



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-08-10

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Luktviolen 2

Diarienummer: SBN-2018-00156

Fastighet: Luktviolen 2

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten är lokaliserad i Västergård, längs med Erikshällsgatan och består idag av en Icabutik med tillhörande markparkering. I ansökan föreslås Icabutiken byggas ut och det nya bostadshuset placeras längs med Erikshällsgatan. En höjd om 13 våningar föreslås.

Förslaget följer översiktsplanens riktlinjer och stämmer överrens med strukturplanens vision för området. Att bygga mot gatan är i linje med stråkbildning och förtätning, men en höjd om 13 våningar anses för högt i förhållande till kringliggande bebyggelse.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds för Luktviolen 2. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2023.



Diarienummer
SBN-2018-00156

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2018-01-24 med tillhörande kompletteringar 2018-04-20 och 2018-06-04

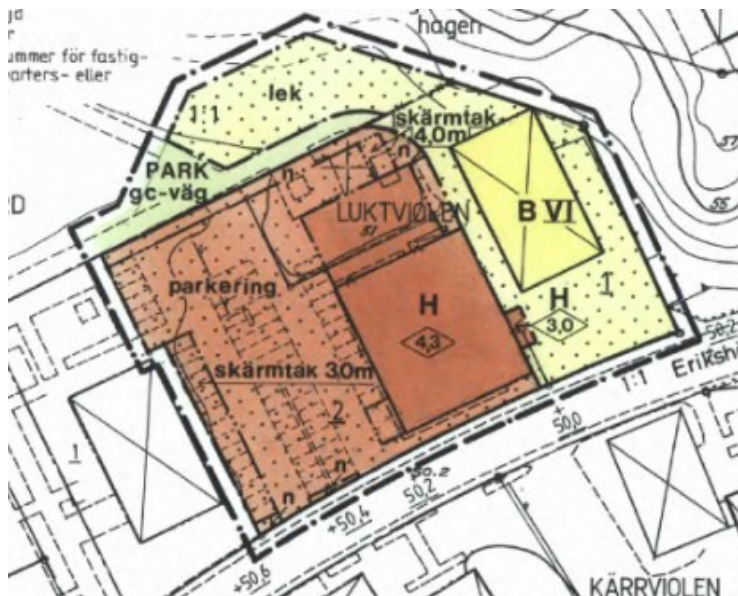
Tjänsteskrivelse daterad 2018-08-10 (denna handling)

Ärendet

Fastigheten är lokaliserad i Västergård, längs med Erikshällsgatan och består idag av en Icabutik med tillhörande markparkering. I ansökan föreslås Icabutiken byggas ut och det nya bostadshuset placeras längs med Erikshällsgatan. En höjd om 13 våningar föreslås.

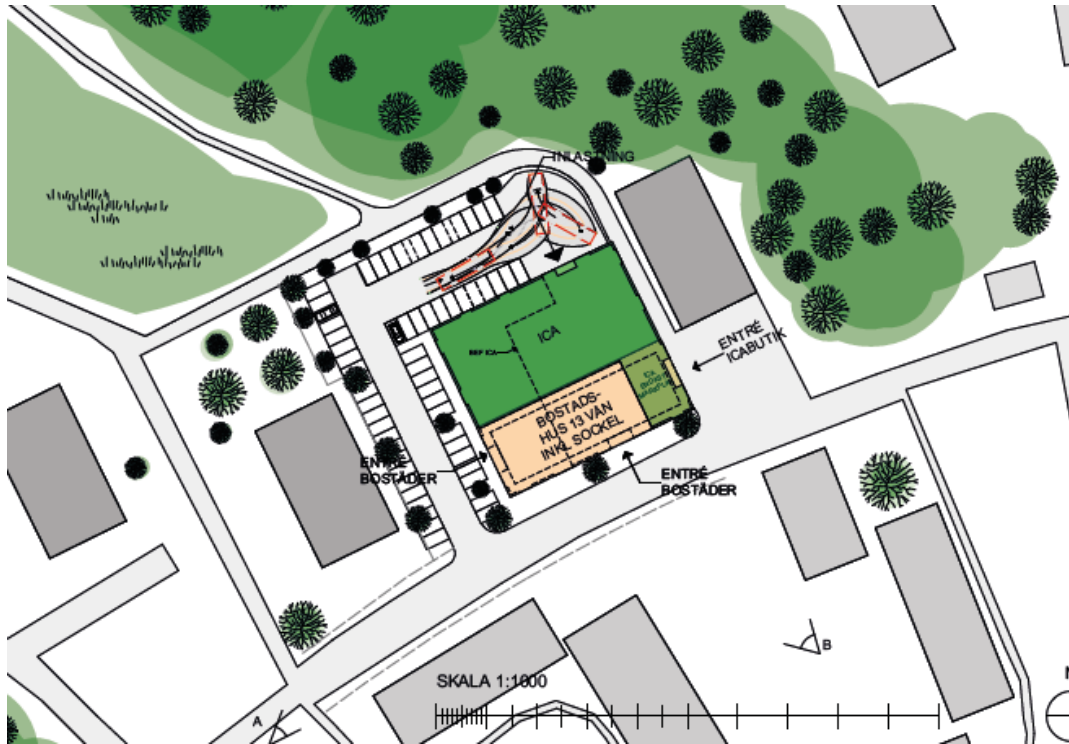


Gällande detaljplan är från 1992 och anger handel med parkering och prickmark på den plats där byggnaden är föreslagen att placeras.



Diarienummer
SBN-2018-00156

Förslaget följer översiktsplanens riktlinjer gällande förtätning i etablerade bostadsområden. Strukturplan för Västergård pekar likaså ut ytan som ett utvecklingsområde för bostäder med verksamheter i bottenplan.



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

Att bygga mot gatan är i linje med stråkbildning och förtätning, men en höjd om 13 våningar anses för högt i förhållande till kringliggande bebyggelse. Därför bör en volymstudie utföras i början av planarbetet. Det är också viktigt att betona de arkitektoniska kvalitéerna för den tillkommande byggnaden.

Samhällsbyggnadskontoret anser det betydelsefullt för helhetsperspektivet, att hela stråket ses över då det finns ett flertal markparkeringar i närområdet och en relativt stor bostadsexploatering längre upp på Erikshällsgatan.

Parkering måste lösas inom fastigheten och ett tiotal parkeringsplatser att samnyttja anses inte vara lämpligt. Om parkeringen inte grävs ner kan det även bli svårt att få till en lämplig bostadsgård för de boende.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Det finns ledningar över fastigheten. Vid eventuell ledningsflytt bekostas detta av exploatören.

Diarienummer
SBN-2018-00156

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 Luktviolen 2. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2023.
2. Avgiften för planbeskedet är 14 000 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:
Tijana Nikolic

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