

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-01-29

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för del av Östertälje 1:15 (Igelsta Gård)

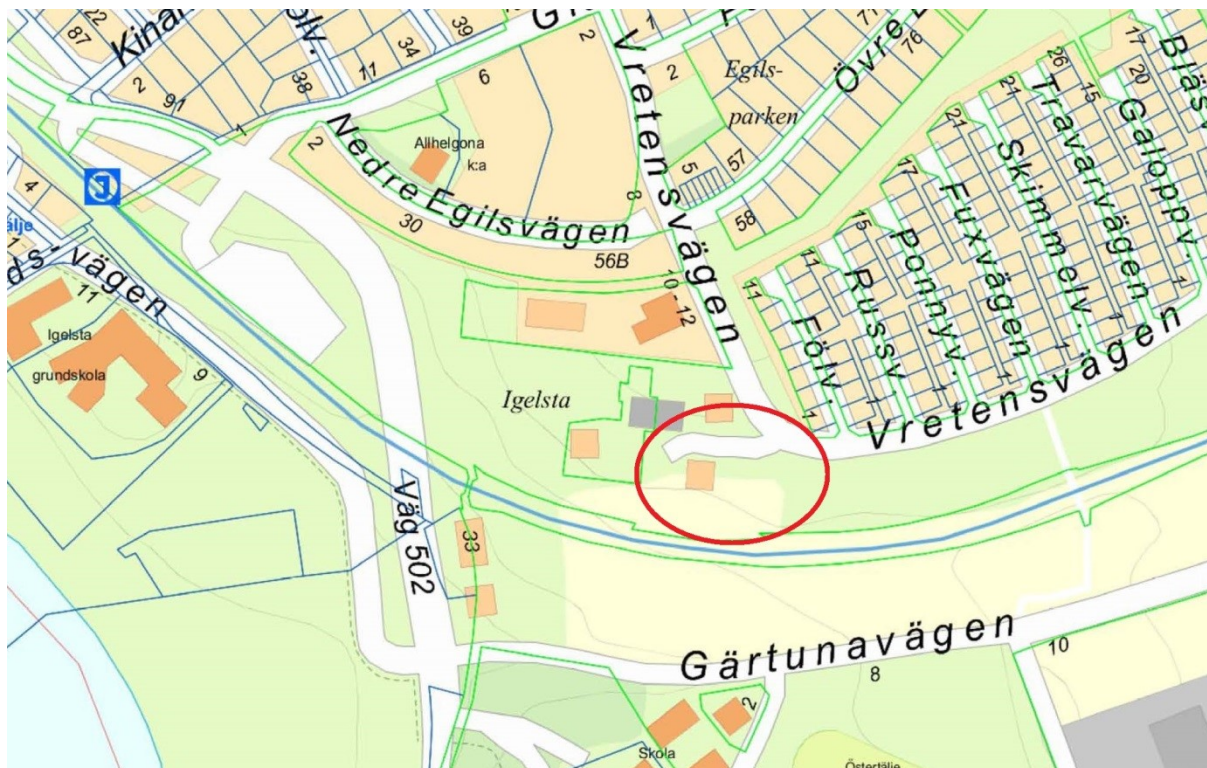
Diarienummer: SBN-2017-01831

Fastighet: Östertälje 1:15

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser ändring av detaljplan för att möjliggöra för åtta stycken parhus vid infarten till Igelsta gård. Det är viktigt att kommande planarbete samordnas med detaljplanen för förskolan som pågår och att de unika kulturvärdena utgör ett stort fokus. Det finns likaså en del utredningar som behöver göras för att säkerställa en god boendemiljö.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds för del av Östertälje 1:15. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2021.

**Beslutsunderlag**

Ansökan om planbesked inkommen 2017-09-11

Tjänsteskrivelse daterad 2018-01-29 (denna handling)

Diarienummer
SBN-2017-01831

Ärendet

Ansökan avser ändring av detaljplan för att möjliggöra för åtta stycken parhus. Det finns ingen gällande detaljplan för området idag men planarbete pågår för en förskola, precis intill de föreslagna bostäderna, norr om infarten till Igelsta gård. Det är viktigt att dessa detaljplaner samordnas för att få en genomtänkt struktur för området.

Platsen är ett prioriterat utvecklingsområde och stämmer väl överrens med kommunens översiktsplan. Det finns en del utredningar som behöver göras inom ramen för planarbetet. Bland annat utredningar för buller, dagvatten, VA och eventuellt för förorenad mark.

Igelsta tillhör en av de få kvarvarande stadsnära tidigare stora gårdarna i Södertälje med en bevarad central del av gården med park, trädgård och byggnader från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. Parken anlades utifrån 1860-talets romantiska ideal och trädgårdplanen för Igelsta Gård ritade den kända trädgårdarkitekten Ester Claesson 1917. I ett framtida planarbete anser kontoret att planläggning av parkmarken är ytterst viktigt för att bevara den historiska miljön och förhindra förfall.

Vägledning av miljön utifrån kulturmiljöprogrammet: *”Trädgårdsstrukturen och miljön mellan huvudbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull och kan utgöra förhöjande kvaliteter som ger en viktig identitet i den nya bostadsmiljön som planeras för Igelsta. Huvudbyggnaden bör underhållas med traditionella material. Det är av vikt att ursprungliga detaljer av huvudbyggnaden behandlas med omsorg.”*

Det är viktigt att ny byggnation intill Igelsta gård anpassas efter den unika kulturmiljön och att de befintliga kvalitéerna stärks och inte förvanskas.

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

Förslaget avser en mindre exploatering intill Igelsta gårds infart i form av åtta parhus. Det är ett prioriterat område utifrån Södertäljes översiktsplan och ny bebyggelse i anslutning till planerad förskola anses lämpligt. Det är viktigt att dessa två detaljplaner samordnas för att skapa en god och hållbar boendemiljö. Kontoret föreslår även att planlägga den befintliga parkmarkmiljön i samband med kommande planarbete, för att kunna bevara och inte tillåta fortsatt förfall.

Att bullerfrågan går att lösa är en förutsättning för kommande planarbete. Andra svårigheter som måste utredas är bland annat dagvatten och VA. En stor hänsyn och anpassning måste tas till den befintliga kulturmiljön och det är viktigt att kommunens antikvarie är med i detaljplaneprocessens tidiga skeden för att säkerställa detta.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Inför planarbetet upprättas ett plankostnadsavtal där sökande står för de kostnader som är förenliga med planläggningen.

Diarienummer
SBN-2017-01831

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Kommunen avser att inleda planläggning för del av Östertälje 1:15. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2021.
2. Avgiften för planbeskedet är 13 350 kr enligt plantaxa för 2017. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutet ska skickas till

SBK-plan/akten

Sökande

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

T f samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: Tijana.Janicic@sodertalje.se