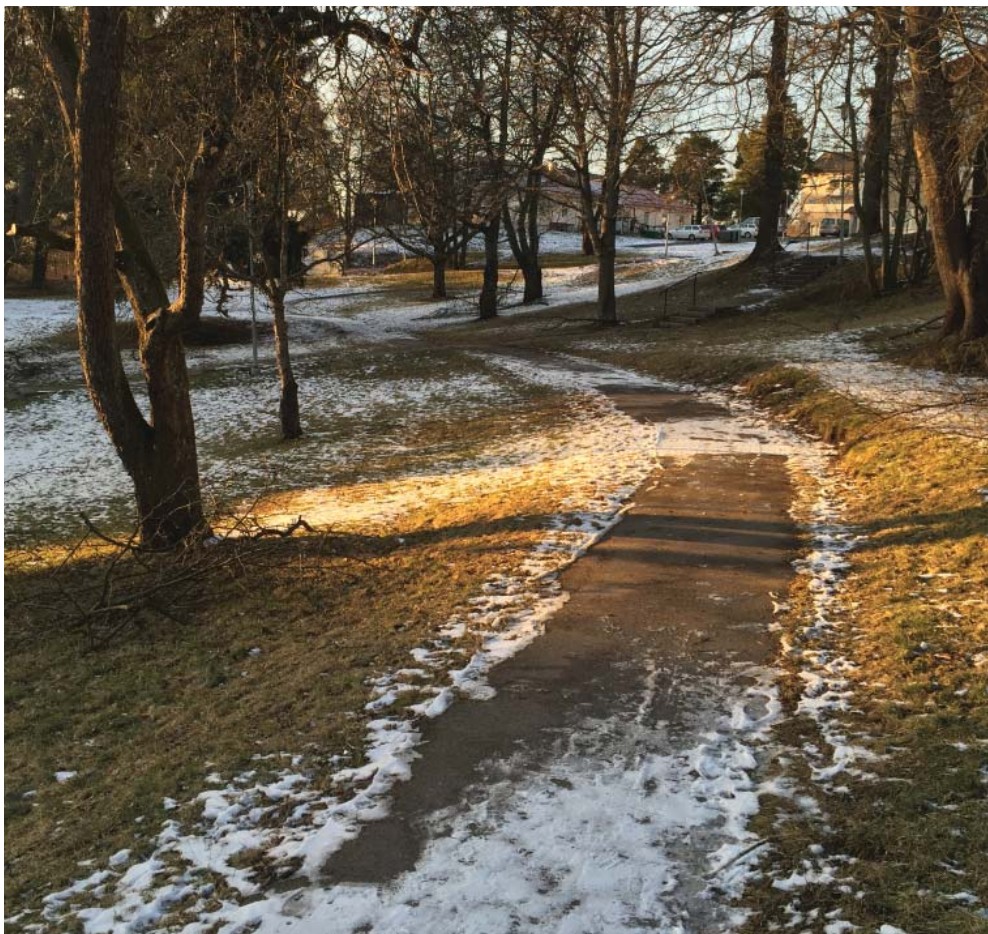
Bostadsbebyggelse i öster



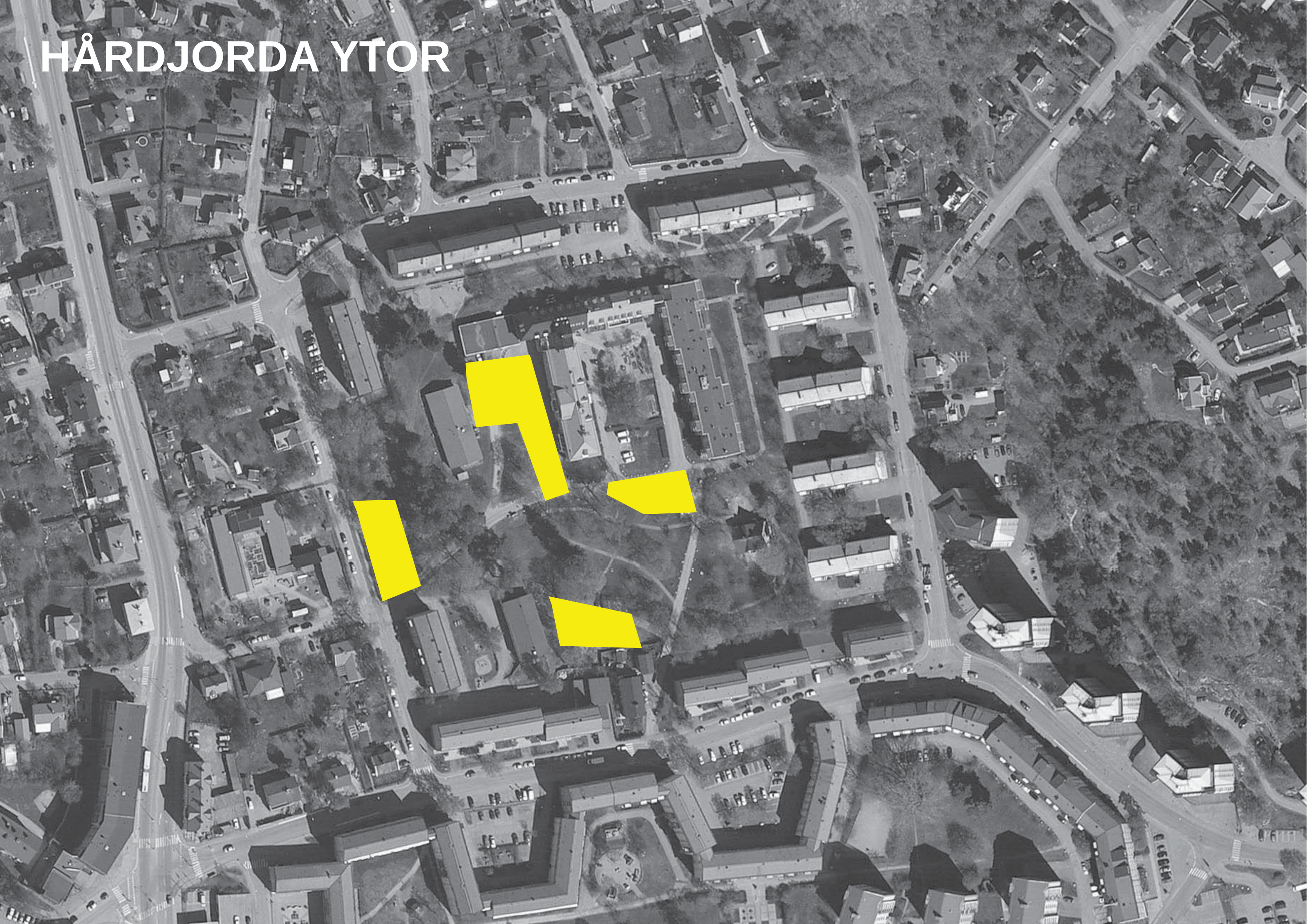
Bostadsbebyggelse i väster

DEN GRÖNA PARKEN I SLÄNTEN

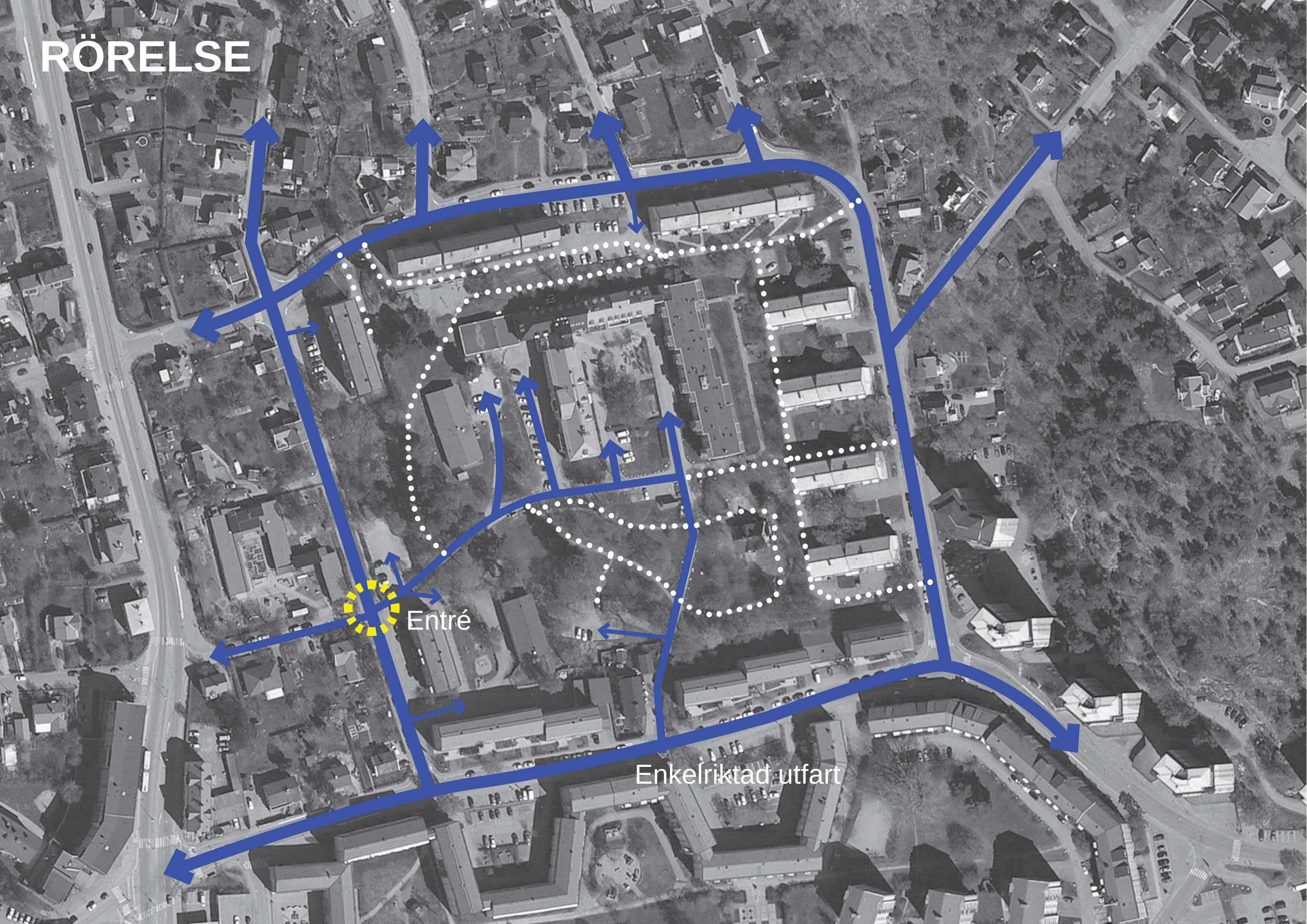




HÅRDJORDA YTOR



RÖRELSE



Entré

Enkelriktad utfart



Björklundsgatan

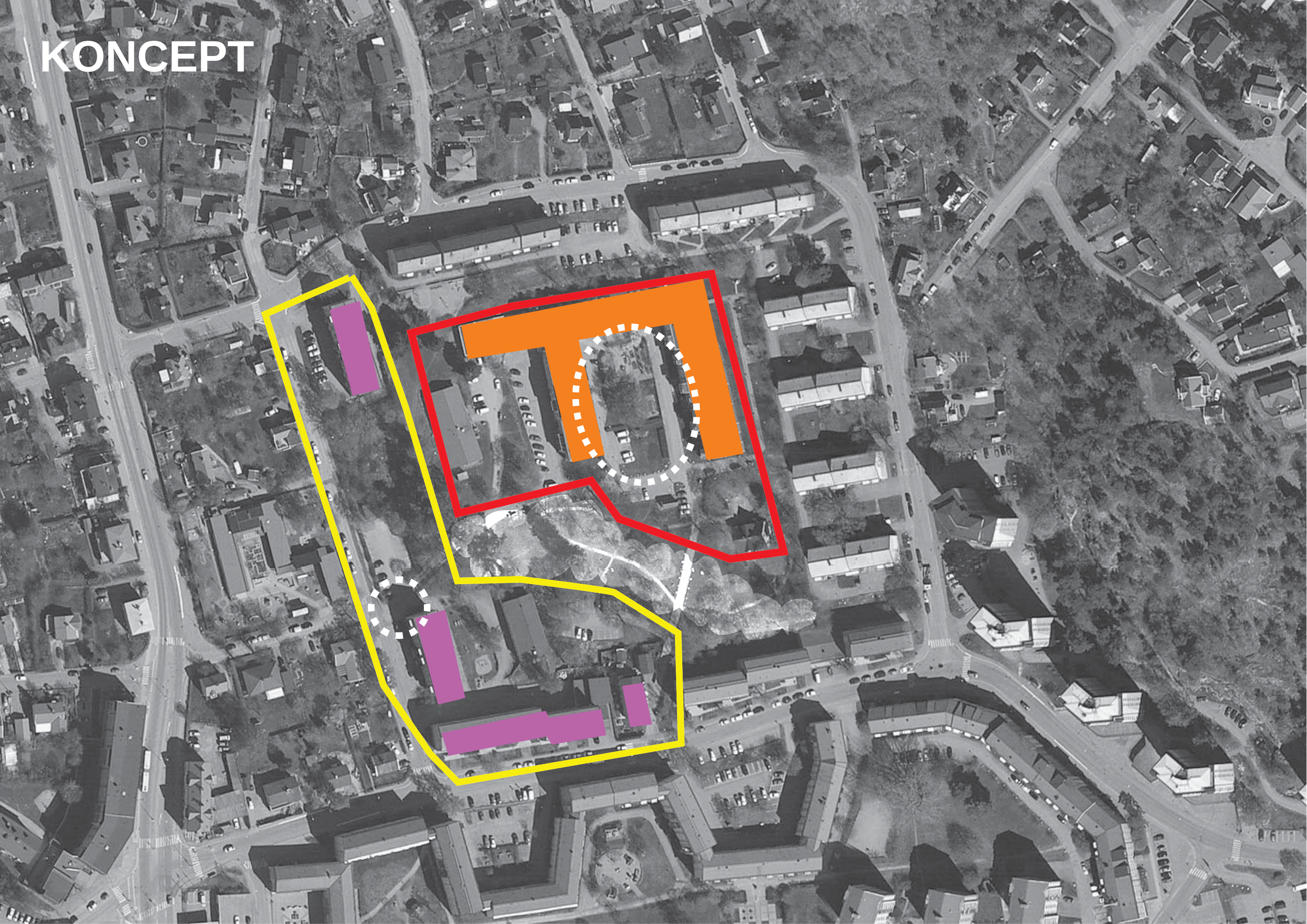


Bilparkering

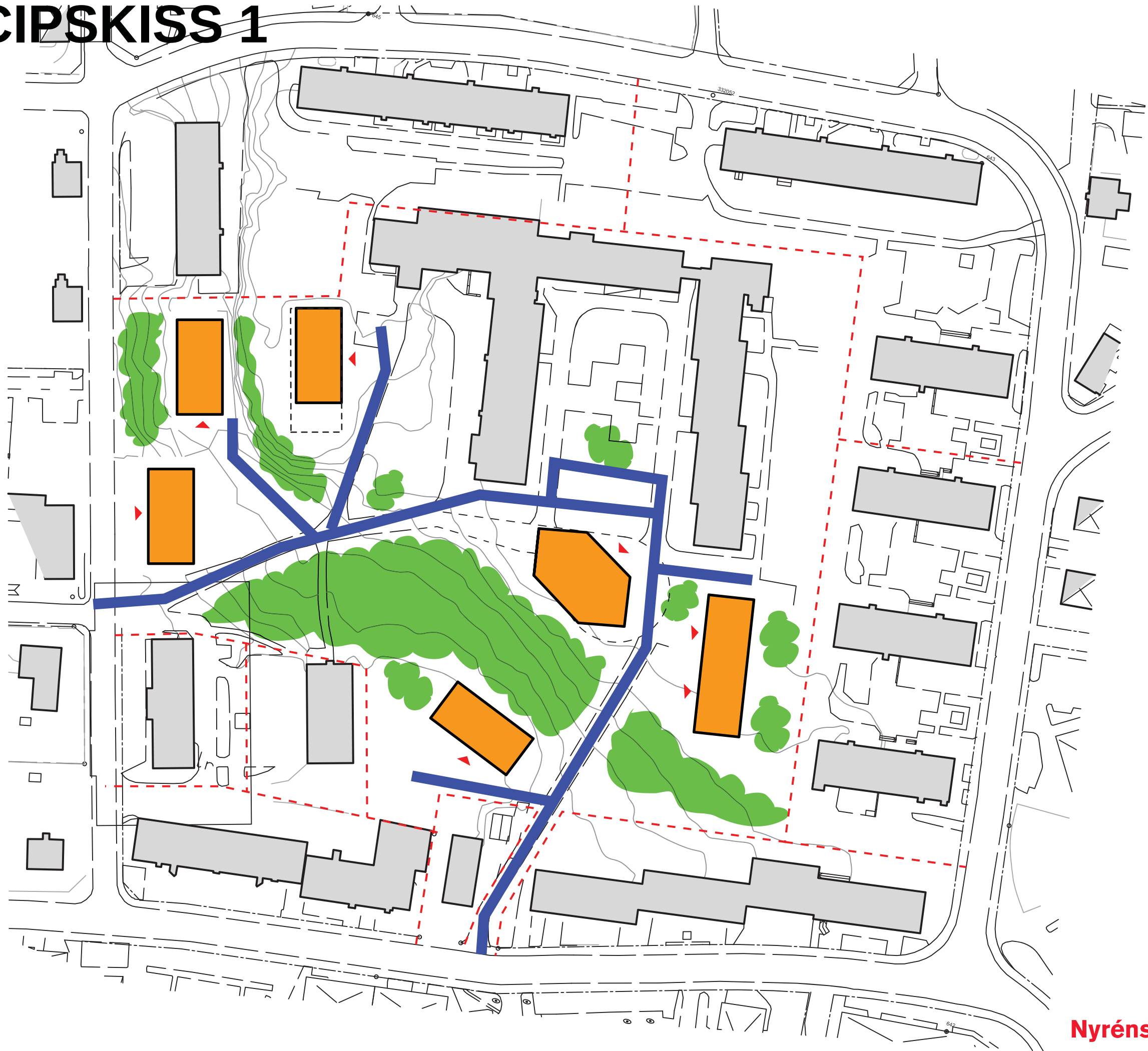


Entreväg in i området

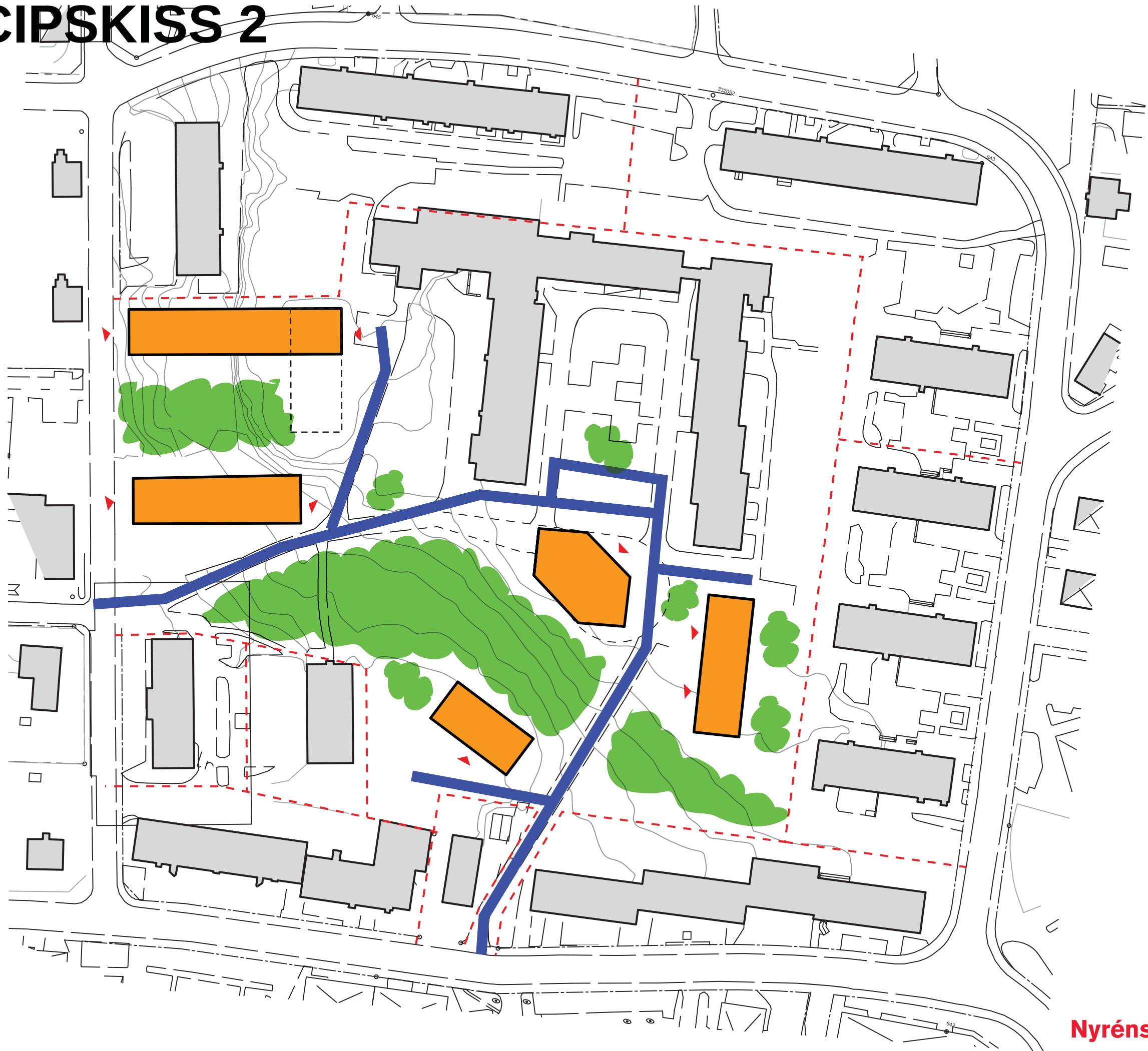
KONCEPT



PRINCIPSSKISS 1



PRINCIPSKISS 2





FÖRSLAG TILL PROCESS

Utredningskede:

Underlag till DP, inför samråd

- Modell
- Volymstudie
- Gestaltungsunderlag
- Kulturmiljö
- Landskap
- Tidplan?

Dp-process:

- Löpande kontakt kommunen. Intern handläggare finns?
- Löpande korrigeringar av underlag
- Övergripande tidplan. Antagen plan planeras till?

Separata budgetar per skede, eller en samlad?