

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Datum

2019-01-03

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden (2019-01-01 -  
2022-12-31)**Planbesked för Turkosen 12**

Diarienummer: SBN-2018-01691

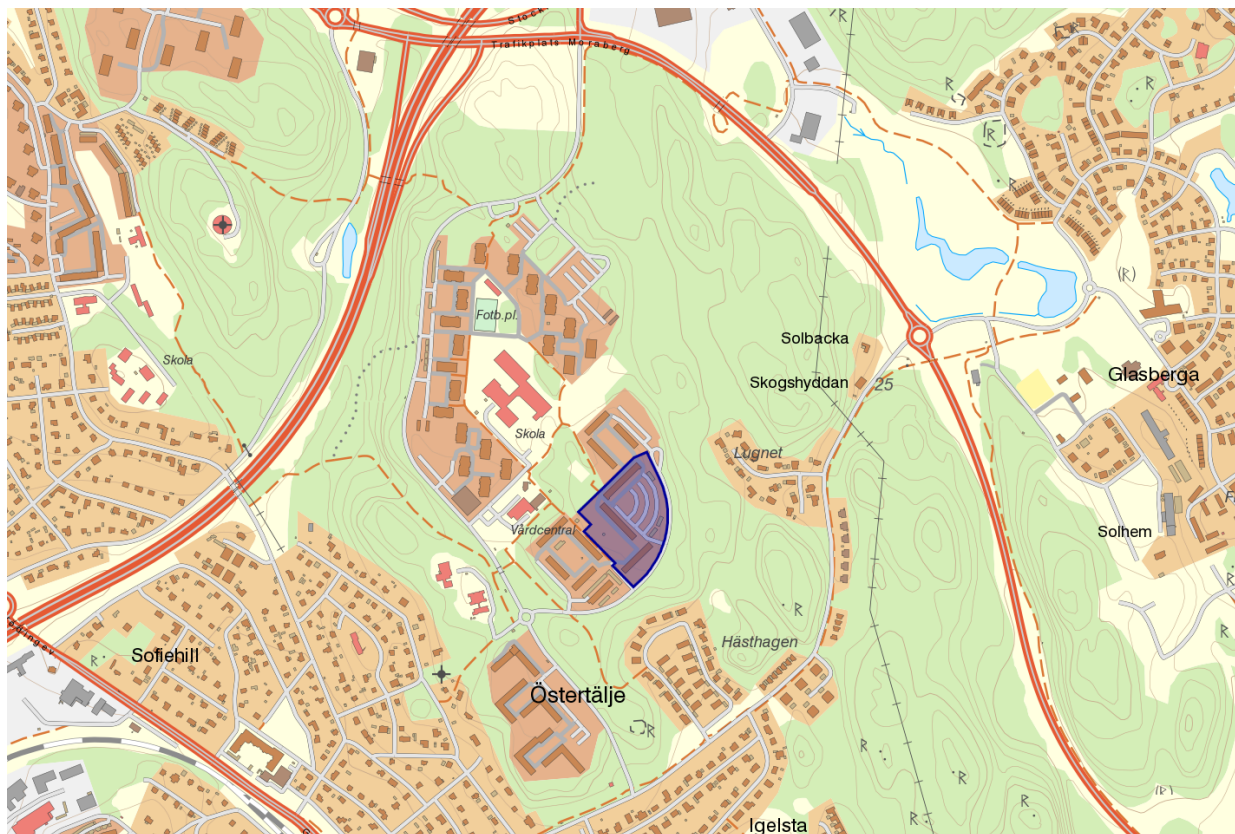
Fastighet: Turkosen 12

**Sammanfattning av ärendet**

Fastigheten är lokaliserad i Fornhöjden. Telge Bostäder ansöker om bostadsexploatering i form av två punkthus på befintlig gårdsyta och parkering.

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

Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att planläggning inte inleds för Turkosen 12.



Diarienummer  
SBN-2018-01691

## Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2018-08-31

Tjänsteskrivelse daterad 2019-01-03 (denna handling)

## Ärendet

Telge Bostäder ansöker om en bostadsexploatering på befintlig gårdsyta och parkering i form av två punkthus i 6 respektive 12 våningar. Bedömt antal lägenheter uppgår till ca 75 st.

Gällande stadsplan är från 1969 och anger prickad mark där byggnaden är föreslagen att placeras. Det finns en tomtindelning från 1970. Kringliggande bebyggelse är ca 7 våningar.

Föreslagen förtätning följer kommunens översiktsplan och utbyggnadsstrategin.



Ortofoto från 2016.



Inskickat förslag från Telge Bostäder.

Diarienummer  
SBN-2018-01691

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**

Utemiljön för befintliga hus påverkas negativt av föreslagen exploatering. Solförhållandena behöver studeras vidare, en dagvattenutredning behövs och en samlad kapacitetsutredning för Fornhöjden behöver tas fram vid en eventuell framtida exploatering. Det finns även befintliga ledningar som är förlagda i prickmark på fastigheten som kan bli kostsamma att flytta.

Kontoret anser att det finns lämpligare ytor för förtätning i Fornhöjden, vilket studeras mer djupgående i programmet för Östertälje som är under framtagning.

Programmet för Östertälje bör inväntas innan man går in och planlägger enskilda fastigheter. Ett helhetsgrepp behöver först tas för att skapa en översiktlig förståelse och med det möjliggöra för en långsiktigt hållbar stadsplanering.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

### **Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden**

1. Kommunen avser inte att inleda planläggning för Turkosen 12.
2. Avgiften för planbeskedet är 14 000 kr enligt plantaxa för 2018.

### **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](mailto: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/](http://www.sodertalje.se/Kommun-demokrati/Om_Sodertalje/Karta/)

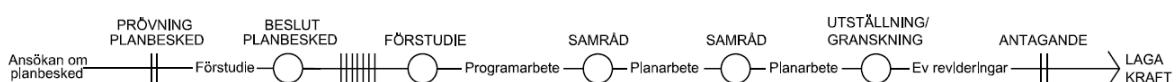
### Vad händer sen?

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

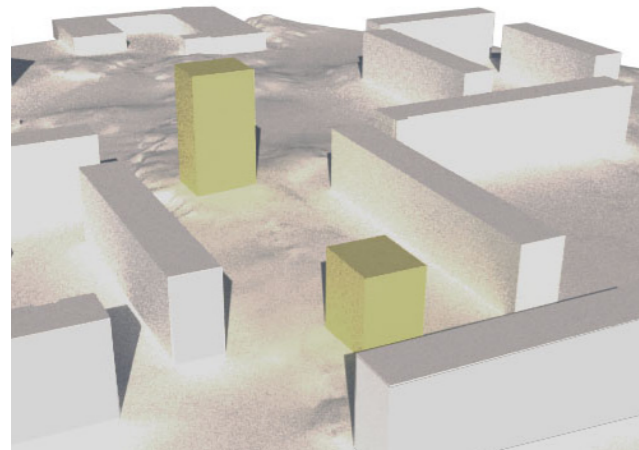


Inspirationsbild

Inom området föreslås två stycken punkthus inom den befintliga gårdsformationen. Det norra punkthuset sluter gården mot parken och föreslås bli 12 våningar högt. Det södra punkthuset placeras i ena änden av gården och föreslås bli 6 våningar.

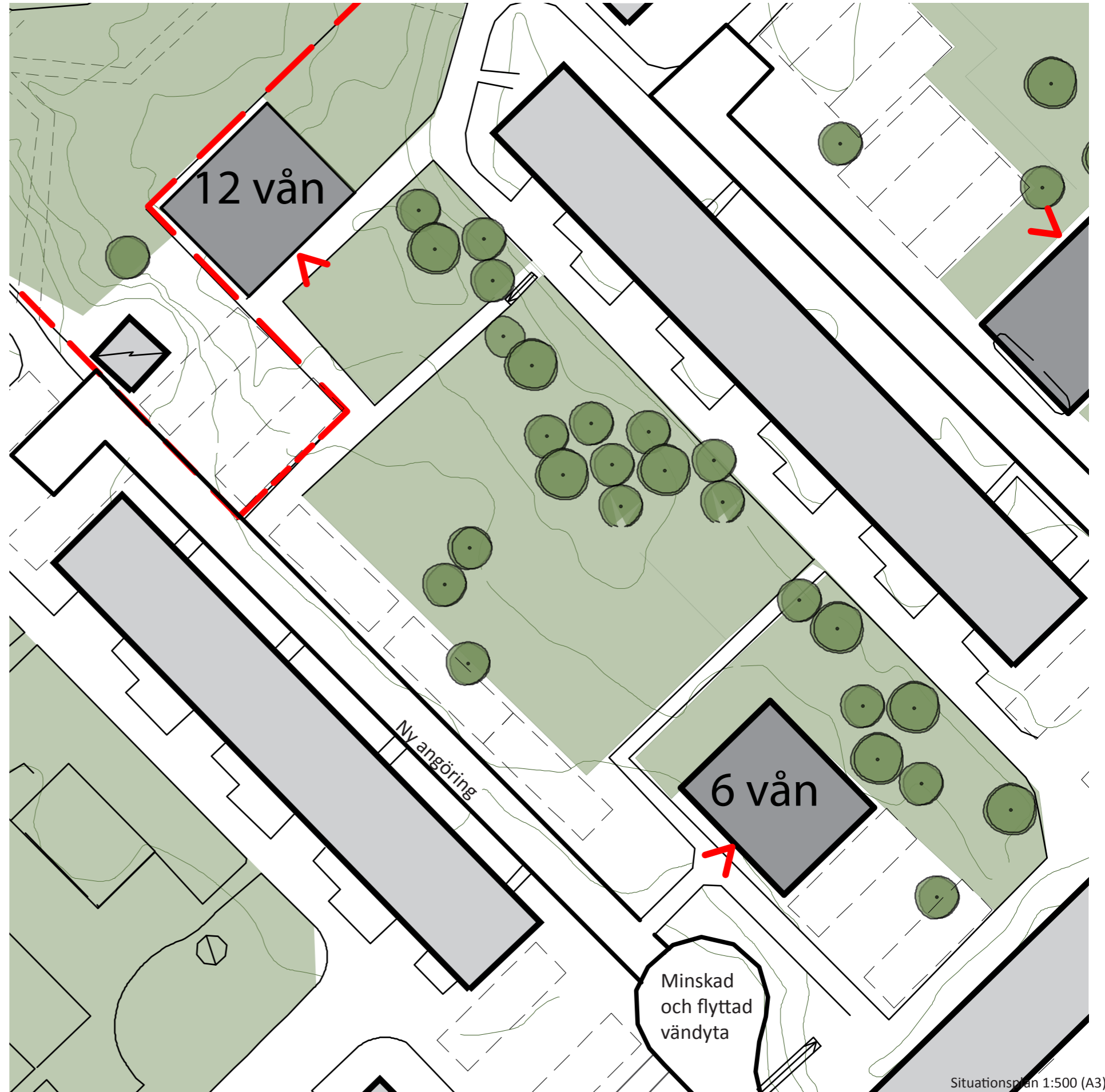
Befintliga och tillkommande parkeringsplatser bedöms kunna anordnas som markparkering inom Telge Bostäders fastigheter i området.

Vy från sydöst



PUNKTHUS  
4-spännare  
1-3 RoK

Utrymme finns att öka  
byggnaders yttermått för  
större bostäder



Situationsplan 1:500 (A3)

