



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-07-03

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Kastanjen 6

Diarienummer: SBN-2016-02815

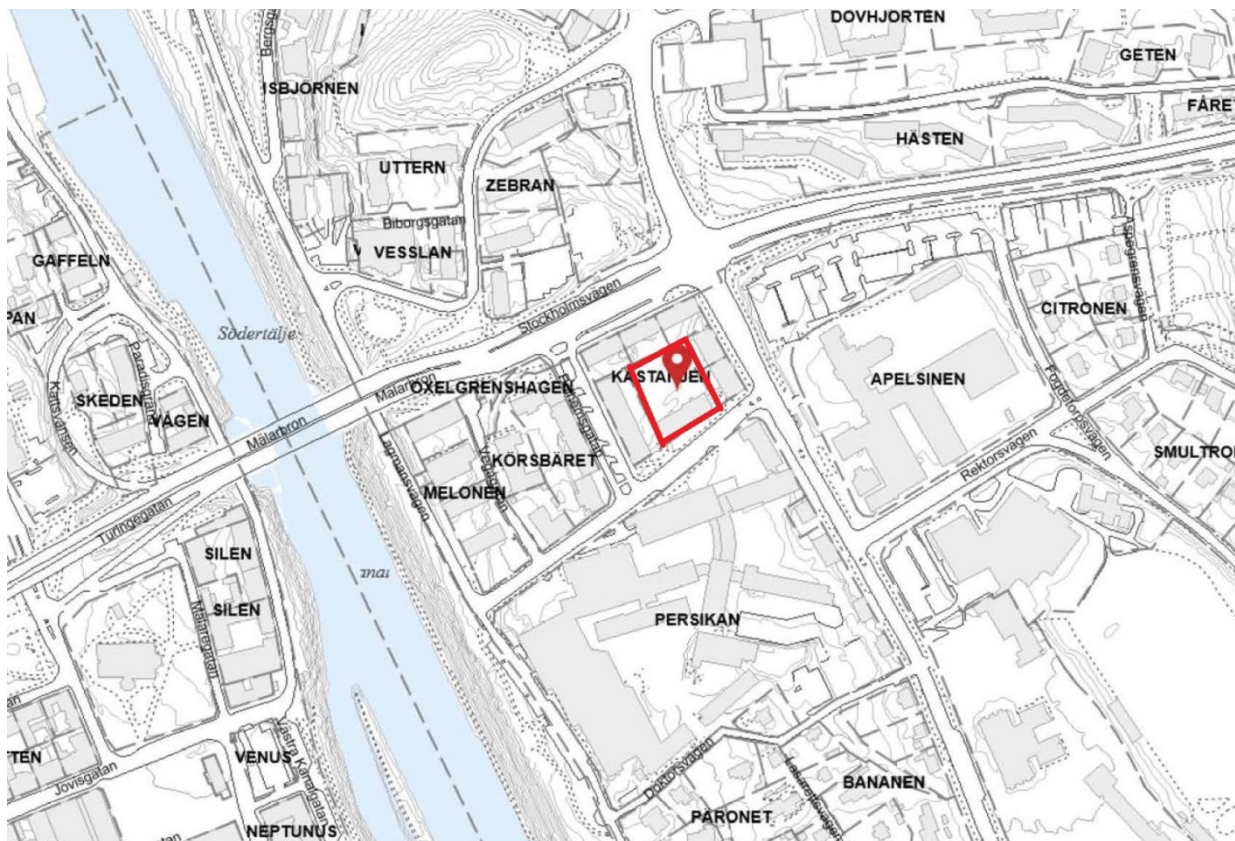
Fastighet: Kastanjen 6

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser ändring om förtätning med bostadsbebyggelse om 16 våningar på befintlig innergård. Gällande detaljplan anger ringprickig mark som innebär att mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

Kastanjen 6 är lokaliserat i utkanten av stadskärnan med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Förslaget omfattar cirka 40-50 lägenheter. Det är lämpligt att pröva med en annan storlek och utformning på huset och utreda konsekvenser för intilliggande boenden och fastighetsägare.

Samhällsbyggnadskontoret föreslå att planläggning inleds. Detaljplanen bedöms vara antagen som tidigast 2020.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 3 juli 2017 (denna handling).

Ansökan om planbesked inkommen den 1 december 2016.

Ärendet

Ansökan avser ändring om förtätning med bostadsbebyggelse om 16 våningar på befintlig innergård. Gällande detaljplan anger ringprickigmark som innebär att mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

Inom kvarteret och inom Kastanjen 6, står bostadsbebyggelse från 1946 om 4-5 våningar. Större delen av innergården består av parkeringsyta och en mindre del av grönska. Angränsande bebyggelse har i söder en skala om 7-9 våningar (Södertälje sjukhus), norr om Stockholmsvägen 4-11 våningar (bostadsbebyggelse) samt punkthus i väster om 11 våningar och sekelskiftsbebyggelse i öster om 4-5 våningar (Täljegymnasiet).

Kastanjen 6 är lokaliserat i utkanten av stadskärnan med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Stockholmsvägen som går förbi fastigheten är utpekad som ett strategiskt stråk som kommer fortsätta utvecklas framöver för både gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Förslaget omfattar cirka 40-50 lägenheter. Volymen och storleken på huset stämmer inte överrens med karaktären och strukturen i området. Avståndet mellan fasader på befintliga hus och den föreslagna byggnaden blir mycket kort vilket skulle resultera i ett smalt och mörkt gaturum. En lägre samt smalare byggnad skulle kunna fungera.

Projektet bedöms även ha stora projektrisker och hög överklaganderisk. Stadsbild och kulturmiljö är viktiga frågor, även parkeringsfrågan som måste lösas då föreslagen byggnad tar den befintliga parkeringsytan i anspråk.

Det är lämpligt att pröva med en annan storlek och utformning på huset och utreda konsekvenser för intilliggande boenden och fastighetsägare. Med hänsyn till de frågor som behöver utredas kan förslaget behöva justeras gällande exploateringsgrad.

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

Projektet är lokaliserat inom stadskärnans förtätningsområde och har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Projektet bidrar också till fler bostäder som är ett prioriterat mål. Det är lämpligt att pröva med en annan storlek och utformning på huset och utreda konsekvenser för intilliggande boenden och fastighetsägare.

Projektet bedöms ha relativt stora utredningsbehov och förslaget behöver utvecklas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse, stadsbild, kulturmiljö och trafiklösningar. 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.

Diarienummer
SBN-2016-02815

Förslaget är förenligt med 2 kap. 2§, 3§, 4§, 5§, 7§ plan- och bygglagen (2010:900) samt 3 kap. 1§ miljöbalken (1998:808). Samhällsbyggnadskontoret föreslår att föreslagna åtgärder provas i detaljplan. Detaljplanen uppskattas vara antagen som tidigast år 2020.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Beslutet innebär inga större ekonomiska konsekvenser för kommunen.

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

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

Kommunen avser att inleda planläggning för Kastanjen 6. Skälen för beslutet redovisas under rubriken Samhällsbyggnadskontorets bedömning.

Beslutet ska skickas till

SBK-Planenheten/akten

Sökanden

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: tijana.janicic@sodertalje.se



Kastanjen 6

Analys



Om fastigheten

Läge

Fastigheten ligger centralt i Södertälje strax öster om Södertälje kanal och fågelvägen 950 meter nordöst om centralstationen. Kvarteret, där Kastanjen 6 utgör södra delen och bostadsgården, omgärdas av Stockholmsvägen i norr med nära anslutning till Södertäljevägen och E4/E20, Erik Dahlbergs väg i öster, Rosenborgsgatan i söder och Polhemsgatan i väster.

Angränsande bebyggelse

Angränsande bebyggelse har i söder en skala om 7-9 våningar (Södertälje sjukhus), norr om Stockholmsvägen 4-11 våningar (bostadsbebyggelse) samt punkthus i väster om 11 våningar och sekelskiftesbebyggelse i öster om 4 våningar (Teljegymnasiet).

Fakta

Fastighetsnamn: Kastanjen 6
Adress: Rosenborgsgatan A-B
Innehåll: Bostäder
Antal lägenheter: 24
Våningsantal: 4-5
Byggår: 1946
Tomtareal: 2390 kvm
Bostadsarea: 1396 kvm



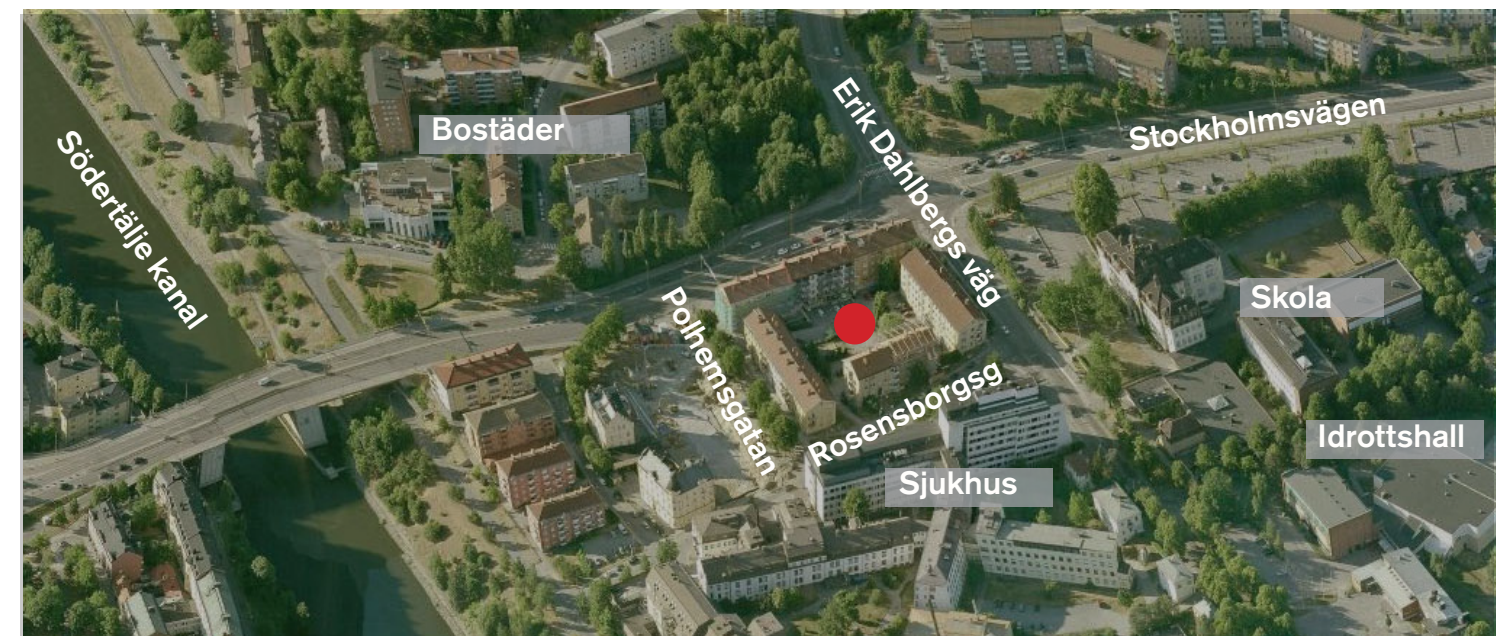
Fastighetens avgränsning

Fysisk struktur

Inom kvarteret och inom Kastanjen 6 står bostadsbebyggelse från 1946 om 4-5 våningar i öppen kvartersstruktur. Bostadshuset på Kastanjen 6 står i souterräng med en nivåskillnad om en våning mot sjukhuset. Större delen av bostadsgården är hårdgjord med markparkering. En mindre del består av lekplats/grönska.



Bostadsgård med parkering på gården



Om området

Inom området finns både bostäder, sjukhus, skola idrottsplats, naturområde och vatten. Bostadshusen är mestadels byggda under mitten av 1900-talet eller senare och är planerade enligt funktionalistiskt ideal med i stora delar friliggande byggnader i parkmiljö.



Höjdskillnad mot sjukhuset



Angränsande punkthus om 11 våningar längs Polhemsgatan

Kastanjen 6

Analys

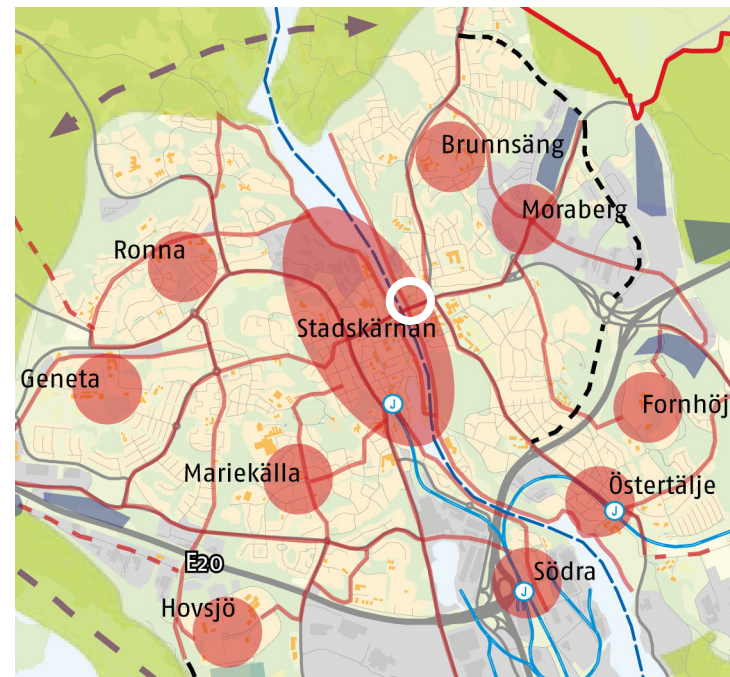
Kommunala planer

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)

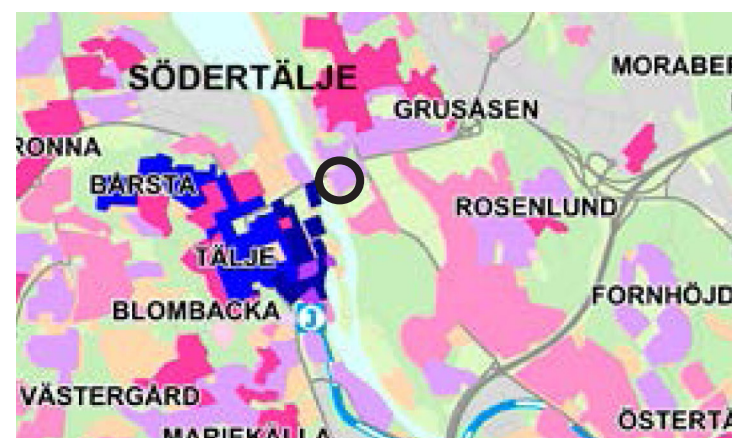
Översiktsplanens principer för förtätning

- 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 Stads kärnan med läge för Kastanjen 6 markerad



Kartering av befintlig bebyggelse

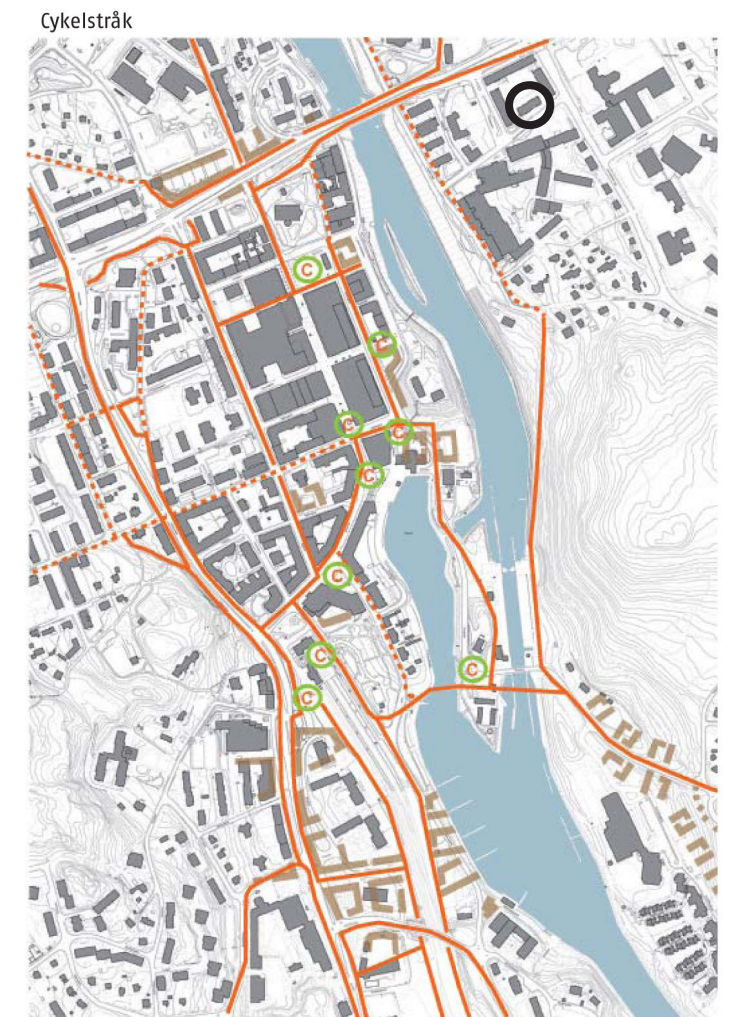
Störst möjlighet till förtätning i liknande bebyggelse som finns inom Kastanjen 6

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 Kastanjen 6

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 stads kärna 2009-2029 s. 49)



Kommunala planers påverkan på Kastanjen 6

Kastanjen 6 ligger både inom Stads kärnans förtätningsområde och längs med 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 Kastanjen 6

Potential

Potential

Kastanjen 6 ligger nära Stockholmsvägen, centralstationen, grönområden och vatten. Kvarteret är lågexploaterat och bebyggelsen är lägre än stora delar av bebyggelse runt omkring, vilket pekar på potentialen att bygga fler bostäder här, helt enligt de riktlinjer Södertälje kommun pekar ut i sin översiktsplan och i Programmet för Södertälje stadskärna 2009-2029. Bostadsgården är väl tilltagen och ger rumslig möjlighet till förtätning med fler bostäder.

Förslag:

-Nybyggnation av bostadshus om 16 våningar på befintlig bostadsgård.

