Södertälje kommun

**TJÄNSTESKRIVELSE**

**Datum**
2019-05-14

Tekniska nämnden

Samhällsbyggnadskontoret

# Markanvisning Liljevalchshagen (del av Mariekälla 1:1 och Gullpudran 1)

Diarienummer: TN-2016-00734-4

## Sammanfattning av ärendet

På uppdrag av tekniska nämnden har mark- och exploateringsenheten under våren 2017 ansökt om planbesked för Liljevalchsgatan och därefter inleddes planarbetet (TN-2016-00734–1). Planuppdraget syftar till att undersöka lämpligheten att förtäta längs med Liljevalchsgatan och längs med Västergatan samt se över möjligheten att utveckla det befintliga naturområdet Liljevalchshagen till en stadsdelspark/naturpark (se bilaga A). Planläggning har påbörjats med en naturvärdesinventering (se bilaga B, främst s. 33-37) samt interna utredningsarbeten om bl.a. möjligheter för trafikangöring samt förutsättningar för markåtkomst.

Förtätning längs med Liljevalchsgatan (del av Mariekälla 1:1) bedöms olämpligt för fortsatt planläggning ur ett ekologiskt perspektiv på grund av de stora negativa effekter exploateringen skulle innebära för det angränsande skogsområdet och lokala spridningssamband. För att möjliggöra exploatering vid Liljevalchsgatan skulle cirka 20 % av ett barr- och blandskogsområde med höga naturvärden (klass 2) behöver ianspråktas. Detta skulle fragmentera skogsområdet och på sikt leda till att kvarstående naturvärden inom de icke-exploaterade delarna av området också minskar betydligt. Den fragmenteringen av skogområdet som exploateringen skulle innebära påverkar inte enbart Liljevalchshagen i sig utan skulle även leda till försämrade spridningssamband till andra grönområden inom och i nära anslutning till stadsdelen. Naturvärdesinventeringen förespråker att hela ytan längs Liljevalchsgatan undantas från exploatering. Vidare bedöms trafikangöring till nybebyggelse möjlig men inte optimal på grund av den begränsade utrymme där bl.a. vändzon för sophämtning och parkering måste tillgodoses. Sammanfattningsvis innebär ovanstående ställningstaganden att tidigare förslag om att markanvisa ytan längs Liljevalchsgatan med anbudsförfarande förslås utgå från uppdraget.

Förtätning längs med Västergatan (Gullpudran 1 m.fl.) bedöms lämpligt för fortsatt planläggning ur ett ekologiskt perspektiv då området till stor del utgörs av markparkering som saknar höga naturvärden. Exploatering bedöms innebära begränsade negativa effekter för naturvärden. Närheten till ovannämnt skogsområdet med höga naturvärden är dock viktigt att beakta under fortsatt planläggning. Bl.a. behöver placering och utformning av ny bebyggelse studeras utifrån hur den påverkar lokala spridningssamband. Trafikangöring till ny bebyggelse bedöms kunna ske via den befintliga in-och utfart till markparkeringen, med eventull justering av läge utifrån husplacering. Fastigheten Gullpudran 1 ägs av kommunen men är upplåten med tomträtt för parkeringsändamål till HSBs intilliggande BRF Solrosen. Detta sätter vissa begränsningar på kommunens rådighet över marken och för att få till förtätning behöver en

överenskommelse med bostadsrättsföreningen att träffas. Av den anledningen föreslås att förhandling av en markanvisning med direktförfarande inleds med HSB.

## Beslutsunderlag

Denna tjänsteskrivelse daterad 2019-05-14

Bilaga A - Karta över planområdet och naturvärdesobjekt

Bilaga B - Naturvärdesinventeringen för Liljevalchshagen daterad 2019-03-29

## Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Förslaget innebär att den tilltänkta markanvisningen längs med Liljevalchsgatan inte kommer att fullföljas utan att ytan istället sparas som natur/park. De förlorade intäkterna från den tilltänkta markanvisningen längs med Liljevalchsgatan kompenseras i största möjligaste mån med det nya förslaget om att istället gå vidare med förhandling av markanvisning med direktförfarande längs med Västergatan.

## Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

1) Ge kontoret i uppdrag att inleda förhandling av en markanvisning med direktförfarande längs med Västergatan inom fastigheten Gullpudran 1 samt del av Mariekälla 1:1

## Beslutet ska skickas till

Akten

Samhällsbyggnadskontoret (Plan och Mex)

Homan Gohari
Samhällsbyggnadsdirektör

T.f. Sune Eriksson
Mark- och exploateringschef

Handläggare:
Annika Olsson
Exploateringsingenjör
Telefon (direkt): 08-523 06157
E-post: Annika.Olsson@sodertalje.se