



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-04-06

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Cittran 1 och 2, Brunnsäng 1:1 (del av), Klaveret 2 och Spinetten 4 (del av)

Diarienummer: SBN-2017-02366

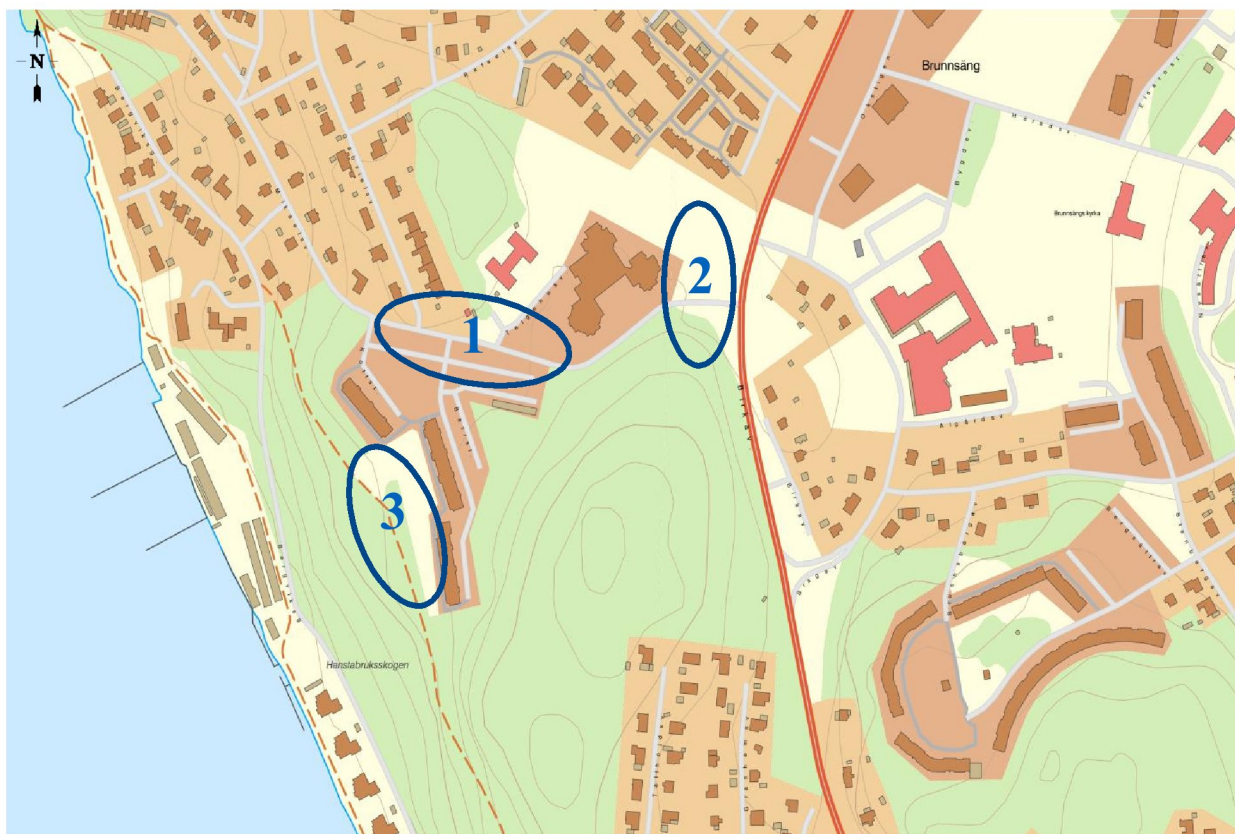
Fastighet: Cittran 1

Sammanfattning av ärendet

Telge Bostäder ansöker om en bostadsexploatering i form av 3 delområden.

Sammanfattningsvis ser kontoret positivt till föreslagen utveckling av området, men det finns en del frågor som måste utredas i början av ett planarbete för att veta vilken utberedning och utformning som är mest lämpligast.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2022.



Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2017-11-14

Tjänsteskrivelse daterad 2018-04-06 (denna handling)

Ärendet

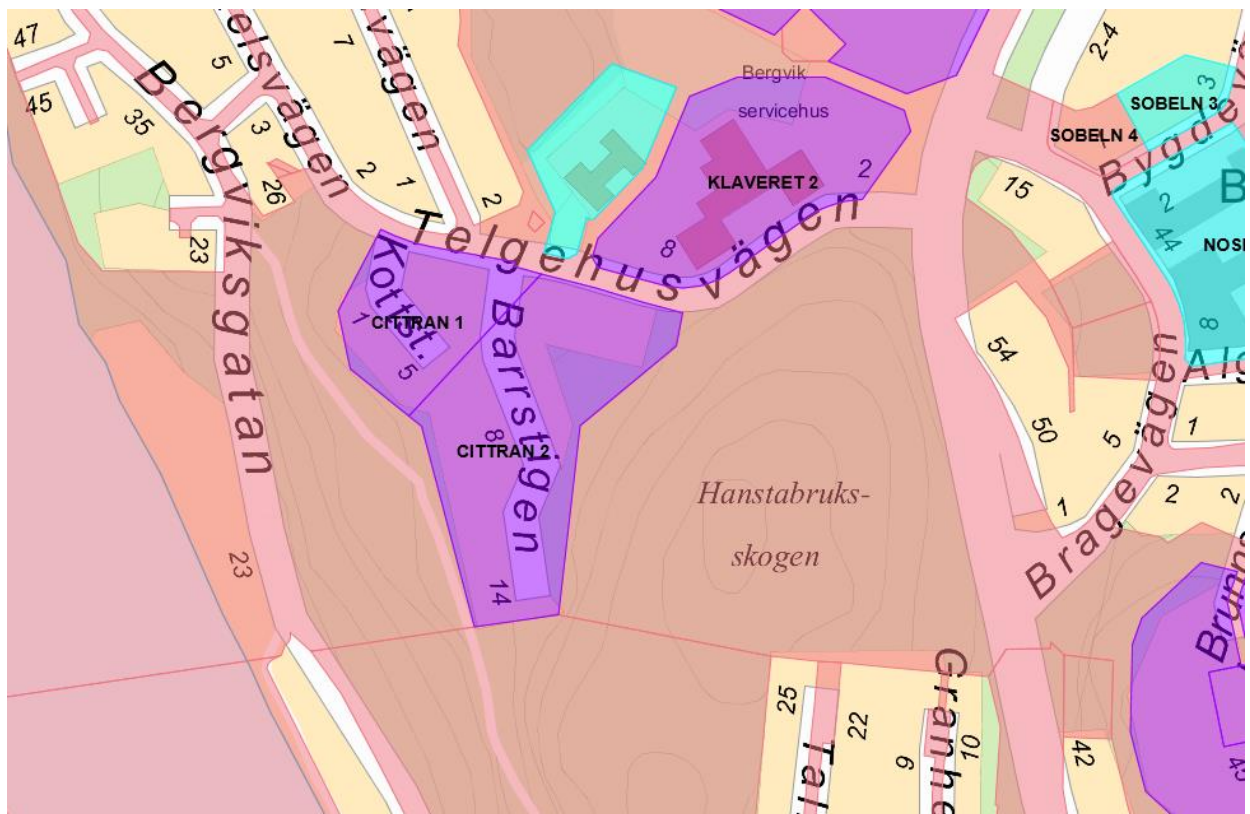
Området är lokaliserat i Brunnsäng, väster om Birkavägen. Telge Bostäder ansöker om en bostadsexploatering i form av 3 delområden. Parkering löses i form av markparkering och kantstensparkering med delar i parkeringsgarage. Ansökan avser följande områden:

- Delområde 1 ligger utmed Telgehusvägen där det föreslås bostäder i form av flera mindre huskroppar om 3-4 våningar på båda sidor av vägen.
- Delområde 2 ligger längs Birkavägen där det föreslås byggas 2 huskroppar om cirka 3 våningar, som inrymmer förskola och studentbostäder.
- Delområde 3 ligger väster om befintlig bebyggelse längs Barrstigen där det föreslås exploateras med punkthus i varierande volym med upp till ca 16 våningar.

Det finns 4 gällande planer för området:

- Stadsplan (0181K-P265C) från 1961
- Stadsplan (0181K-P323C) från 1961
- Stadsplan (0181K-P720C) från 1978
- Detaljplan (0181K-P1413B) från 2003

Kommunen äger största delen av marken som är föreslagen att bebyggas (rosa markering). Telge Bostäder är markägare för lila markering och Telge Fastigheter för turkos markering.



Kvarteret Cittran omnämns i kulturmiljöprogrammet där de 3 modernistiska flerbostadshus från 1962 utgör ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaderna är tidtypiska representanter för 1960-talets arkitektur före miljonprogrammet och har fortfarande en omsorg i utförande av detaljerna.

Diarienummer
SBN-2017-02366

Omgivande naturmark och grönytor, med utsikt över vattnet, anses likaså vara karaktäristisk för den perioden och utgör med det den arkitektoniska grundtanken för området som man bör värna om.

Skogen (Hanstabruksskogen) har höga naturvärden i form av en nyckelbiotop. Nyckelbiotoper har inget formellt skydd men utgör särskilt skyddsvärda miljöer (biotoper) där flera rödlistade arter förväntas kunna förekomma. Dessa områden är ofta avvikande och känsliga miljöer med en sammansättning av arter som inte tål skogsbruksåtgärder.



Markerat område utgör Skogsstyrelsens nyckelbiotopsområde.

Strukturplanen för Brunnäng pekar ut delområde 1 och 2 som bebyggelsezoner för bland annat bostäder, förskolor, verksamheter m.m. Delområde 3 bör inte bebyggas utifrån strukturplanens vision utan de gröna kopplingarna bör stärkas här.

I Södertäljes översiktsplan så är Brunnäng utpekad som en tyngdpunkt och föreslagen bebyggelse följer principen att förtäta intill befintlig bebyggelse.

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

Kontoret ser positivt på en förändring av befintlig markparkering, som omfattas av delområde 1. Däremot måste en ingång sparas till skogsområdet i norr för att stadsmiljö på samhällsbyggnadskontoret ska kunna ta sig fram med maskiner för underhåll.

Att se över och undersöka möjligheterna för delområde 2 ser kontoret vara lämpligt. Däremot kan det bli svårt med trafikbuller. Föreslagen byggnation genererar en större mängd personbilar till området, vilket kan leda till att Birkakorset behöver omvandlas till en rondell och med det begränsa bostadsexploatering i detta delområde. Det finns likaså en stor fjärrvärmeledning som sträcker sig över detta område.

Delområde 3 ställer sig kontoret tveksamt till. Med hänsyn till de höga kulturhistoriska värdena och skogens höga naturvärden kan det vara olämpligt med en sådan volym som föreslagits. Vid en ny detaljplan återinträder även strandskyddet, vilket kan komma att omfatta föreslagen bebyggelse, beroende på hur den utformas. Om en detaljplanläggning inleds för området, anser kontoret att en trädinventering behöver göras, då det finns stora och friska björkar och tallar inom naturområdet.

Sammanfattningsvis ställer sig kontoret positivt till föreslagen utveckling av området. Men en undersökning av de olika delområdenas lämplighet måste ske i början av ett planarbete, då kontoret ser svårigheter med den exploatering som föreslagits inom delområde 2, men framförallt inom delområde 3.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

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 Cittran 1 och 2, Klaveret 2, del av Brunnsäng 1:1 och del av Spinetten 4. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2022.
2. Avgiften för planbeskedet är 17 800 kr enligt plantaxa för 2017. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutet ska skickas till

SBK-plan/akten

Sökande

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

Diarienummer

SBN-2017-02366

Handläggare:
Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21
E-post: Tijana.Janicic@sodertalje.se



**Södertälje
kommun**

Skicka till:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret - Plan
151 89 Södertälje

Eller mejla:

sbk.plan@sodertalje.se

1 (2)

Ansökan om planbesked

Berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning: Cittran 1 och 2, Brunnsäng 1:1 (del av), Klaveret 2 och Spinnetten 4 (del av)	Postnummer:
Gatuadress: Telgehusvägen mfl	Kommundel: Brunnsäng/Bergvik

Sökande

Namn/företag: Telge Bostäder AB	Personnummer/Organisationsnummer: 556411-0616
Adress: Storgatan 42, Box 23, 151 21 Södertälje	
Epost: pontus.werlinder@telge.se	Telefonnummer: 08-550 221 00

Fastighetsägare (om annan än sökande)

Namn/företag: Södertälje kommun (för del av Brunnsäng 1:1) samt Telge Fastigheter AB (för del av Spinnetten 4)	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

Beskriv er förfrågan (bifoga en karta med aktuellt område och om möjligt en skiss för planerade ändringar)

Ansökan om påbörjande av planarbete för bostadsexploatering enligt bifogad situationsplan.

Avser 3 delområden. Del 1 utmed Telgehusvägen i form av bostäder med flera mindre huskroppar om 3-4 vån på ömse sidor av gatan. Del 2 och 3 består av; Dels två huskroppar som tydliggör korsningen Birkavägen/Telgehusvägen där möjlighet finns att inrymma förskola och studentbostäder, dels ett antal huskroppar nedanför befintliga hus på Barrstigen (Kv Cittran 1 och 2). Husen vid korsningen kan förslagsvis vara trevåningshus där vi lyfter upp gång och cykeltrafikanter i gatuplan. Husen mot kanalen är tänkta som två olika typer där den ena utgör något högre punkthus, uppemot 16 vån. Bilplatser i huvudsak i form av markparkering och kantstensparkering och delar i parkeringsgarage.

Huvuddelen av exploateringsområdet i del 1 ägs av Telge Bostäder AB och delarna 2 och 3 är huvudsakligen belägna på kommunens mark. (en mindre del tillhör Telge Fastigheter AB).

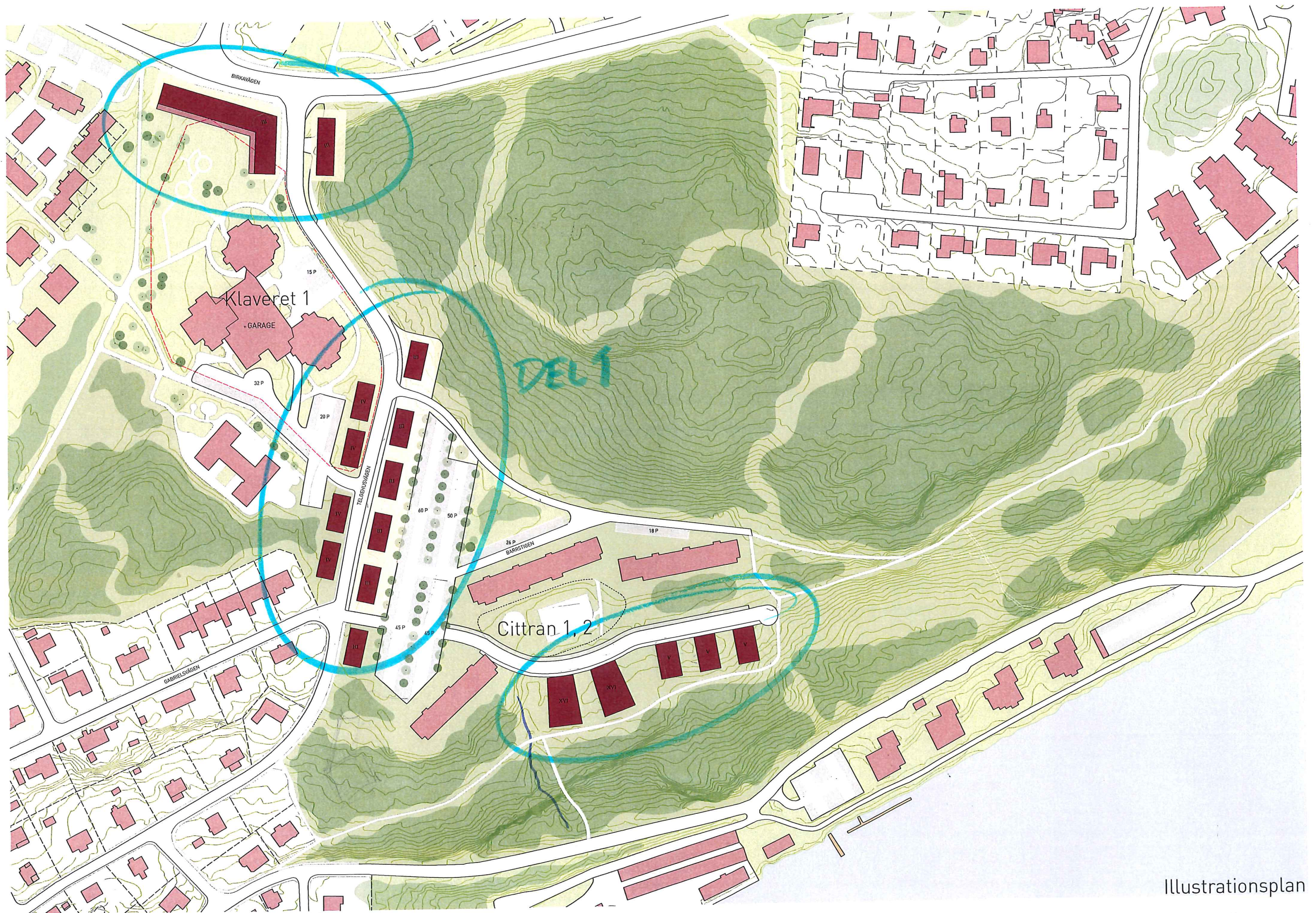
Nuvarande markanvändning är för bostäder resp parkmark.

Vi ser med fördel på en uppdelning av området i flera detaljplaner/delområden med start i del 1.

Uppgifter om eventuell konsult/ombud

- ☒ Ja, vi har anlitat en konsult/ombud som kommunen behöver ha kontakt med.
☐ Nej, vi har inte anlitat konsult/ombud.

Namn/företag: Anders Henriksson	
Adress: Telge Bostäder AB/Storgatan 42, 151 21 Södertälje	
Epost: anders.henriksson@telge.se	Telefonnummer: 0768-995 995



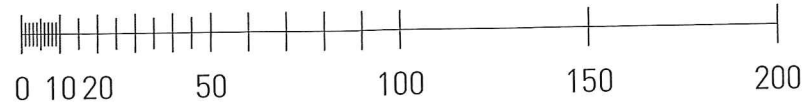
Illustrationsplan

Skiss 2, Cittran, Klaveret



A3 = 1:2000
2017-10-30

SKALA 1:2000



TelgeBostäder

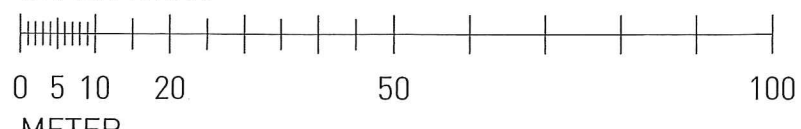
Brunnberg & forshed

BILAGA TILL PLANANSÖKAN



A3 = 1:1000
2017-10-30

SKALA 1:1000



TelgeBostäder

Skiss 2 Vy från vattnet
Brunnberg & forshed

