



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-11-20

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för del av Lina 4:27

Diarienummer: SBN-2018-01893

Fastighet: Lina 4:27

Sammanfattning av ärendet

Telge Fastigheter ansöker om planläggning för ett nytt vård- och omsorgsboende i Lina. Ytan är markerad som en plats för samhällsservice (äldreboende) i strukturplanen. Kontoret anser att föreslaget bidrar till ett ökat mervärde för stadsdelen. För att det nya vård- och omsorgsboende ska få en kvalitativ omgivning och för att skapa nya trevliga mötesplatser i stadsdelen Lina bör den intilliggande parken ingå i planläggningen. Det är likaså av stor vikt att tidig dialog förs med berörda parter gällande utformning och samnyttjande.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds för del av Lina 4:27. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2020.



Diarienummer
SBN-2018-01893



Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2018-10-24

Tjänsteskrivelse daterad 2018-11-20 (denna handling)

Ärendet

Fastigheten är lokaliserad i Lina. Ytan som ansökan avser ligger längs med Kaxbergsvägen. Telge Fastigheter ansöker om planläggning för ett nytt vård- och omsorgsboende i 4 våningar. Det finns två gällande stadsplaner för området (från 1980 och 1981) som anger park eller plantering där byggnaden är föreslagen att placeras.

Ytan är markerad som en plats för samhällsservice (med rekommendation för ett äldreboende) i strukturplanen för Lina.

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 föreslagen utveckling. Det är däremot av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen leder till en positiv utveckling för området och bidrar med ett mervärde för Lina som stadsdel.

För att uppnå detta så är vissa delar extra viktiga att fokusera på i kommande planarbete:

- Placering och utformning av byggnadskroppen – skapa tydligare koppling till den framtida stadsdelsparken. En kvalitativ utformning av fasader och anpassning till terräng och naturförhållandena. Den nya bebyggelsen bör uppföras på ett sådant sätt att gaturummen utmed Kaxbergsvägen och Porslinsvägen blir tydliga och trevliga.

Diarienummer
SBN-2018-01893

- Utveckla och bygga ut stadsdelsparken samtidigt som äldreboendet. För att det nya vård- och omsorgsboende ska få en kvalitativ omgivning och för att skapa nya trevliga mötesplatser i stadsdelen Lina bör den intilliggande parken ingå i planläggningen.
- Utredda möjligheterna till samnyttjande av platsen – kontoret anser att man borde titta vidare på en kombination av förskola och äldreboende. Det är viktigt att en tidig dialog förs mellan samhällsbyggnadskontoret, socialkontoret, utbildningskontoret och Telge Fastigheter för att sondera möjligheterna till samutnyttjande samt hur en god utformning av bebyggelsen kan uppnås på bästa sätt.

Det finns även ett flertal utredningar som behöver tas fram inom ramen för kommande planarbete, vilka bland annat är:

- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning
- VA-utredning

Det finns idag ett dike som går genom naturområdet och som mynnar ut i Lina-bäcken i naturreservatet, vilken har höga naturvärden och är känslig för föroreningar. Det är viktigt att dagvatten renas innan det når bäcken.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Inför planarbetet upprättas ett plankostnadsavtal där sökande står för de kostnader som är förenliga med planläggningen. Därefter kommer drift och underhåll av stadsdelsparken vara en kostnad för kommunen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Kommunen avser att inleda planläggning. Detaljplanen beräknas vara antagen om tidigast 2020.
2. Parkområdet ska ingå i detaljplanen för del av Lina 4:27.
3. För projektet ska det föras en aktiv dialog med berörda parter gällande gestaltning, utformning och samnyttjande.
4. Avgiften för planbeskedet är 18 000 kr enligt plantaxa för 2018.

Beslutet ska skickas till

SBK-plan/akten

Sökande

Andreas Klingström
Planchef

Homan Gohari
Samhällsbyggnadsdirektör

Diarienummer

SBN-2018-01893

Handläggare:
Tijana Nikolic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: Tijana.nikolic@sodertalje.se



Personuppgifterna i ansökan behandlas i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR). Information du lämnar lagras och bearbetas i register inom samhällsbyggnadskontoret. Du har rätt att begära information, utdrag, rättelser eller komma med invändningar. För mer information om hantering av personuppgifter, se www.sodertalje.se/gdpr.

Fastighet (där sökt åtgärd ska utföras)

Fastighetsbeteckning:	Kommundel:	
Gatuadress:	Postnummer:	Postort:

Sökande

Förnamn:	Efternamn:	Person- organisationsnummer:	
Gatuadress:	Postnummer:	Postort:	
E-post:	Telefon:		

Fastighetsägare (om annan än sökande)

Förnamn:	Efternamn:	Person- organisationsnummer:	
Gatuadress:	Postnummer:	Postort:	
E-post:	Telefon:		

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

--

Uppgifter om en 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:		
Gatuadress:	Postnummer:	Postort:
E-post:	Telefon:	



**Södertälje
kommun**

ANSÖKAN OM PLANBESKED

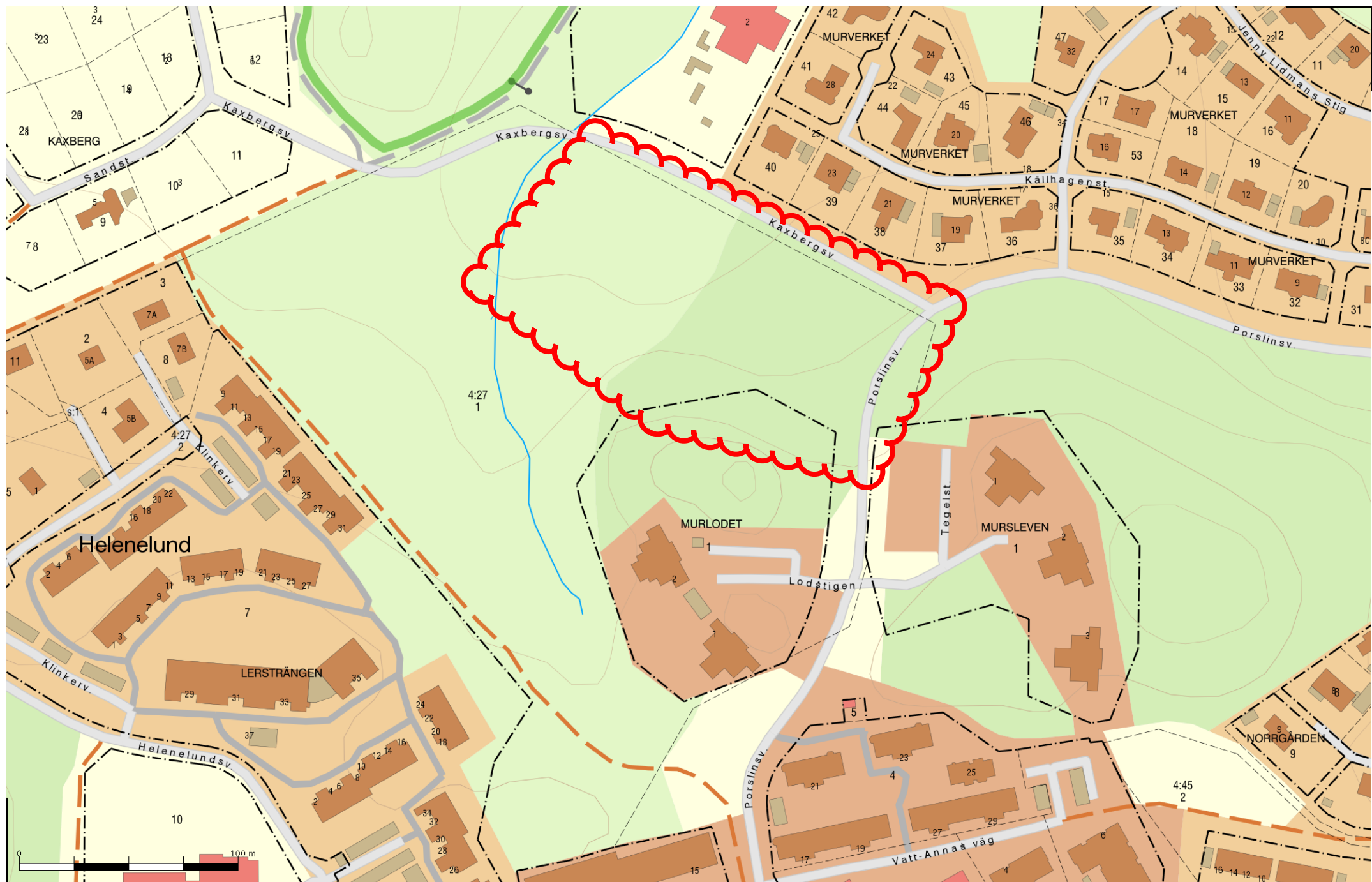
Blanketten skickas till:

Södertälje kommun
Planenheten
151 89 Södertälje

Eller via e-post till: sbk.plan@sodertalje.se

Telefonnummer:
08-523 010 00

Mer information finns på
www.sodertalje.se





PM 2017-10-31

Funktionskrav på tomter och exploatering för social- och omsorgskontorets behov

Christer Lindberg
Lokalcontroller
SK/Staben Social- och omsorgskontoret
Telefon (direkt): 08-5230 3668
E-post: christer.lindberg@sodertalje.se

Inledning

Social- och omsorgskontoret sammanställer årligen sina behov av bostäder i Boendeplanen. Denna text är tänkt som en vägledning när dessa ska planläggas eller markanvisas.

Vård- och omsorgsboenden är stora enheter och ställer höga krav på detaljplanerna. Andra aspekter som påverkar hur detaljplanen ska utformas kan vara önskan om samnyttjande mellan olika verksamheter, som t ex förskola och vårdboende, och möjlighet till flexibilitet mellan SKs olika verksamheter. Önskvärt är en större byggrätt och möjlighet till användning för fler ändamål. Texten dokumenterar också erfarenheter från de två senaste vård- och omsorgsboendena i Södertälje, Glasberga, 2012, och Björkmossen, 2017, för att visa på närliggande exempel.

För en mer utförlig beskrivning av social- och omsorgskontorets lokaler se vidare *Krav på boenden och lokaler för kommunal vård- och omsorgsverksamhet i Södertälje*, Social- och omsorgskontoret 2017.

Innehållsförteckning

Planförutsättningar, samnyttjande, flexibilitet	2
Boenden:	
- Vård- och omsorgsboende	3
Erfarenheter och exempel:	
- Glasberga, Södertälje	4
- Björkmossen, Södertälje	5
Bakgrund och begrepp	6

FUNKTIONSKRAV PÅ TOMTER I DETALJPLANESKEDE OCH VID EXPLOATERING

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR, SAMNYTTJANDE OCH FLEXIBILITET

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplanen styr vilka ändamål en tomt kan nyttjas för. Ska tomten rymma flera typer av ändamål som boende, vård, handel, skola/förskola behöver det anges. Lokalbehov för olika verksamheter förändras och tomten kan komma att behöva användas till något annat eller fler ändamål än den ursprungligen planerades för. Därför är det viktigt att planerna delvis är generella, på samma sätt som den gamla beteckningen "A-tomt", tomt för allmänt ändamål.

SAMNYTTJANDE

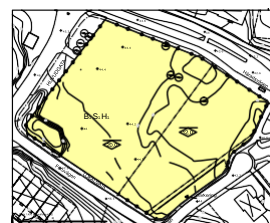
Detaljplaner för vård- och omsorgsboende bör ge utrymme för fler ändamål. Dessa boenden är stora enheter och kan med fördel planeras tillsammans med andra verksamheter och samhällsservice. Boendet bör ligga nära kommunikationer och gärna i ett centrumnära läge intill eller tillsammans med t ex restaurang, handel, bibliotek och kulturlokaler, gym och rehab mm. Verksamheterna får ett större kundunderlag, transporterna minskar och boendet blir en mer attraktiv arbetsplats. Ett vård- och omsorgsboende kan också samlokaliseras med förskola. Verksamheterna ges möjlighet att samverka över generationsgränserna. De kan delvis dela gård, storkök, inlastning och parkering. Byggnaderna är tekniskt sett liknande med ventilation, fettavskiljare, brandklasser etc och med större mått än "vanliga" bostadshus. Entréer och angöring, liksom gårdens storlek, blir förutsättningar viktiga att studera. Tomten behöver vara tillräckligt stor, en förskola behöver en minst 3000 kvm stor friyta för barnens utevistelse.

FLEXIBILITET

För att skapa en större flexibilitet bör möjlighet ges för att flera av social- och omsorgskontorets verksamheter ska kunna samlokaliseras. Ett vård- och omsorgsboenden kan inrymma korttidsboende och avlastningsboende, samlingslokaler som träffpunkter och även personallokaler för hemtjänst. Det ger flexibilitet för verksamheterna och möjlighet till utveckling för boende, besökare och personal. I planskedet är det viktigt att bevaka att byggrätten blir tillräckligt stor. Även socialnämndens behov av olika boenden och verksamheter kan inrymmas i samma fastighet, jfr Härbärgat på Dalgatan i Södertälje.

Referensexempel

Kv Bildhuggaren, Huddinge kommun
Detaljplan 2016, (ej byggt)
Användning: B S H, Äldreboende, studentboende, förskola, skola. Handel får finnas i entréplan.
Tomt ca 9000 kvm,
30 % får bebyggas
Byggnadshöjd 3-5 våningar.



Utsnitt ur
Detaljplan
skala 1:4000

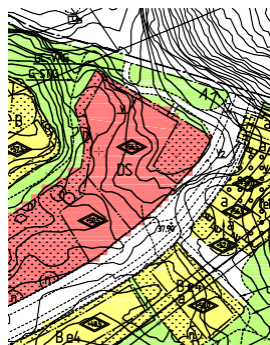
Fastigheten planeras för vård- och omsorgsboende med 90 lgh och förskola för 6 avd, angöring och parkering 4med 40 platser.
BYA ca 2000 kvm



Illustration,
skala 1:4000
Origo ark

Referensexempel

Villa Tollare, Nacka kommun
Detaljplan 2013
Användning: D S, äldreboendebostäder och skola
Invigning 2016
Vård- och omsorgsboende 90 lgh
Förskola 6 avd
Takterrass för de äldre medan förskolan har gård på marken.
Drivs av stiftelsen Stora Sköndal.



Utsnitt ur
Detaljplan,
skala 1:4000

FUNKTIONSKRAV PÅ TOMTER, DETALJPLANESKEDE

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE FÖR ÄLDRE

Ett vårdintensivt boende för personer med fysiska, psykiska eller intellektuella funktionshinder, t ex demens, 9 lgh per avdelning.

LOKALISERING, SOCIAL HÅLLBARHET

Boendet ska ligga integrerat med annan bostadsbebyggelse och med närhet till kollektivtrafik och samhällsservice. Önskvärt är att detaljplanen ger få begränsningar, gärna och stor byggbar yta, se exempel. Detaljplanen kan gärna tillåta fler ändamål, se tidigare exempel. Samlokalisering med annan verksamhet bidrar till ett tryggt och levande samhälle.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Nyckeltal för en god verksamhetsekonomi (2017) är minst 54 lgh (6 avd), men gärna 72, 81, 90 osv, med 3, eller i undantagsfall 2, avdelningar per våningsplan för effektiv bemanning nattetid. Boendet är en stor arbetsplats med ca 1 personal per boende. Boendet ska ha ett tillagningskök (storkök).

FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR, TOMTSTORLEK

Fastighet om minst 7000 kvm. Gärna relativt plan och kvadratisk tomt för att möjliggöra en samlad volym med bra överblick för verksamheten och god tillgänglighet. Sluttningsomt kan ge möjlighet till souterrängbyggnad med tillgängliga entréer på flera nivåer och utegård på egen nivå.

UTEMILJÖ

Utemiljö med gård "sinnenas trädgård" och promenadslinga planeras på mark, terrass eller tak.

BYGGNAD

Fotavtryck om ca 1300-1600 resp ca 2000-2300 kvm, se principer. Den mindre ytan, 1300 resp 2000, ger plats för enbart boende. Övriga funktioner som huvudentré, administration, personallokaler, storkök etc behöver då ett eget våningsplan. Med det större fotavtrycket kan dessa funktioner fördelas på våningsplanen. Tillåten byggnadshöjd ska vara minst 3 våningar.

ENTRÉER och ANGÖRING

Huvudentré synlig och lätt att hitta, med skärmtak och plats att vänta sittande både inne och ute samt plats för taxi och färdtjänst att stanna och vänta. Leveransentré för storkök, tvätt, sopor mm, ska vara skild från huvudentré och dimensionerad för lastbil 12 m.

PARKERING BIL och CYKEL

Tillgänglig parkering för besökande, boende och personal, övrig parkering enligt kommunens p-tal.

Principexempel planform, skala 1:4000



2 avd/våningsplan
Fotavtryck
ca 1300-1600 kvm
Husbredd ca 18 m



3 avd/våningsplan
Fotavtryck
ca 2000-2300 kvm



Referensexempel, skala 1:4000



Södertälje, 2017
Björkmossen, 54 lgh
2 avd/plan
Fotavtryck ca 1575 kvm
Fastighet 7300 kvm
Detaljplan 2010
Svår smal tomt,
erfarenheter se sid 3



Södertälje, 2012
Glasberga, 64 lgh
3 avd/plan
Fotavtryck ca 1745 kvm
Fastighet 5200 kvm
Svår trång tomt,
erfarenheter se sid 4



Huddinge
Kv Bildhuggaren
Vård- och omsorgsboende
90 lgh samt förskola 6
avd.
Fotavtryck 2000 kvm
Fastighet 9000
Plansamråd 2017
Se även sid 1

FUNKTIONSKRAV PÅ TOMTER, DETALJPLANESKEDE

ERFARENHET FRÅN NYBYGGNAD VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Björkmossen, Södertälje, 2017

Kv Fågelboken 1

TOMT

Fastighetens storlek 50x150 m, ca 7300 kvm.

Kuperad terräng, lokalgata ansluter i södra delen.

Tomten var inte ursprungligen tänkt för äldreboende.

DETALJPLAN 2009

Planbestämmelser:

Bostadsändamål, byggrätt 1/4 av fastighet.

Byggnadshöjd 2-3 vån + ev soutterräng.

Utformningskrav:

Byggnad ska terränganpassas väl.

Huvudbyggnader ska placeras 4-8 m från lokalgata utmed en gemensam byggnadslinje för att ge ett tydligt gaturum.

Utformning ska ske enligt gestaltungsprogram.

Byggnader ska ha en småskalig karaktär.

Entréer ska vändas mot gatan.

Förgårdsmarken ska planteras.

Parkering ska ligga bakom byggnadslinjen, max 10 bilar/park.

ERFARENHETER

Telge Fastigheter, projektledare Stefan Björndal

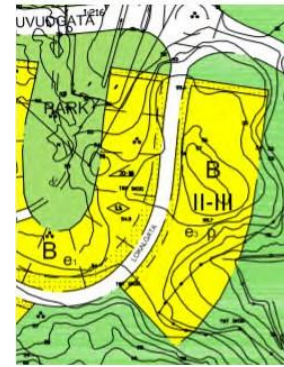
Social- och omsorgskontoret, Christer Lindberg

Den i detaljplanen önskade småskaligheten och önskan om ett sammanhållet gaturum passar inte för byggnadstypen. Verksamheten vill ha överblick och korta avstånd, framför allt för nattpersonalen. Tomtens långsträckta form och stora höjdskillnader passar inte verksamheten. Den smala tomten har lett till att utegården hamnat norr om byggnaden. Höjdskillnaderna gör att den i praktiken är svår att använda. En mer kvadratisk tomt hade möjliggjort en gård öster om byggnaden, närmare de gemensamma vardagsrummen och mer lättillgänglig för de boende.

Angöring från gata till parkering är, på grund av topografin, bara möjlig i den södra delen av tomten. Parkeringen har inte varit möjlig att dela upp så som planen anger utan ligger samlad med 27 platser, antal enligt kommunens p-norm. Huvudentré och inlastning har ej kunnat skiljas utan ligger båda direkt mot gatan.

Planförutsättningarna har upplevts så fördyrande att projektet inte haft råd med eget tillagningskök.

Illustrationer skala 1:4000



Utsnitt ur
Detaljplan
2009



Utsnitt ur
Gestaltungs-
program, 2009



Skiss 2013,
följer plankrav,
men fungerar
inte för
verksamheten,
med dålig
överblick och
långa avstånd,
AQ ark



Färdig
byggnad
2017, samlad
volym med 3
våningar samt
källare,
parkering i
söder och
utegård i norr,
Tyréns ark

FUNKTIONSKRAV PÅ TOMTER, DETALJPLANESKEDE

ERFARENHET FRÅN NYBYGGNAD VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Glasberga, Södertälje, 2012

Kv Glasberga 1:15

TOMT

Centralt placerad vid torg och den så kallade "Ryttargången" i ett bostadsområde. Tomten var inte ursprungligen tänkt för äldreboende. Storlek ca 5200 kvm.

DETALJPLAN 2004 KOMPLETTERAD 2009

Planbestämmelser:

Bostäder och centrumverksamheter, byggnadshöjd 4 våningar, dock får högst 20 % av byggnaden uppföras i 4 våningar.

Byggrätt:

35 % av fastighet, ca 1820 kvm.

Utformningskrav:

Byggnad ska placeras 5 m från tomtgräns.

Gaturummet ska accentueras genom att tomterna avgränsas mot gatan med trästaket och/eller häck.

En småskalig, variationsrikbebyggelse med tydlighet i användningen av markresurserna.

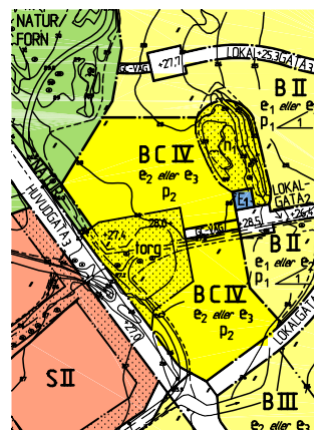
Arkitekturen bör präglas av både ordning och variation.

Byggnadernas grundform ska vara enkel och traditionell.

Runt "Kvarterstorget" där huvudgatan korsar "Ryttargången" placeras en mindre gruppbebyggelse.

De magnifika träd som idag utgör en rest av ryttargången, bildar platsens medelpunkt.

Illustrationer skala 1:4000



Utsnitt ur
Detaljplan
2003



Utsnitt ur
Gestaltungs-
program 2003



Färdig
byggnad
2012, samlad
volym i 3
våningar samt
mindre del
på plan 4,
parkering med
25 platser i
nordväst och i
söder,

ERFARENHETER

Telge Fastigheter, projektledare Stefan Björndal
Social- och omsorgskontoret, Christer Lindberg

Bra placering centralt i Glasberga med närhet till busshållplats. Den i planen önskade småskaligheten passar inte byggnadstypen och funktionen. Boendets 25 parkeringsplatser tar stor yta. Torget, gaturummet och ryttargången har inte kunnat gestaltas enligt detaljplanens önskemål.

Inlastningen och angöring får inte plats som tänkt. Den tänkta trafiklösningen med två in- och utfarter genomfördes inte utan vändning krävs.

Tomten är för liten för, byggnaden trycker sig mot dess gränser i sneda vinklar. Tillköp av den intilliggande naturmarken har möjliggjort en gård med promenadslinga.

FUNKTIONSKRAV TOMTER, DETALJPLANESKEDE OCH EXPLOATERING

BAKGRUND OCH BEGREPP

STYRANDE LAGSTIFTNING

SoL, socialtjänstlagen

Lagen ska främja ekonomisk och social trygghet, jämlikhet i levnads-villkor och ett aktivt deltagande i samhällslivet. SoL-boendet ska erbjuda en skälig levnadsnivå, vilket tolkas som en lägre standard än LSS-boendet. Ansvaret ligger hos kommunerna.

ORGANISATION I SÖDERTÄLJE KOMMUN

Äldreomsorgsnämnden, ÄON

ex Vård- och omsorgsboende för äldre

Korttidsboende för äldre

Dagverksamhet samt Träffpunkter

Hemtjänst

Förvaltning

Social- och omsorgskontoret, SK

FÖRKLARINGAR AV VANLIGA BEGREPP

Biståndsbedömda boenden

Vård- och omsorgsboende för äldre, sk ”äldreboende” stort vårdbehov, avdelningar med 9 lgh.

Andra boenden, ej biståndsbedömda

Trygghetsboende, boende för äldre med en gemensamhetslokal i närheten, statsbidragsberättigat (2017), även kallade seniorboende, 55+boende mm. Telge Bostäder svarar för dessa bostäder.