



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-01-31

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

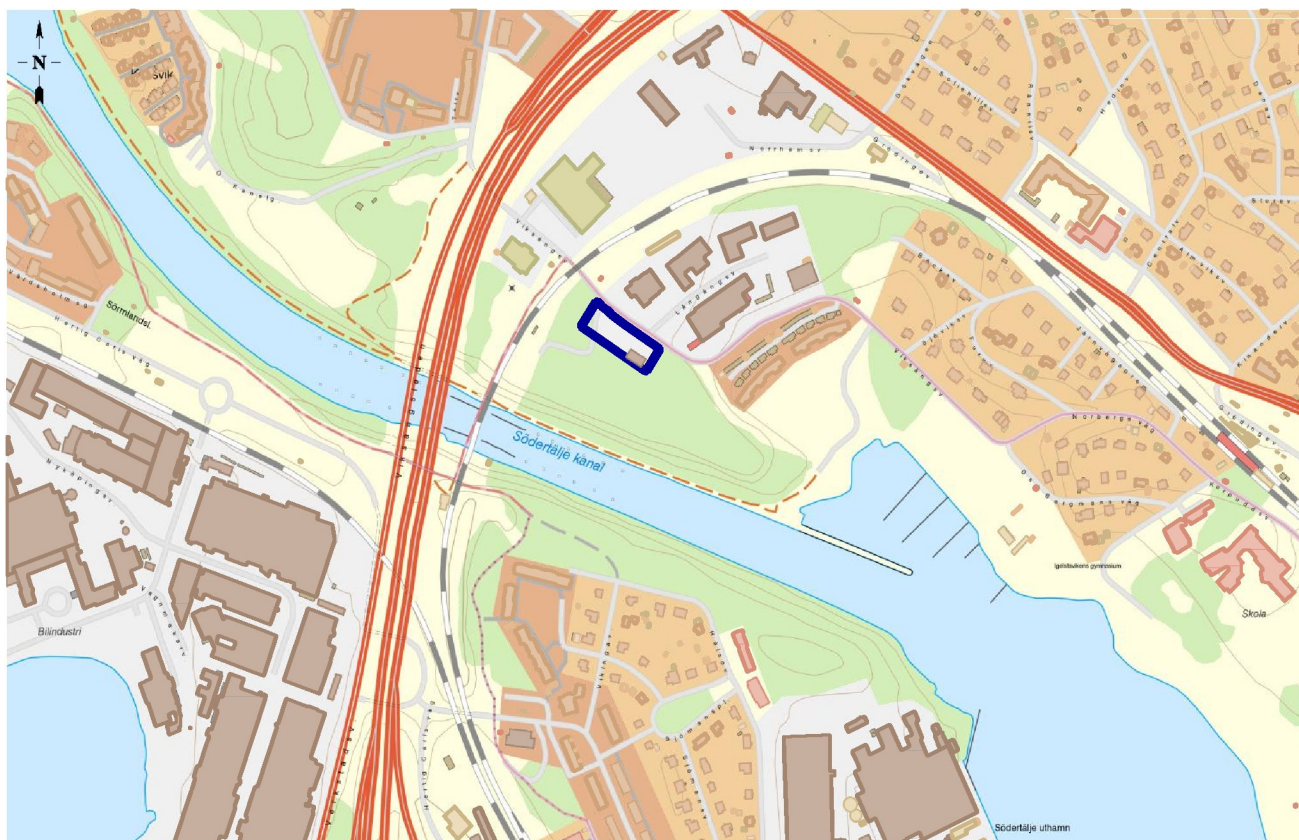
Planbesked för Floretten 1

Diarienummer: SBN-2017-02679

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser ändring av detaljplan för att möjliggöra för bostäder. Förslaget avser ca 100 lägenheter i 7-8 våningar. Projektet stämmer överens med kommunens vägledande styrdokument och även med programmet för Östertälje som varit på samråd. Hur man ska hantera buller och farligt gods blir huvudfokus i kommande planarbete. Andra utredningar som behöver göras är bland annat VA och eventuella markföreningar.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds för Floretten 1. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2020.



Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2017-12-22

Tjänsteskrivelse daterad 2018-01-31 (denna handling)

Diarienummer
SBN-2017-02679

Ärendet

Ansökan avser ändring av användning från småindustri till bostadsändamål. Förslaget avser ca 100 lägenheter i 7-8 våningar. Gällande stadsplan är från 1966 och anger område för småindustriändamål.

På fastigheten bedrivs idag en bilverkstad som eventuellt kan ha bidragit till markföroreningar, vilket behöver utredas vidare. Andra befintliga risker som behöver utredas inom ramen för planarbetet är buller och farligt gods då fastigheten ligger i närheten av järnvägen. En kapacitetsutredning för VA behöver likaså tas fram.

Projektet stämmer överens med kommunens vägledande styrdokument och följer likaså programmet för Östertälje som varit på samråd. Det är kollektivtrafiknära, intill befintlig bebyggelse och ligger i en utpekad tyngdpunkt.

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 förslaget bör prövas i en detaljplan. Bostäder är ett prioriterat mål för kommunen och fastighetens lokalisering ligger i en tyngdpunkt. Att bullerfrågan går att lösa är förutsättning för kommande planarbete då fastigheten ligger nära järnvägen. Andra utredningar som behöver tas fram är VA, farligt gods och markföroreningar. Det är viktigt att utredningarna tas fram i början av planarbetet för att tydliggöra bostadsbebyggelsens lämplighet och möjlighet.

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.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Kommunen avser att inleda planläggning för Floretten 1. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2020.
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

Diarienummer

SBN-2017-02679

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

T f samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: Tijana.Janicic@sodertalje.se

ANSÖKAN OM
PLANBESKED
FLORETTEN 1
SÖDERTÄLJE

Ansökan om planbesked

Serafim Fastigheter (Serafim) är genom sitt helägda dotterbolag Fastighetsbolaget Södertälje Floretten 1 ägare till Floretten 1 i Södertälje. Serafim ansöker härmed om planbesked för att ändra användning av Floretten 1 till bostadsändamål.

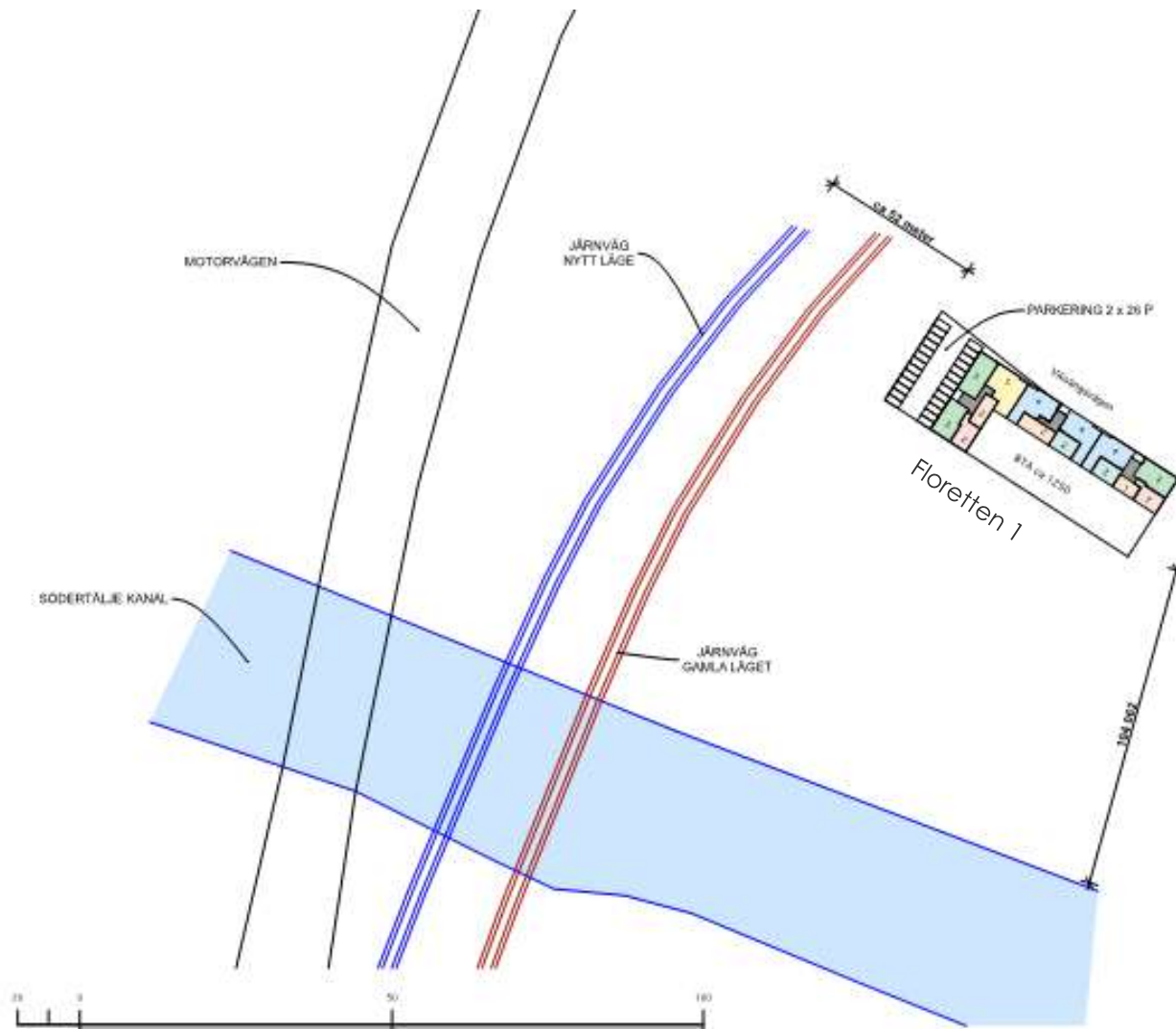
I följande presentation redogör vi kort om fastighetens fysiska förutsättningar och en preliminär volym. Enligt vår bedömning lämpar sig fastigheten väl för bostadsändamål.

Förutsättningar:

Strandskydd: Mer än 100 meter.

Buller: Bedöms hanterbart, samtliga lägenheter mot tyst sida.

Övriga risker: Mer än 50 meter från järnväg, bedöms ej innebära risk.



FLORETTEN 1

Utredning för nybyggnad av bostäder

TOMTAREA 2818 kvm

Föreslagen BYA: ca 1250 kvm

7 - 8 våningar; 8750-10000 kvm BTA

14 lgh/ plan, summa 98 - 112 lgh

1 st 1-or å ca 30 kvm

6 st 2-or å ca 50 kvm

3 st 3-or å ca 80 kvm

3 st 4-or å ca 100 kvm

1 st 5-or å ca 125 kvm

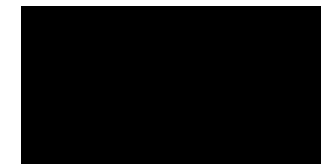
summa 14 lgh/ plan ger ca 1005 kvm BOA/ plan

parkeringsdäck 52 platser



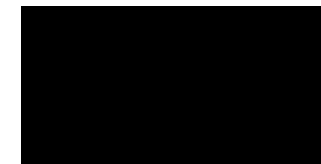
Serafim Fastigheter – Om oss

- Vi är ett privatägt bostadsutvecklingsbolag som varit verksamma sedan 2013.
- Vi fokuserar främst på Stockholms- och Uppsalaregionen.
- Både ledning och medarbetare har spetskompetens inom samhällsbyggnad, detaljplanering, bostadsutveckling och bygg.
- Vi förvärvar mark och projektfastigheter för att utveckla byggrätter eller färdiga bostäder.

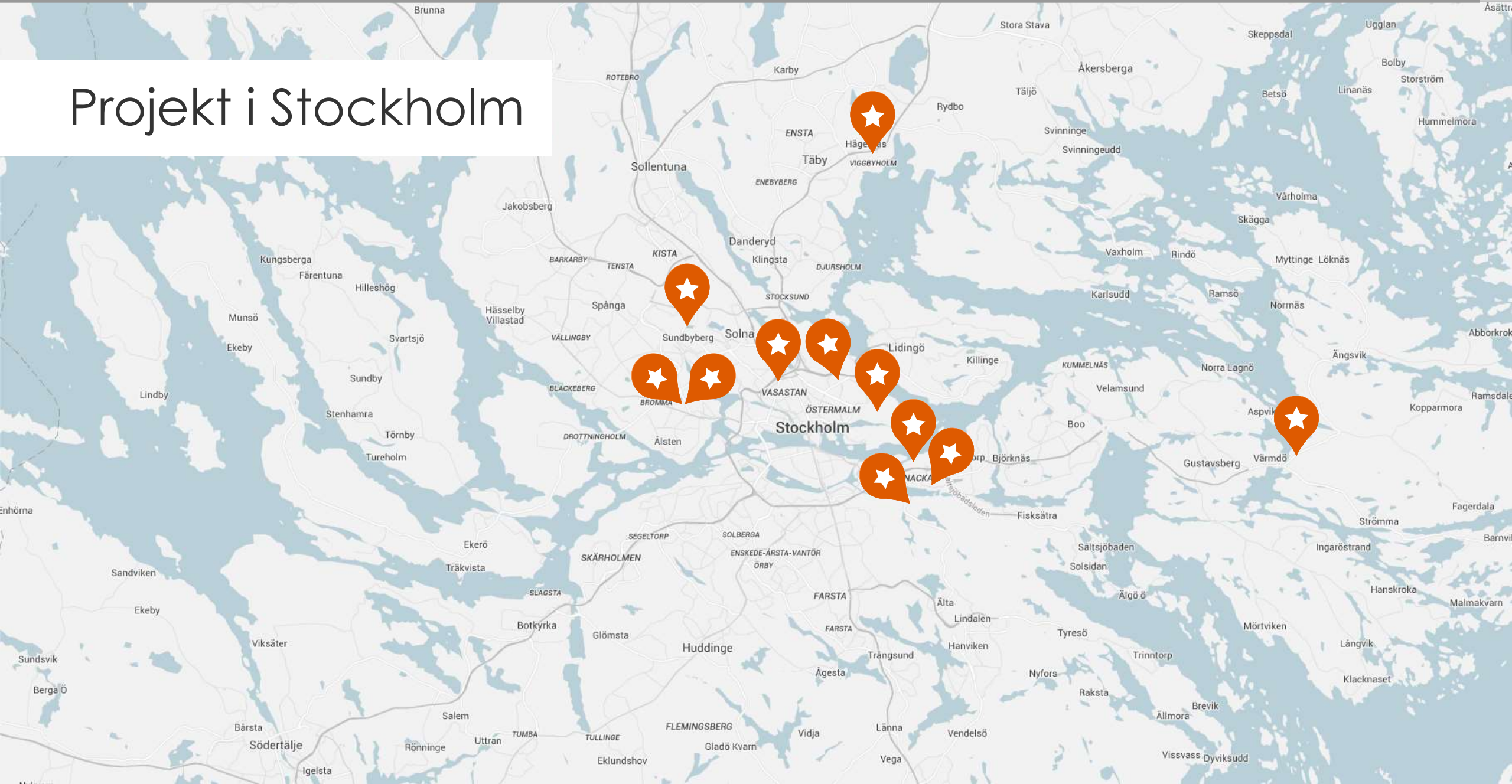


Serafim Fastigheters målsättning och strategi

- Vi utvecklar flerbostadshus i form av bostadsrätter eller hyresrätter, parhus, radhus och egna hem.
- Vi fokuserar på projekt med goda kommunikationslägen.
- Vi lägger stor vikt på arkitektur och conceptualisering av projekten. Vi eftersträvar att våra projekt alltid ska ses som ett bidrag till området och att vi dessutom ska kunna erbjuda en produkt som kunderna uppskattar och efterfrågar.
- Vi är måna om våra projekt och fokuserar på långsiktighet i alla led.



Projekt i Stockholm



Kontaktuppgifter:

Katarina Lirén

katarina.liren@serafim.se

076 949 60 61

Rickard Jacobsson

Rickard.jacobsson@serafim.se

076-946 06 72

SERAFIM FASTIGHETER AB

Kungsgatan 12

Box 16264

10324 STOCKHOLM

<http://serafimfast.se/>

