



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-07-11

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Rönnbäret 1 och 2

Diarienummer: SBN-2016-02814

Fastighet: Rönnbäret 1

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nybyggnation av bostadshus om 5 våningar på befintlig naturmark. De två befintliga byggnaderna inom fastigheterna består av 3-4 våningar med ett naturområde mellan husen. Husplaceringen anses olämplig. Hela karaktären i området är luftigt och förslaget bryter mot denna struktur. Befintliga byggnader samt karaktären i området behöver bevaras. Föreslagen byggnad anses dessutom inte uppfylla vissa krav för byggnadsverks tekniska egenskaper.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inte inleds för Rönnbäret 1 och 2.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 11 juli 2017 (denna handling)

Ansökan om planbesked inkommen den 1 december 2016

Ärendet

Rönnbäret 1 och 2 ligger i Rosenlund, Södertälje tätort. Fastigheterna är lokaliserade mellan Strindbergsvägen och Bellmansvägen. Gällande stadsplan är från 1947 och anger bostädsändamål (på den plats där de två befintliga bostäderna idag finns) och på resterande yta anges prickmark.

Ansökan avser nybyggnation av bostadshus om 5 våningar på befintlig naturmark. De två befintliga byggnaderna inom fastigheterna består av 3-4 våningar med ett naturområde mellan husen. Ytan mellan byggnaderna och Bellmansvägen består av cirka 20 meter bred naturmark.

I översiktsplanen anges området som medelhög öppen bebyggelse, vilket är ett prioriterat förtätningsområde. Trots detta, anses husplaceringen olämplig. Den föreslagna byggnaden uppfyller inte vissa krav för byggnadsverks tekniska egenskaper som berörs i 8 kap. 4§ plan- och bygglagen (2010:900). Bland annat säkerhet i händelse av brand, byggnaden är för tätt placerad mellan de två befintliga byggnaderna.

Hela karaktären i området är luftigt och förslaget bryter mot denna struktur. Befintliga byggnader samt karaktären i området behöver bevaras. Det är även svårt att lösa frågan om parkering. Naturmarken som omger bebyggelsen är tillgänglig för allmänheten och enligt 3 kap. 1§ i miljöbalken (1998:808) ska markområdet användas för det ändamål för vilket det är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska även ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vilket är något platsen idag uppfyller och om den föreslagna byggnaden skulle placeras här, skulle naturmarken delas upp och förlora sin sammanlänkande funktion som det idag har. Det finns även en hög överklaganderisk från närboende i området.

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

Samhällsbyggnadskontoret anser att den föreslagna byggnadens placering är olämplig med tanke på brandsäkerhet, bevarandet av områdets och kvarterets karaktär, bevarandet av sammanhängande närnatur samt på grund av parkeringssvårigheter. Det anses även vara hög överklagande risk från närboende.

Ansökan om planbesked anses dessutom inte förenligt med 2 kap. 3§, 4§ och 5§ i plan- och bygglagen (2010:900).

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Diarienummer
SBN-2016-02814

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

Kommunen avser att inte inleda planläggning på fastigheterna Rönnbäret 1 och 2. Skälen för beslutet redovisas under rubriken samhällsbyggnadskontorets bedömning.

Beslutet ska skickas till

SBK-Plan/akten

Sökanden

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Janicic

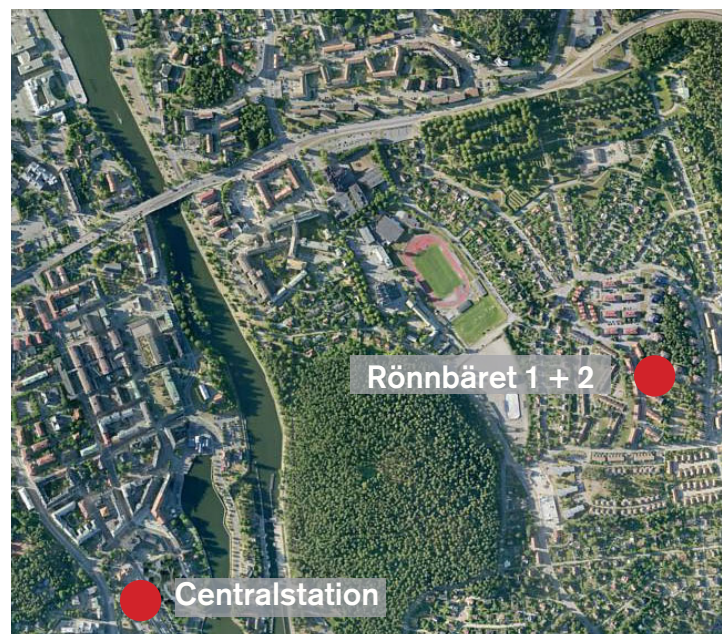
Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: tijana.janicic@sodertalje.se



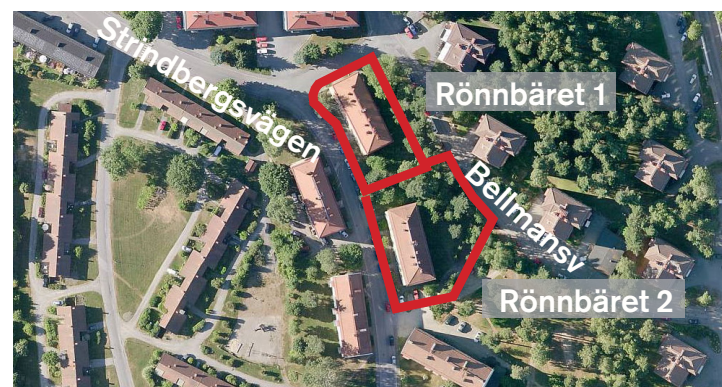
Rönnbäret 1 + 2

Analys



Fakta

Fastighetsnamn: Rönnbäret 1 och 2
Adress: Strindbergsvägen 7-9
Innehåll: Bostäder och lokaler
Antal lägenheter: 18 (R1), 16 (R2), Våningsantal: 3-4
Byggår: 1947
Tomtareal: 1297 kvm (R1), 2041 (R2)
Bostadsarea: 867 kvm (R1), 874 kvm (R2),
Lokalarea: 100 kvm (R1), 90 kvm (R2)



Fastigheternas avgränsning

Om fastigheten

Läge

Fastigheten ligger centralt i Södertälje öster om Södertälje kanal och fågelvägen 1000 meter öster om centralstationen. Rönnbäret 1 och 2 ligger mellan Strindbergsvägen och Bellmansvägen. Strindbergsvägen ansluter till Stockholmsvägen via Aspegrensvägen.

Angränsande bebyggelse

Angränsande bebyggelse består i väster av 3-4 våningars lameller och i öster av 4 våningars punkthus.

Fysisk struktur

Inom fastigheterna står lamellhus om 3-4 våningar från 1947. Mellan de två byggnaderna finns ett naturområde med en lägre stenmur mot Strindbergsvägen. Ytan mellan byggnaderna och Bellmansvägen består av ca 20 m bred naturmark.



Naturområde sett från Bellmansvägen



Om området

Området består till största delen av bostäder av skiftande karaktär: friliggande enfamiljshus, flerfamiljshus (lameller och punkthus) och radhus.



Naturområde sett från Strindbergsvägen



Mur mot Strindbergsvägen

Rönnbäret 1 + 2

Analys

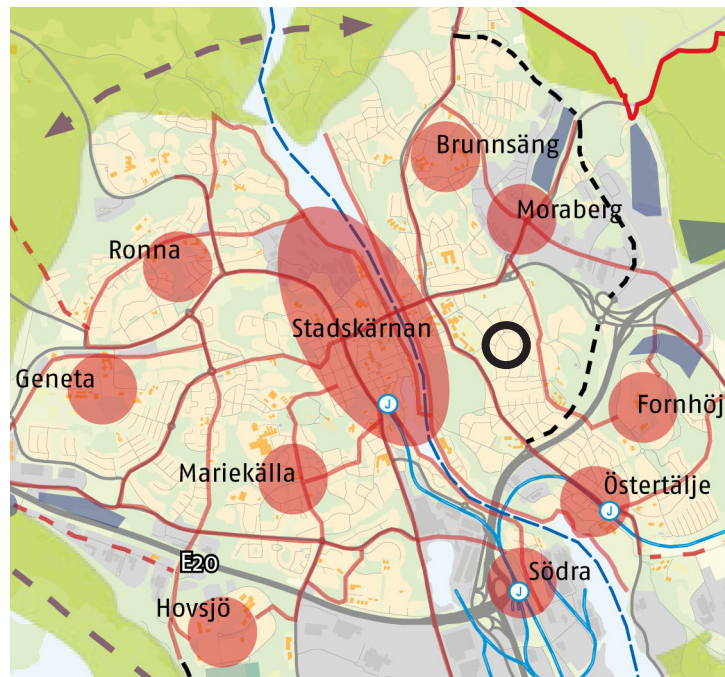
Kommunala planer

Södertälje kommun planerar för ett bostadsbyggande om 925 bostäder per år fr om 2013 tom 2020. Eftersom det råder bostadsbrist i kommunen är behovet sannolikt större än vad analysen visar. (Ur Översiktsplanen s. 58)

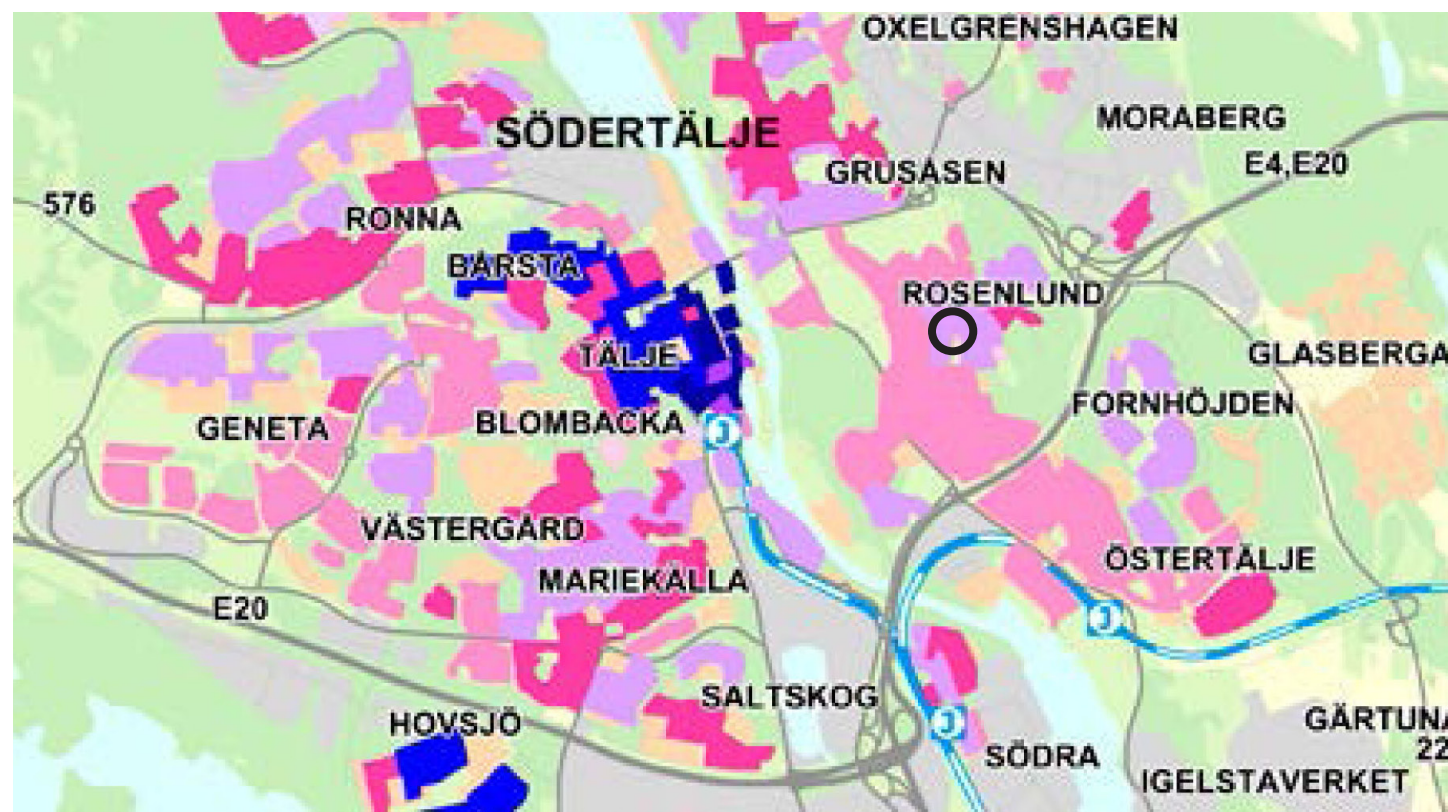
Översiktsplanens principer för förtätning

- I 1:a hand i tyngdpunkterna
- I 2:a hand i övriga bebyggda områden
- I 3:e hand längst strategiska stråk och i mellanrum som knyter i hop stadsdelarna med varandra

Ny bebyggelse ska utvecklas kollektivtrafikhöga eller som kompletterande underlag till ny kollektivtrafik. En sammanhängande grönstruktur ska eftersträvas där gröna stråk och länkar binder samman grönområden.



Utbredning av förtätningsområde för Stadskärnan med läge för Rönnbäret 1 och 2 markerad



Kartering av befintlig bebyggelse



Störst möjlighet till förtätning i liknande bebyggelse som finns inom Rönnbäret 1 och 2

Det största förtätningsutrymmet finns i den medelhöga öppna bebyggelsen, där det går lägga till mycket bebyggelse utan att behöva riva. Förtätning i denna typ ger också största ökning av exploateringsgraden. (Ur Översiktsplanen s. 28)

Strategiskt kommunikationsstråk förbi Rönnbäret 1 och 2

Stockholmsvägen som går förbi fastigheten är ett utpekat strategiskt stråk som kommer att fortsätta utvecklas framöver för både gång, cykel - och kollektivtrafik. (Ur Program för Södertälje stadskärna 2009-2029 s. 49)

Kommunala planers påverkan på Rönnbäret 1 och 2

Rönnbäret 1 och 2 består av medelhög öppen bebyggelse, vilket är prioriterat förtätningsområde av Södertälje kommun. Fastigheterna ligger även i nära anslutning till det strategiska stråket Stockholmsvägen. Det råder bostadsbrist i staden och ett tillskott av bostäder på den här platsen skulle vara välgörande för både stadsstrukturen och underlaget i Södertäljes centrala delar. Fastighetens läge kommer på sikt att bli alltmer centralt.



Volymstudie Rönnbäret 1 + 2

Potential

Potential

Inom fastigheterna Rönnbäret 1 och 2 finns idag ca 30 m bred naturmark som idag är svårtillgänglig. Mellan befintliga byggnader och mot Bellmansvägen finns ca 20 meter naturmark. Det ger möjligheten till att aktivera marken med fler bostäder.

Förslag:

-Nybyggnation av bostadshus om 5 våningar på befintlig naturmark. Skalan på ny bebyggelse förhåller sig till befintliga byggnader.

