



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2019-01-03

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden (2019-01-01 -
2022-12-31)

Planbesked för Turkosen 11

Diarienummer: SBN-2018-01091

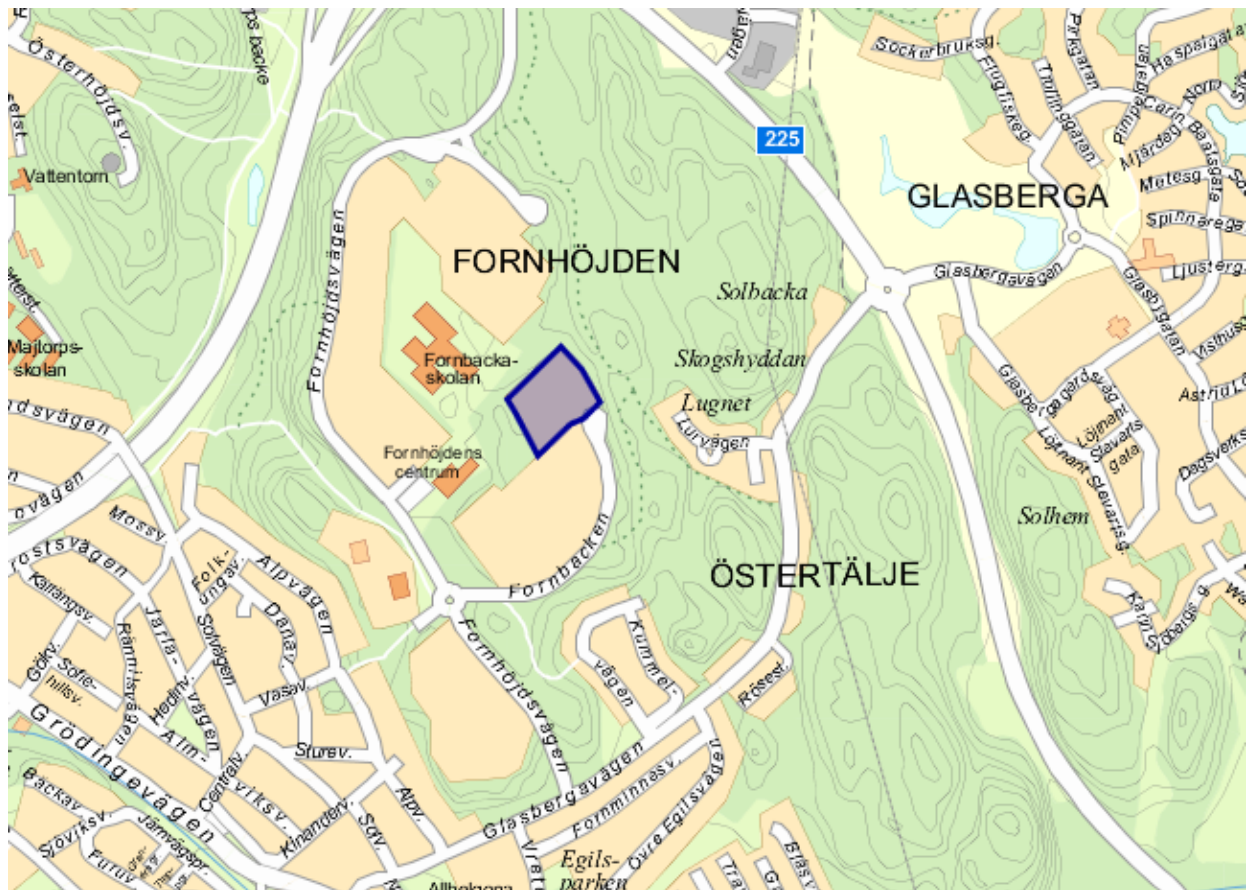
Fastighet: Turkosen 11

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten är lokaliserat i Fornhöjden. Telge Bostäder ansöker om en bostadsexplotaering i form av tre stycken punkthus i 4-7 våningar på befintlig markparkering och skogsområde.

Programmet för Östertälje är under framtagning och kontoret anser att den först bör inväntas för att få en samlad helhetsbild över området. För att främja en långsiktig hållbarstadsplanering bör det översiktliga dokumentet först inväntas innan man går in och planlägger enskilda fastigheter.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att planläggning inte inleds för Turkosen 11.



Diarienummer
SBN-2018-01091

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2018-05-29

Tjänsteskrivelse daterad 2019-01-03 (denna handling)

Ärendet

Telge Bostäder ansöker om en bostadsexplotaering i form av tre stycken punkthus på nuvarande parkeringsplats och skogområde. Förslaget redovisar varierande volymer i 4-7 våningar och skulle resultera i ca 50-60 lägenheter.

Det finns en gällande stadsplan från 1969 som anger område för parkeringsändamål, prickmark och område för park eller plantering där byggnaderna är föreslagna att placeras.



Föreslagen förtätning följer kommunens översiktsplan och utbyggnadsstrategin.

Skogen är markerad som tätortsnära natur i grönplanen och den klassas som ett område med ”påtagligt naturvärde” i ekologigruppens naturvärdesinventering och landskapsanalys från 2015.

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.

Diarienummer
SBN-2018-01091

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Det finns idag en dagvattenproblematik i villaområdet Lugnet som ligger i slutningen ner från Turkosen 11 (höger i ortofotot ovan). Vid framtida planläggning behövs en utförlig dagvattenutredning göras. En trädinventering behöver likaså utföras i början av ett planarbete.

Programmet för Östertälje är under framtagning och Fornhöjden är ett område man djupdyker lite extra i. Det finns förtätningspotential i området men också en del utmaningar.

Kontoret ställer sig inte negativt till föreslagen exploatering utan anser att man först borde invänta programmet för Östertälje innan man går in och planlägger enskilda fastigheter. Ett helhetsgrepp behöver först tas för att möjliggöra för en långsiktigt hållbar stadsplanering.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

Kommunen avser inte att inleda planläggning för Turkosen 11.

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.nikolic@sodertalje.se



Skicka till:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret - Plan
151 89 Södertälje

Eller mejla:

sbk.plan@sodertalje.se

Ansökan om planbesked

Berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning:	Postnummer:
Gatuadress:	Kommundel:

Sökande

Namn/företag:	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

Fastighetsägare (om annan än sökande)

Namn/företag:	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

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

--

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:	
Adress	
Epost:	Telefonnummer

Information och anvisningar

Planbesked

Planerar du att göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras? Då kan du begära ett planbesked av oss. Vi ska även meddela när planarbetet kan vara klart.

Anvisningar till blanketten

Fyll i de delar som är nödvändiga för att vi ska kunna behandla din ansökan. Vi är skyldiga att besluta om planbesked senast inom 4 månader från den dag då en komplett begäran kommit in.

Fastighetsbeteckning

Kvartersnamn och ett nummer, exempelvis Pilen 2

Fastighetsägare

Du ska ange namn och adressuppgifter på samtliga fastighetsägare. Detta kan du göra i en separat lista, som bifogas ansökan, om det finns fler än en fastighetsägare.

Beskrivning av förfrågan

I din förfrågan ska du ange nuvarande och planerad användning. En karta med området utmarkerat, ska med skisser bifogas ansökan.

Kartmaterial finns på:

http://www.sodertalje.se/Kommun-demokrati/Om_Sodertalje/Karta/

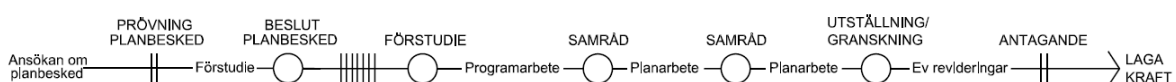
Vad händer sen?

När vi får in din ansökan om planbesked diarierför vi den som inkommen handling. Vi skickar sedan ett mottagningsbevis till dig. Vi granskar din ansökan och behöver den kompletters hör vi av oss. Vi börjar handlägga din ansökan när den är komplett. Beslut fattar vi inom fyra månader efter vi fått in en komplett ansökan.

Om vårt beslut är positivt meddelar vi dig när planarbetet kan starta och när vi beräknar att kunna anta planen. Blir planbeskedet negativt tar stadsbyggnadsnämnd eller kommunaldelsnämnd beslut om att inte starta en planläggning, kommunen har rätt att ta ut en avgift för planbesked.

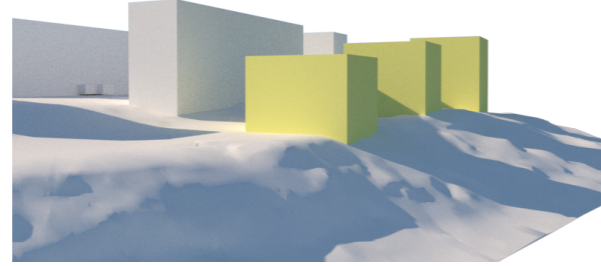
Innan vi börjar med planprocessen ska vi ha begärt ett planuppdrag och ett plankostnadsavtal ska ha tecknats mellan oss och dig som bekostar planens genomförande. Avtalet reglerar de kostnader som uppstår när vi tar fram planen.

Detaljplaneprocessen kan ske genom begränsat-, standard - eller utökat förfarande. Vid begränsat planförfarande har man ett samråd- och antagandeskede. Vid standardförfarande som gäller för de flesta planer har man ett samrådsskede och ett granskningskede som är på minst två veckor, granskningskedet föregås av en underrättelse om granskning och ett granskningsutlåtande tas fram inför planens antagande. Utökad förfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med kommunens översiktsplan eller länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen, om planförslaget är av betydande intressen för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Förfarandet tillämpas även om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

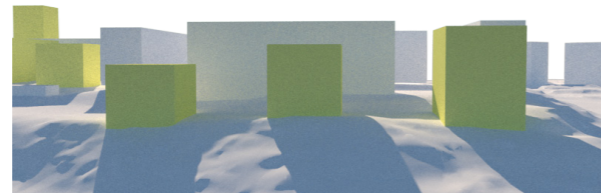




Fornhöjden



Vy från söder



Vy från öst

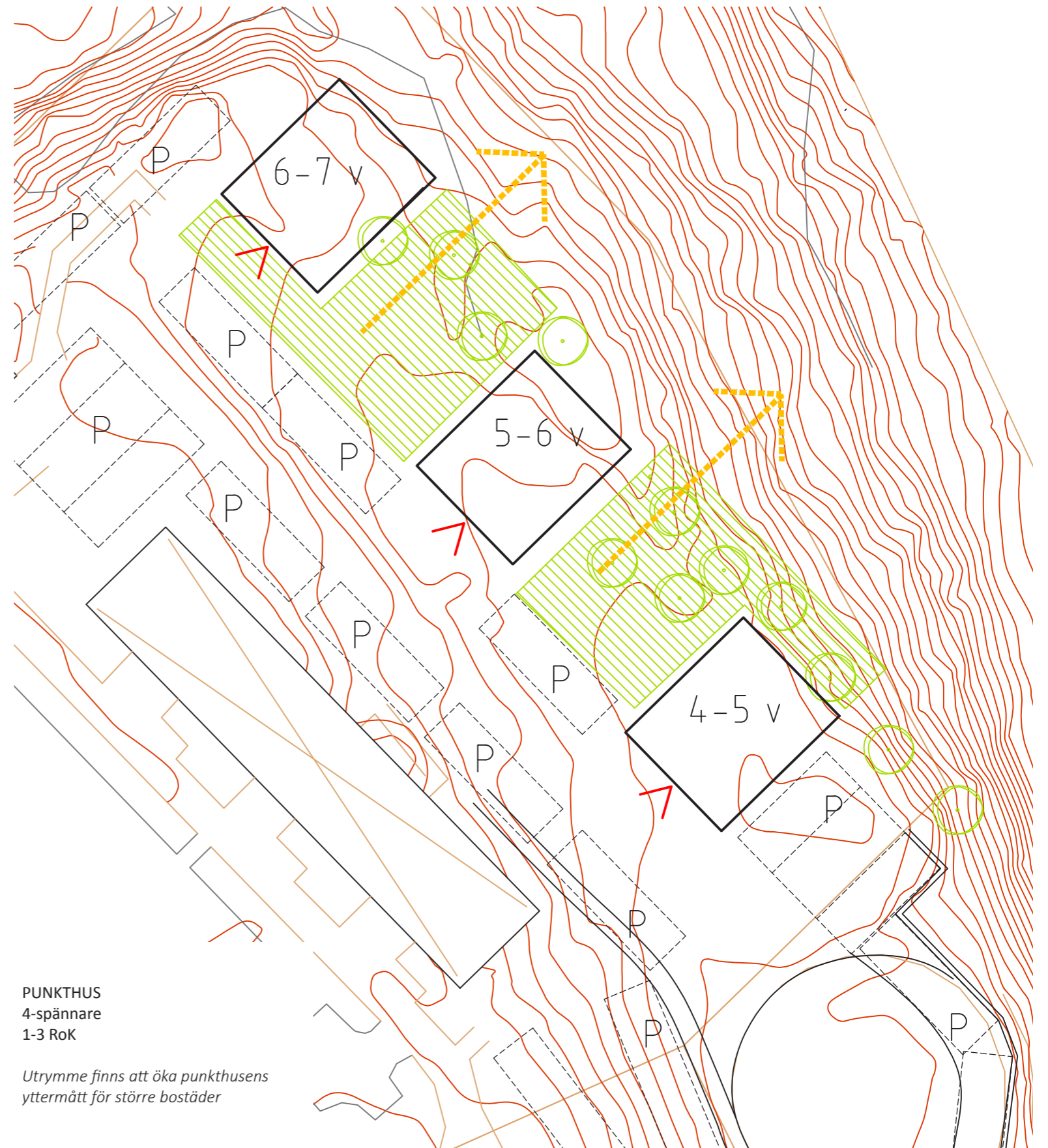
Inom området föreslås tre stycken punkthus på nuvarande parkeringsplats.

Byggnaderna placeras i kanten av branten och får ett högt och fritt läge över landskapet. Mellan de nya byggnaderna anläggs mindre gårdar. Den omgivande naturmarken ger bostäderna tillgång till större rekreationsytor.

Byggnaderna föreslås uppföras i varierande höjd.

Befintliga och tillkommande parkeringsplatser bedöms kunna anordnas som markparkering inom Telge Bostäders fastigheter i området.

Inspirationsbild



PUNKTHUS
4-spännare
1-3 RoK

Utrymme finns att öka punkthusens ytermått för större bostäder

Situationsplan 1:500 (A3)