



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-09-04

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Jasminen 5

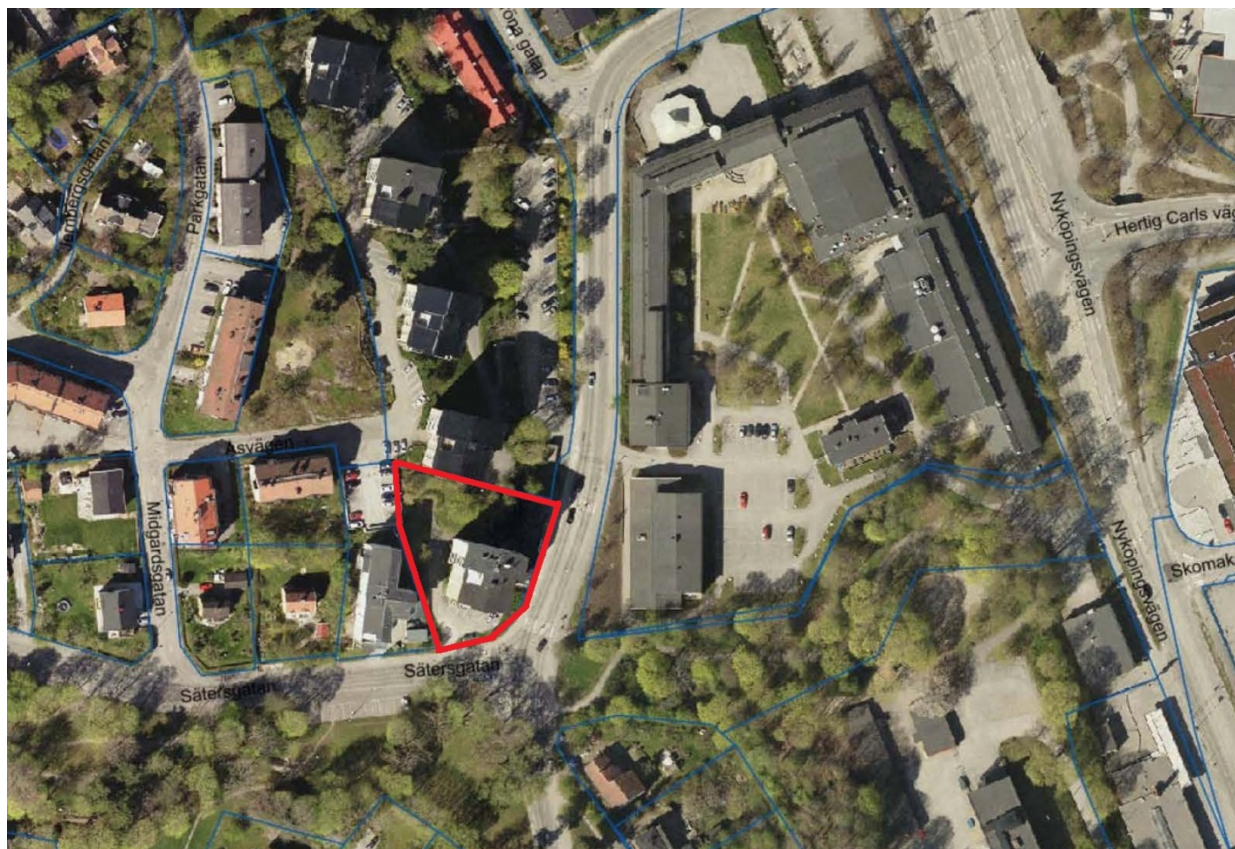
Diarienummer: SBN-2016-02813

Fastighet: Jasminen 5

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten ligger i Mariekälla, Södertälje tätort. Ansökan avser 27 bostäder i 8 våningar genom en tillbyggnad på befintligt punkthus. Kvarteret Jasminen är utpekad i kulturmiljöprogrammet för Södertälje. Jasminen 5 består tillsammans med Jasminen 4 av fem välbevarade punkthus från 1940-talet. Dessa punkthus utgör de första av sin karaktär i Södertälje. En tillbyggnad på befintlig bebyggelse skulle i sin tur innebära en förändring av kvarterets karaktär vilket anses olämpligt med tanke på områdets höga kulturhistoriska värde.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inte inleds för Jasminen 5.



Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen den 1 december 2016

Tjänsteskrivelse den 4 september 2017 (denna handling)

Ärendet

Fastigheten ligger i Mariekälla, Södertälje tätort. Ansökan avser 27 bostäder i 8 våningar genom en tillbyggnad på befintligt punkthus. Mariekälla är ett prioriterat utvecklingsområde enligt översiktsplanen med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Kvarteret Jasminen är utpekad i kulturmiljöprogrammet för Södertälje. Jasminen 5 består tillsammans med Jasminen 4 av fem välbevarade punkthus från 1940-talet. Dessa punkthus utgör de första av sin karaktär i Södertälje. Med sitt höga kulturhistoriska värde anger kulturmiljöprogrammet att en stor omsorg måste ges till värnandet av dessa tillsammans med ursprungliga detaljer.

Projektet bedöms även ha flera risker så som problem med att lösa parkering, förändring av stadsbild, skuggning samt eventuella problem med markförhållanden.

1 kap. 1§ i miljöbalken (1998:808) säger att lagen syftar till att främja hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. Bland annat genom att värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas och att mark, vatten och fysisk miljö används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas.

Om en tillbyggnad skulle tillåtas skulle detta i sådana fall inskränka på det kulturhistoriska värdet och dessutom förändra stadsbilden väsentligt. Dessa byggnader bör bevaras i sitt ursprungliga skick så lång som möjligt.

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 byggnaden inskränker på kvarterets höga kulturhistoriska värde. Projektet bedöms även ha flera risker så som parkeringssvårigheter, förändringar av stadsbilden samt skuggning för befintliga byggnader. Ansökan om planbesked anses dessutom inte förenligt med 1 kap. 1§ i miljöbalken (1998:808) som behandlas under rubriken "Ärendet".

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

Kommunen avser inte att inleda planläggning för fastighet Jasminen 5. Skälen för beslut redovisas under rubriken "Samhällsbyggnadskontorets bedömning".

Diarienummer
SBN-2016-02813

Beslutet ska skickas till

SBK-Plan/akten

Sökande

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: tijana.janicic@sodertalje.se



Jasminen 5

Analys



Fakta

Fastighetsnamn: Jasminen 5

Adress: Mariekällgatan 14 m fl

Innehåll: Bostäder och lokaler

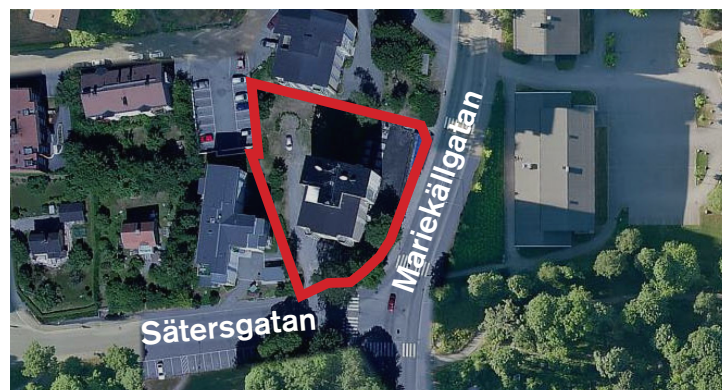
Antal lägenheter: 27

Våningsantal: 8

Byggår: 1949

Tomtareal: 2017 kvm

Bostadsarea: 1793 kvm, Lokalarea: 431 kvm



Fastighetens avgränsning

Om fastigheten

Läge

Fastigheten ligger centralt i Södertälje, fågelvägen 500 meter sydväst om centralstationen. Jasminen 5 omgärdas av Mariekällgatan i öster och Sätersgatan i söder. Mariekällgatan angränsar till Nyköpingsvägen, som har direkt access till E20/E4.

Fysisk struktur

Inom kvarteret står ett punkthus med bostäder från 1949 om 8 våningar. Byggnaden ligger något upphöjt från Mariekällgatan med fri sikt österut. En envåningsbyggnad med lokaler ansluter till byggnaden och står i liv med Mariekällgatan.

Angränsande bebyggelse

Angränsande bebyggelse norr -och väster om Jasminen 5 består av punkthus med en skala om 8 våningar. På andra sidan Mariekällgatan i öster står institutionsbyggnader om tre våningar, delvis placerade nedanför gatans nivå.



Punkthuset ligger något upphöjt med fri sikt österut



Om området

Området består mestadels av bostäder men även skola, kyrka och industri. Flerfamiljshusen är mestadels byggda under senare delen av 1900-talet och är planerade enligt funktionalistiskt ideal med friliggande byggnader i parkmiljö. Söder- och väster om finns även enfamiljshus byggda till stora delar under 1900-talets första halva.



Lokaler i ett plan i liv med gatan



Utrymme ger möjlighet till fler bostäder

Jasminen 5

Analys

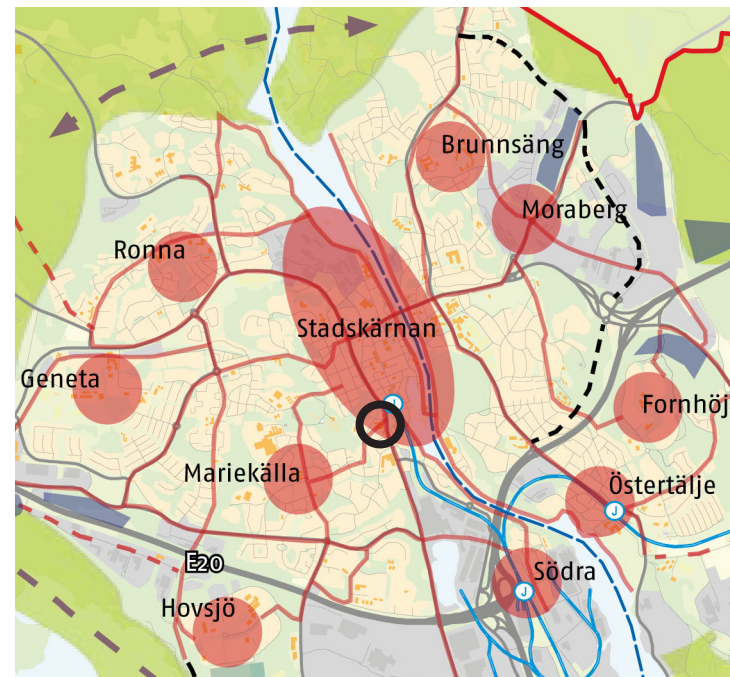
Kommunala planer

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)

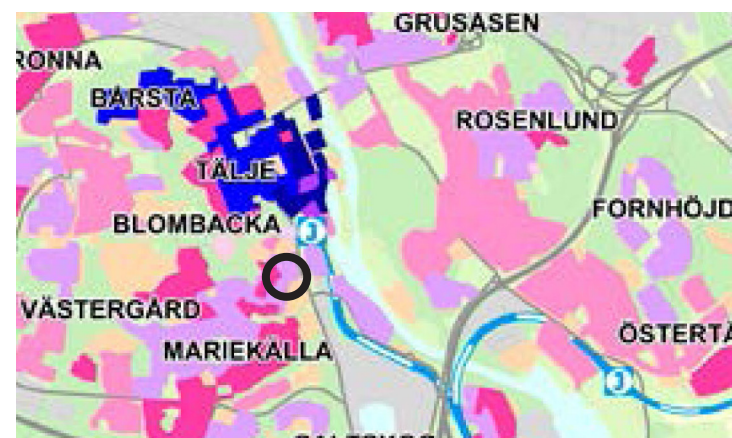
Översiktsplanens principer för förtätning

- 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 kollektivtrafikhäna 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 Jasminen 5 markerad



Kartering av befintlig bebyggelse

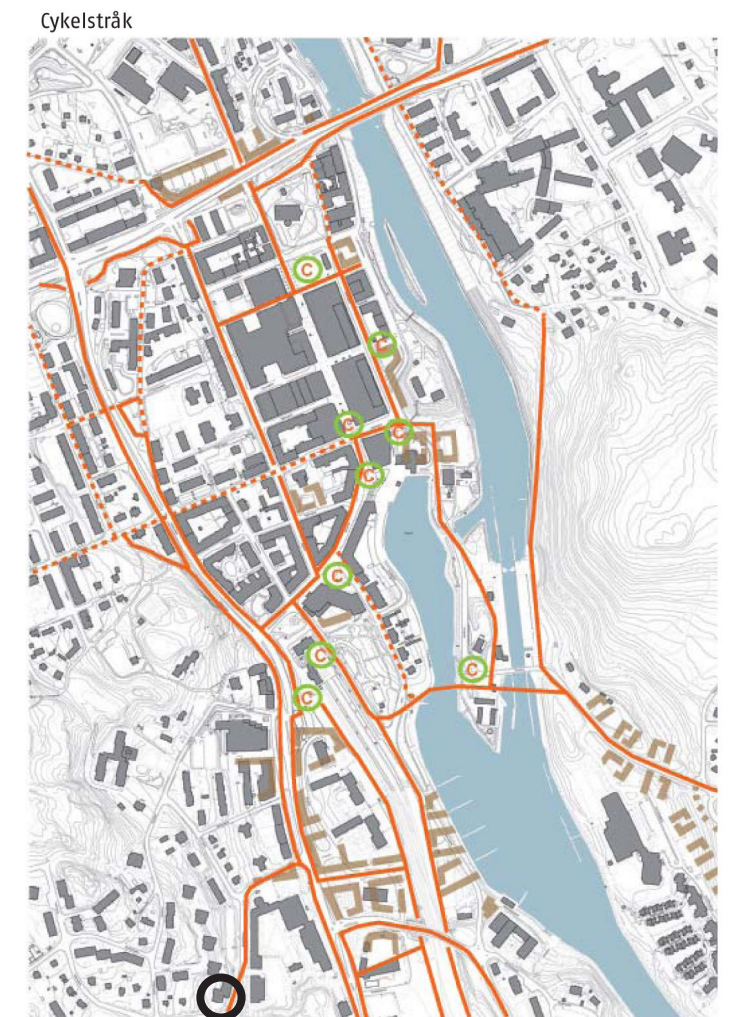
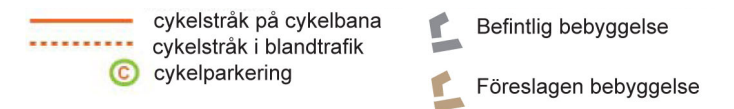
Störst möjlighet till förtätning i liknande bebyggelse som finns inom Jasminen 5

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 Jasminen 5

Mariekällgatan som går förbi fastigheten är ett strategiskt stråk för gång- och cykeltrafik och kopplingarna hit kommer att stärkas på sikt. (Ur Program för Södertälje stads kärna 2009-2029 s. 49)



Kommunala planers påverkan på Jasminen 5

Jasminen 5 ligger både inom Stads kärnans förtätningsområde och är ett stråk som kommer att utvecklas på sikt. 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 Jasminen 5

Potential

Potential

Jasminen 5 ligger nära centralstationen och prioriterade stråk. Kvarteret är lågexploaterat och enplanshuset mot gatan är lägre än bebyggelsen runt omkring, vilket pekar på potentialen att bygga fler bostäder här. En byggnad som motsvarar skalan på omkringliggande hus stör inte heller bebyggelsen runt omkring eftersom huset idag ligger fritt. Fler bostäder i den här delen av staden följer de riktlinjer Södertälje kommun pekar ut i sin översiktsplan och i Programmet för Södertälje stadskärna 2009-2029.

Förslag:

-Nybyggnation av bostadshus om 8 våningar med gallerigångar och access från befintligt bostadshus.

