



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-05-25

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Solen 8

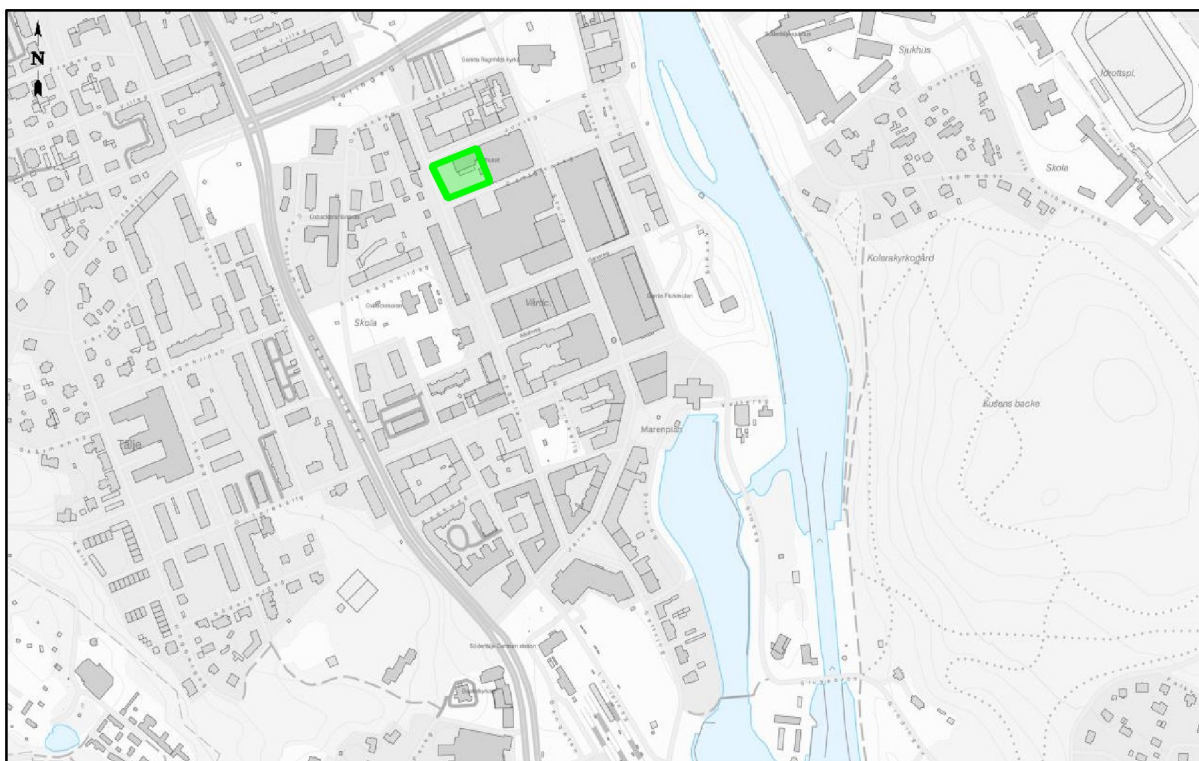
Diarienummer: SBN-2017-01875

Fastighet: Solen 8

Sammanfattning av ärendet

Solen 8 är lokaliserad längs med Nygatan. Ansökan avser exploatering av två högre bostadshus i 11-16 våningar med verksamheter i bottenplan och parkering under mark.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds för Solen 8. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2021.



Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2017-09-13 med komplettering 2018-05-04

Tjänsteskrivelse daterad 2018-05-25 (denna handling)

Diarienummer
SBN-2017-01875

Ärendet

Kvarteret Solen är lokaliserat mellan Storgatan i öst och Nygatan i väst. Platsen består idag av en markparkering. Ansökan avser ett nytt bostadskvarter fördelat på två stycken sammanbyggda huskroppar i 11-16 våningar med verksamhetslokaler i bottenplan och parkering under mark.



Gällande detaljplan är från 2008 och anger område för bostäder, handel i gatuplan med parkering i källarplan. Skyddsbestämmelse för befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad finns likaså.

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

Idag består tomrummet i stadsrummet av en öppen parkeringsyta samt en låg byggnadsvolym, det kommande planarbete ska studera möjligheten att uppföra ett högre byggnadsverk för bostäder och verksamhetsytor i bottenplan. Kontoret bedömer att projektet kommer att påverka stadsbilden varför det kommer att krävas noggranna studier av tillkommande volymer och hur dessa gestaltas.

Planarbetet behöver belysa hur befintliga kulturvärden i det gamla polishuset respektive tingsrätten påverkas av en byggnation och hur planen förhåller sig till dessa skyddade byggnader. Inte minst viktigt är att studera hur projektet påverkar miljön kring Stora Torget och dess närmaste omgivning likväl hur gaturummet utmed Nygatan påverkas.

Diarienummer
SBN-2017-01875

Då förslaget från sökande innehåller en byggnad på upp till 16 våningar är det av stor vikt att visa på hur Södertälje stadskärna påverkas genom volymstudier och skisser från olika delar av stadskärnan exempelvis från Mäljarbron och Stora Torget.

En viktig förutsättning som behöver utredas i ett vidare planarbete är luftkvaliteten utmed Nygatan och hur den påverkas av en byggnation i detta läge. Det finns indikationer på att värdena för PM10 är höga redan idag och att en förändrad gatusektion kan försämra värdena, detta måste utredas likväl som trafikbuller mot bostadsfasad.

Parkering måste hanteras och lösas i enlighet med Trafikstrategin och dess parkeringsstrategi för stadskärnan.

En viktig aspekt i förtätning av staden är hur man hanterar frågan skola och förskola samt närhet till grönska och parker. Dessa frågor ska hanteras och redovisas i det fortsatta planarbetet.

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 Solen 8. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2021.
2. Avgiften för planbeskedet är 18 000 kr enligt plantaxa för 2018. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutet ska skickas till

SBK-plan/akten

Sökande

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Andreas Klingström

Telefon (direkt): 08-523 071 31

E-post: Andreas.klingstrom@sodertalje.se