

Ärende 17

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-04-20

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av Brunnsäng 1:1

Diarienummer: SBN-2012-00298

Fastighet: Brunnsäng 1:1

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för två flerbostadhus i stadsdelen Brunnsäng i Södertälje. Prioriterade mål för kommunen är bland annat att flera bostäder ska byggas och komplettera i stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns.

I och med att Södertälje växer och förtätas sker planläggning inne i tätorten, vilket leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter. Antalet invånare i Södertälje ökar snabbt och allt fler behöver plats att bo och leva. Att det finns tillräckligt med bostäder och i blandade upplåtelseformer är ett allmänt intresse och det är vårt ansvar att tillgodose detta behov.

Boende runt omkring planområdet har visat motstånd och är kritiska till fortsatt planläggning. I och med det har samhällsbyggnadskontoret har vägt fördelar mot nackdelar men bedömer att det är fortfarande lämpligt att planlägga området dock efter vissa revideringar.

Beslutsunderlag

-Tjänsteskrivelse, 2017-04-20

-Samrådsredogörelse, 2017-04-20

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med byggherren. Planförslaget innebär inga större kommunala investeringar vad gäller exempelvis utbyggnad av gator eller liknande.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen och ger kontoret i uppdrag att revidera handlingarna för att ta fram granskningshandlingar.

Beslutet ska skickas till

Akten, Sbk /Plan

Andreas Klingström

Planchef

Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Diarienummer

SBN-2012-00298

Handläggare:

Jenny Åberg

Planarkitekt

Telefon (direkt): +46 08-523-013 07, [extrainfo om telefon, ex telefontider]

E-post: jenny.berg@sodertalje.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr 2012-00298-214

Detaljplan för

Del av Brunnsäng 1:1 (Besqab)

inom Brunnsäng

i Södertälje

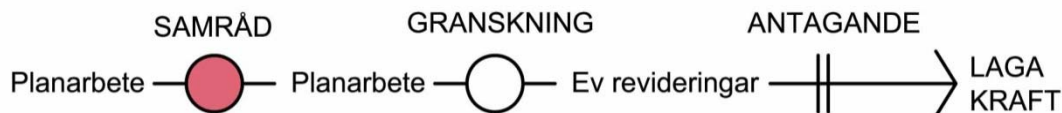
Upprättad 2017-04-20

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2012-xx-xx att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Brunnsäng 1:1 (Besqab) samt att sända ut den på samråd.

Hur samrådet bedrivits

Det här dokumentet är en sammanställning av de synpunkter som kommit in under mars 2017, då detaljplanen för Brunnsäng 1:1 (Besqab) har varit ute på samråd.



Detaljplanen har varit ute för samråd 3 mars -26 mars 2017. Remissinstanser och berörda fastighetsägare fick ta del av planhandlingarna för yttrande. Förslaget fanns att tillgå hos planenheten, i Stadshusets entré, på kommunens hemsida samt biblioteket i Södertälje.

Under samrådstiden inkom **24** yttranden, vilka redovisas och kommenteras i samrådsredogörelsen

Vi har i denna redogörelse bara tagit upp frågor som rör planhandlingen och eventuellt kommande planers utformning och utförande. Övriga frågor som rör kommunens verksamhet kommer att skickas vidare till respektive förvaltning. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret under kontorstid.

Eftersom det i flera yttrande finns frågeställningar om rätten att vara sakägare så kommer här en förklaring om begreppet.

Alla har rätten att i detaljplaner lämna yttrande men för att ha få överklaga en detaljplan måste man som sakägare under samråd eller utställning ha framfört skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Vem som är sakägare eller inte bestäms av planenheten tillsammans med lantmäterimyndigheten som upprättar den så kallade sakägarförteckningen dvs vilka som anses vara berörda av planändringen, den strikta bedömningen är direkt angränsande grannar, dvs de som har fastighetsgräns direkt mot det berörda området.

Någon uttrycklig bestämmelse om vad som krävs för att vara sakägare i en planändring finns inte och begreppet är inte definierat i PBL. Sakägare är i första hand betraktat ägare till mark inom själva detaljplaneområdet eller mark som direkt gränsar mot planområdet. Ägare till mark på längre avstånd kan i vissa fall anses vara berörda på sådant sätt att de kan betraktas som sakägare.

Rättspraxis när det gäller vilka som ska anses berörda av en detaljplan på sådant sätt att man betraktas som sakägare har emellertid satts relativt snävt. En gräns för när man berörs tillräckligt och en tydlig rättsliggräns finns inte men det är en bedömningsfråga som prövas från fall till fall.

Det krävs att man på något sätt kan visa att man är direkt berörd i sin egenskap som markägare, dvs att regleringen i detaljplanen på något vis påverkar äganderätten till den egna fastigheten. Mer allmänna eller indirekta effekter på boende eller verksamheter i ett samhälle, stadsdel eller grannskap kan inte anses medföra att man betraktas som sakägare, även om planen kan upplevas ha betydelse för livsvillkoren i samhället, stadsdelen eller grannskapet.

Eftersom starka önskingar har inkommit från flera fastighetsägare intill planområdet så kommer revidering av sakägarlistan genomföras till nästa planskede. Fastigheter som var sakägare i ärende P02014 (planprogram för del av Cittran)) kommer fortsättningsvis vara sakägare även i detta planärende.

Inkomna yttranden med kommentarer

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

På plankartan vill länsstyrelsen göra en upplysning. Planbestämmelsen **n**₂ ska följas upp av en administrativ bestämmelse om lovplikt för trädfällning.

För övrigt har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § i plan och bygglagen (PBL).

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande

2. Lantmäterimyndigheten

Sammanfattande bedömning

Plankarta

Egenskapslinjer för område som har samma användning ska revideras på plankartan. Om syftet är att gemensamhetsanläggningarna ska lokaliseras inom **g**₁-områdena så bör utfartsförbud anges på övrig sträcka ut mot gata.

Område med allmänna va-ledningar och elledningar måste reserveras med planbestämmelsen **u** för att ledningsrätt ska kunna bildas.

Planbeskrivning: Tidigare ställningstagande

I planområdet finns två tomtindelningar. En för Klarinetten (akt 0181K-294/1963) och en för Cittran (0181K-122/1962). Upplysning om att indelningarna måste upphävas för att möjliggöra fastighetsbildningen i enlighet med den nya detaljplanen.

Planbeskrivning: Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Det borde förtydligas att kvartersmarken inom planområdet ska fastighetsregleras och styckas av. En förklaring om hur fastighetsreglering lösa med Cittran 1 ska finnas i genomförandedelen. Tydliggör varför en gemensamhetsanläggning behövs till Brunnsäng 1:1 och Cittran 1..

*Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret ska i planbeskrivningen till granskningshandlingen komplettera och tydliggöra texten om under rubriken Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser. Revideringar har även genomförts på plankartan. Där har egenskapslinjer för område som har samma användning tagits bort och linje för utfartsförbud tillkommit. Likaså har område med allmänna va-ledningar och elledningar fått planbestämmelsen **u**.*

3. Kultur- och fritidsnämnden

Sammanfattande bedömning

Det finns inga invändningar mot planförslaget men det är viktigt att behålla det gröna mellanrummet till befintlig bebyggelse. Kvarteret Cittran har en kulturhistorisk värdefull modernistisk bebyggelsemiljö. Kultur- och fritidsnämnden tycker därmed att kvarteret Cittran och dess omgivande naturmiljö bör sparas som en del av arkitektoniska grundtanken för områdets avgränsning.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande.

4. Miljönämnden och miljökontoret

Sammanfattande bedömning

Dagvatten

Vid framtagandet av dagvattenutredningen var inte plangräns, höjdsättningar samt taklutningar fastställda. I dagvattenutredningen framgår det att vissa detaljer måste utredas ytterligare i samband med bygglov och projektering. Det är viktigt att åtgärder genomförs för att säkerställa flödena nedströms och för att minimera belastningen på vattenförekomsten. Det är bra att gröna tak har föreslagit på vissa mindre byggnader, då det bidrar till flera viktiga ekosystemtjänster.

Avfall/Återvinning

För att klara målen kring avfallshantering som fastställts i kommunens avfallsplan bör fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial samt elektronik och farligt avfall införas inom planområdet.

Närheten till återvinningsstationer är vikten för att sortering och återvinning ska fungera optimalt. Varpå miljökontoret undrar om det verkligen stämmer det som anges i planbeskrivningen, det vill säga att närmast belägna återvinningsstationen är vid panncentralen på Väpnarevägen i Ronna?

Kretslopp

För att underlätta omställningen till hållbart VA bör byggnaderna förses med separata ledningar för svartvatten respektive gråvatten inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormen för Mälaren-Prästfjärden är god ekologisk status, inte god ekologisk potential.

Kommentar: Dagvattenutredningarna kommer uppdateras vid bygglov och projektering. Möjligheterna för val av separata ledningar för svartvatten samt gråvatten bestäms först vid bygglov och projektering. En revidering av miljö kvalitetsnormen för Mälaren-Prästfjärden ska genomföras till granskningshandlingarna. Avståndet till närmsta återvinningsstation ska kontrolleras till granskningshandlingarna.

5. Telge Nät AB

Sammanfattande bedömning

Stadsnät

Stadsnät finns i området och flytt av ledningar bekostas av exploatören. Om ledningarna inte flyttas så ska detta redovisas på plankartan med planbestämmelsen u

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i området men påverkas inte av planen.

Elnät

Inget att erinra.

Vatten och avlopp

Spillvatten: Det finns misstanke om att ledningar och anordningar nedströms fastigheten är underdimensionerade. Oavsett planläggning så kommer detta att tydliggöras genom utredning under 2017.

Dagvatten: Det är stora problem nedströms fastigheten, där den hydrauliska funktionen på den allmänna dagvattenanläggningen är bristfällig. Därför rekommenderas lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten från fastigheten så långt det bara är möjligt.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande. Kontoret kommer i plankartan till granskningshandlingen komplettera ledningsområdet med ett u. Planhandlingarna kommer att kompletteras med text om att lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvattnet ska ske från fastigheten så långt det bara är möjligt.

6. Kommunala Pensionärsrådet

Sammanfattande bedömning

Bostäderna ligger i nära anslutning till Bergvik och dess +55-boende, vilket kan ge förutsättningar för samverkan mellan dessa boendeformer i framtiden. I övrigt avstår kommunala pensionärsrådet från yttrande.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande.

7. Luftfartsverket

Sammanfattande bedömning

Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) inget att erinra mot detaljplanen men förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverket gällande CNS-utrustning förändras.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande.

8. TeliaSonera Skanova Access AB

Sammanfattande bedömning

Skanova har markförlagda ledningar som gränsar till detaljplanområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Detta för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Skanova vill att detta ska noteras i planhandlingarna.

Skanova förutsätter att den part som initierar exploateringen även finansiera samtliga arbeten som har med omläggningen eller andra skyddsåtgärder att göra.

Kommentar: I granskningshandlingen ska det tydlig synas att det är exploatören som ska finansiera samtliga arbeten som har med omläggningen att göra.

9. SL/Utreddningsavdelningen

Sammanfattande bedömning

Trafikförvaltningen ser gärna att kommunen beaktar styrning mot ett hållbart resande till och från planområdet.

Planområdet ligger 520 respektive 600 meters gångavstånd till hållplatsläge på Birkavägen. Trafikförvaltningen rekommendation är att gångavståndet till kollektivtrafiken inte bör överstiga 500 meter.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras yttrande.

10. Villaföreningen i Södertälje

Sammanfattande bedömning

Villaföreningen äskar på en återremiss av ärendet. Detta då de föreslagna huskropparna ska få ett större avstånd till befintliga småhusen och en lämplig höjdsättning i förhållande till omgivningen.

Planområdet är bättre anpassat för lägre bebyggelse. Höga hus i närheten av småhus är oacceptabelt och begränsning i höjd behövs för att inte förändra karaktären för befintliga boenden. Villaföreningen i Södertälje tycker att detaljplanens förslag med två hus i 5-6 våningar i närheten till villorna är oacceptabel. En begränsning i höjd behövs för att inte helt förändra karaktären för befintliga hus.

Planområdet är bättre anpassat för lägre bebyggelse för att inte de ska bli så dominant.

Planförslaget riskerar påverka biltrafiken och att ge stora trafikmängder till området.

Kommentar: Antalet invånare i Södertälje ökar snabbt och allt fler invånare behöver plats att bo och leva. Att det finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse och det är kommunens ansvar att tillgodose detta behov.

Att det är brist på bostäder leder därför till att det blir krav på Södertälje att tillhandahålla möjligheter att uppföra fler bostäder i blandade upplåtelseformer.

Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingar. Södertälje kommun planlägger inifrån och ut. Detta leder till att samhällsbyggnadskontoret i vissa fall förändrar ytor inne i befintliga bostadsområden. Eftersom Södertälje växer och förtätas sker planläggning inne i tätorten, vilket leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter.

Planändring kan leda till ökade trafikmängder. Val av färdmedel är dock upp till individen som bor i ett området eller/och som kommer flytta till området.

11. Fastigheten Cellon 8

Sammanfattande bedömning

Fastighetsägaren motsätter sig planförslaget och anser i sitt yttrande att de nya flerbostadshusen kommer komma för nära villabebyggelsen och skymma utsikten i befintliga fastigheter på ett oacceptabelt sätt. I gällande detaljplan balanseras befintliga höghus av naturområdet och som har stor betydelse för boende i området. Boende i befintlig villabebyggelse kommer dessutom uppleva otrygghet om flerbostadshusen byggs för nära då det leder till insyn i folks trädgårdar och hus. Vid planområdet är redan nu parkerings- och trafiksituation dålig och kommer försämrans i och med planförslaget. Detaljplanens förslag är dåligt underbyggd samt illa genomfört och har gjort boende i fastigheten Cellon 8 ledsna.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret tycker att det är beklagligt att fastighetsägarna till Cellon 8 har i och med detta planärende blivit ledsna.

Södertälje kommun planlägger inifrån och ut, vilket leder till att samhällsbyggnadskontoret i vissa fall omvandlar ytor inne i befintliga bostadsområden. Husen i planförslaget har placerats så att den nuvarande utsikten för befintlig bebyggelse ska påverkas så lite som möjligt, varav gaveln är placerad ut mot gatan.

Inne i en tätort är det vanligt att nya hus byggs nära befintliga fastigheter och genom det påverkas insyn och utsikt, då det är flera som ska samsas på samma yta.

12. Fastigheten Cellon 9

Sammanfattande bedömning

Fastighetsägaren tycker att boende runtomkring har informerats dåligt om detaljplanen och att avverkningen av skogen för att uppföra två sexvåningshus är något som även kommer påverka de boende på Gabrielsvägen. Låt planområdet vara orört och ersätt det inte med två höghus bredvid villorna. Planområdet är ett grönområde som är en fin och naturlig övergång mellan de befintliga höghusen och villaområdet. Planområdet är ett grönområde som får människor att må bra. Det är ett välanvänt strövområde för många runtomkring varav beskrivningen ”Planområdet har idag ingen funktion” är fel eftersom den används frekvent av motionärer, hundägare och lekande barn. Hur kan ett förslag där samtliga träd förutom ett par ”unika” tallar avverkas för att ge plats åt parkeringsplatser och bilar?

Detaljplanens genomförande kommer leda till ökad biltrafik, med minst 38 nya fordon på en redan idag trafikerad väg. Planförslagets ena utfart är planerad mittemot uteplatsen i fastigheten Cellon 9, vilket leder till påverkan på miljön i såväl buller som giftiga partiklar i luften med ett ständigt flöde av bilar. Eftersom avståndet till kollektivtrafiken är lång väljer många att åka bil och att de som kommer bo i planområdet skulle bete sig annorlunda är knappast troligt.

Detaljplanens genomförande kommer minska ljusinsläpp från solen och försämra utsikten med grönska och fågelliv till att istället få se två hus, bilar och soprum. Planförslagets genomförande kommer leda till att det blir intrång i andras privatliv, i detta fall deras, genom att det blir insyn i deras hus och uteplats. Fastighetsägarna kommer att begära ersättning för förlorat fastighetsvärde i samband med en försäljning och kommer i fall detaljplanen genomförs flytta från Södertälje. Detaljplanens genomförande kommer påverka det inre och yttre välbefinnande och fastighetsägarna vill att detaljplanen ska avslås en gång för alla.

Varför planeras området igen? Efter att detaljplanen var ute på samråd 2003 lades ärendet ner. Varför är skogen mer lämplig att bygga på idag?

Kommentar: En ny ansökan inkom till stadsbyggnadskontoret 2012, och i och med det gav stadsbyggnadsnämnden samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för det aktuella området. Planärendet som har varit ute på samråd under mars 2017 är med andra ord inte samma ärende som var aktuell 2003.

Samhällsbyggnadskontoret har förståelse för att närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder. Bebyggelse av bostäder oavsett typ kommer att innebära viss insyn mer eller mindre men samhällsbyggnadskontoret bedömer det rimligt att ha grannar i ett tätbebyggt område. Att det dessutom finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse och det är kommunens ansvar att tillgodose detta behov.

Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingen.

Planförslaget leder till att relativt lågt exploaterad mark beläggs men med en högre exploateringsgrad, varpå det finns möjligheter för mer grönska på marken. Prioriterade mål i Södertälje är bland annat att flera bostäder ska byggas och komplettera stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns.

Samhällsbyggnadskontoret har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Antalet parkeringsplatser ska även gynna kollektivtrafiken, vilket då även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock helt upp till individen som bor i ett område nu och som kommer flytta till området. Den största möjligheten att påverka beteenden levandsmönster som berör resvanor finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö.

Värdeeffekterna ska prövas för planärenden inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft.

Vad gäller frågan om skadestånd av kommunen för värdeminskning på fastighet finns regler för ersättning enligt Plan- och bygglagen att återfinnas i 14 kap.

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detta planförslag inte kommer medföra att någon ersättning enligt dessa regler.

13. Fastigheten Cellon 10

Sammanfattande bedömning

Fastighetsägaren framför i sitt yttrande att detaljplanens ena utfart kommer väldigt nära balkongen och uteplatsen till huset på fastigheten Cellon 10. Det leder till miljöaspekter för partiklar och ljud. Planens genomförande kommer även leda till ökad trafik med tillhörande belägenheter vid planområdet. Planområdet fungerar nu som en grön oas där människor kan promenera och/eller rasta sin hund och därför uppskattad av alla.

Fastighetsägaren vill inte att detaljplanen ska leda till att det blir insyn på sin tomt och är orolig för att det ske bli en värdeminskning av sin fastighet då sjöutsikten och närheten av naturen påverkas.

Kommentar: Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Antalet parkeringsplatser ska även gynna kollektivtrafiken, vilket då även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock helt upp till individen

som bor i området nu och som kommer flytta till området. Den största möjligheten att påverka beteenden levnadsmönster som berör resvanor finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö.

Det är givetvis tråkigt att fastighetsägaren till Cellon 11 upplever att planläggningen av planområdet leder till att det blir insyn i deras fastighet. Södertälje kommun planlägger inifrån och ut. Detta leder till att samhällsbyggnadskontoret i vissa fall tar ytor inne i befintliga bostadsområden. Planläggning inne i en tätort leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter, detta då det är flera som ska samsas vid samma ytor.

14. Fastigheten Cellon 11

Sammanfattande bedömning

Fastighetsägare till Cellon 11 protesterar mot att en exploatör ska få köpa del av Brunnsäng 1:1 och uppföra två hus.

Planområdet ligger inklämt mellan flerfamiljshus och villor. Genomförande av planområdet leder till att grönområdet, i detta fall park, försvinner. Fastighetsägaren tycker att det finns andra områden som är bättre lämpade för ny bebyggelse.

Kommentar: Trots att genomförandet av denna plan leder till att parkområdet försvinner så väljer kommunen att fortsätta planlägga området. Planområdet är inte det enda området i Södertälje kommun där samhällsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att planlägga för ny bebyggelse.

15. Fastigheten Cittran 1

Sammanfattande bedömning

Boende i fastigheten Cittran 1 protesterar mot planerna att bygga flerfamiljshus i den lilla skogsdungen mellan Kottstigen och villorna mellan Bergviksgatan/Mikaelsvägen.

Det har tidigare funnits intresse av att detaljplanelägga för bostäder i planområdet men åsikterna har inte förändrats sen dess.

Planområdet är litet vilket leder till att nya hus kommer för nära inpå befintlig bebyggelse. Förändringen kommer sänka värdet på villorna då deras utsikter försämras och det kommer bli mörkare/trängre och otrevligare för de som redan bor i området. Det är inte rimligt att flera ska trängas på mindre ytor för att få uppleva rekreation, friluftsliv och lek.

Detaljplaner som har genomförts under de senaste åren och som kommer att genomföras framöver leder till att det inte finns någon natur kvar för människor och djur. Naturområdet som finns i närheten av planområdet är otillgängligt och har terräng som inte går att förflytta sig vid. Boende vid Cittran 1 ställer sig därför frågande om ansvariga på kommunen har varit på plats för att se planområdet.

Kommentar: En ny ansökan inkom till stadsbyggnadskontoret 2012, och i och med det gav stadsbyggnadsnämnden samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för det aktuella området. Planärendet som har varit ute på samråd under mars 2017 är med andra ord inte samma ärende som var aktuell 2003.

Planförslaget leder till att relativt lågt exploaterad mark beläggs med en högre exploateringsgrad, varpå det finns möjligheter för mer grönska på marken. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingar. Ett relativt högt exploateringsstal, sett till områdets befintliga bebyggelse är enligt samhällsbyggnadskontoret försvarbart då den sociala nyttan av fler bostäder är av mycket hög vikt.

Det är viktigt att det i Södertälje planeras med olika typer av boenden som tillgodoser olika människors behov. Att olika boende former finns i samma bostadsområde har en rad fördelar som till exempel att möjligheter att bo kvar i samma stadsdel där man trivs men på en mindre yta.

16. Fastigheten Klarinetten 1

Sammanfattande bedömning

Fastighetsägaren är emot föreslagen detaljplan och vill ha grönområdet kvar. Det blir mjukare övergång mellan höghus och villaområde om planområdet istället bebyggs med villor eller mindre radhus.

Fastighetsägaren har innan denna planläggning delat in-/utfart med gång- och cykeltrafiken. Ägaren gillar inte att planförslaget innebär fortsatt delad utfart och vill ha en egen utfart från Klarinetten 4 för att slippa möta andra trafikanter.

Kommentar: Eftersom planområdet ligger inom Södertälje tätort, är det ur markresurssynpunkt är angeläget att området har relativt lågt exploaterad mark men en högre exploateringsgrad, varpå det finns möjligheter för mer grönska på marken. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingen.

Samhällsbyggnadskontoret väljer i planläggningen ha fortsatt delad utfart från planområdet och Klarinetten 1 då vi vill ur trafiksäkerhetssynpunkt begränsa antalet utfarter mot befintlig väg och begränsa rörelsemönstret.

17. Fastigheten Klarinetten 2

Sammanfattande bedömning

Detaljplanen föreslår två bostadshus och parkeringsyta ut mot Mikaelsvägen. Planförslaget leder till ökad trafikmängd på en smal och brant gata där det redan är begränsad framkomlighet men i planhandlingarna nämns inget om hur kommande trafikflöde ska lösas.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat deras synpunkt och kommer i fortsatt planhandläggning analysera trafikflödet.

Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Antalet parkeringsplatser ska även gynna kollektivtrafiken, vilket då även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock helt upp till individen som bor i området nu och som kommer flytta till området. Den största möjligheten att påverka beteenden levnadsmönster som berör resvanor finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö.

18. Fastigheten Klarinetten 3

Sammanfattande bedömning

Fastighetsägaren till Klarinetten 3 tycker att projektets storlek och bebyggelsens utformning bör vara mindre och mer utformad som villaområde med stadsvillor. I och med det blir även behovet av antalet parkeringsplatser mindre och gör att planområdet sett från Mikaelsvägen blir mer tilltalande. Parkeringsplatser kan istället förslagsvis ersättas med plantering/naturmark. Parkeringen på Klarinetten 4 leder till förfylning, nedskräpning och oljespill från parkerade bilar. Fastighetsägaren vill veta om tomtindelningen för kvarteret/tomterna 3 och 4 är upphävd och i så fall vid vilken tidpunkt.

Kommentar: Tomtindelningen för kvarteret/tomterna 3 och 4 är inte upphävd.

Eftersom planområdet ligger inom Södertälje tätort, är det ur markressurssynpunkt är angeläget att området har relativt lågt

exploaterad mark men en högre exploateringsgrad, varpå det finns möjligheter för mer grönska på marken.

Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Antalet parkeringsplatser ska även gynna kollektivtrafiken, vilket då även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock helt upp till individen som bor i området nu och som kommer flytta till området. Den största möjligheten att påverka beteenden levnadsmönster som berör resvanor finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö.

19. Fastigheten Altfiolen 11

Sammanfattande bedömning

Södertälje kommun vill förtäta staden och har därför som avsikt att på det område som idag utgör parkmark bygga två höghus. Området är ett litet skogsområde och som idag är en naturlig avdelare mellan höghusbebyggelse och villabebyggelse. Förändringar som föreslås kommer påverka värdet på villorna på ett negativt sätt och planläggs området med två stora hus kommer dessa att minska solljuset till villorna. De boende i höghusen kommer att ha insyn till de närmast belägna villorna, vilket innebär en betydande olägenhet för de som bor i dessa hus. En annan försämring blir utsikten mot skogen som försvinner och som istället utbyts mot parkeringsplatser. Förlorad utsikt går inte att kompensera med att bevara enstaka träd och täcka taken på nya husen med sedumväxter.

Fastighetsägaren framhåller att om planen genomförs kommer säkerligen det leda till tätare trafik på Mikaelsvägen och Bergviksgatan, vilket orsakar problem speciellt under sommarhalvåret då det är mycket svårt att komma fram på grund av alla parkerade bilar.

I Brunnsängsområdet finns andra alternativ i fall man vill förtäta, bebyggelse i som inte skulle medföra nackdelar för någon, varav fastighetsägaren till Altfiolen 11 vill veta varför man väljer att bebygga parkmarken.

Fastighetsägaren till Altfiolen 11 tycker att ”gamla” villaområden ska behålla sin särprägel. Där yttre miljö värnas och att inte förstöra parkmarkerna. Det fanns ju en gång en mening med att de planerades in i våra bostadsområden.

Kommentar: En ny ansökan inkom till stadsbyggnadskontoret 2012, och i och med det gav stadsbyggnadsnämnden samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för det aktuella området. Planärendet som har varit ute på samråd under mars 2017 är med andra ord inte samma ärende som var aktuell 2003.

Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Antalet parkeringsplatser ska även gynna kollektivtrafiken, vilket då även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock helt upp till individen som bor i området nu och som kommer flytta till området. Den största möjligheten att påverka beteenden levnadsmönster som berör resvanor finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö.

Det är viktigt att det i Södertälje planeras med olika typer av boenden som tillgodoser olika människors behov. Att olika boende former finns i samma bostadsområde har en rad fördelar som till exempel att möjligheter att bo kvar i samma stadsdel där man trivs men på en mindre yta.

Det är givetvis tråkigt att fastighetsägaren till Altfiolen 11 upplever att planläggningen av planområdet leder till att deras utsikt blir försämrad. Södertälje kommun planlägger inifrån och ut. Detta leder till att samhällsbyggnadskontoret i vissa fall tar ytor inne i befintliga bostadsområden. Till granskningshandlingen kommer en solljusanalys att tas fram.

Värdeeffekterna ska prövas för planärenden inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft.

Vad gäller frågan om skadestånd av kommunen för värdeminskning på fastighet finns regler för ersättning enligt Plan- och bygglagen att återfinnas i 14 kap.

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detta planförslag inte kommer medföra att någon ersättning enligt dessa regler.

20. Fastigheten Cellon 5

Sammanfattande bedömning

Fastighetsägaren till Cellon 5 anser att det är rimligt att de fastigheter som påverkas av en detaljplan som denna ska definieras som sakägare. Det gäller framförallt de närmast boende på Bergviksgatan samt i början av Gabrielsvägen och anser därför att de i lagens mening kommer att beröras av planen.

Planområde fungerar som rekreationsområde i form av park/natur men beskrivs fel som en ”ödetomt utan funktion” i planbeskrivning. Området har en viktig funktion i vardagen för nuvarande boenden som frekvent använder stigarna, joggar, bygger kojor, rastar sina hundar och plockar bär. Planområdet fungerar även som avgränsare/barriär mellan de höga (7-8 vån) flerfamiljshusen och angränsande villabebyggelse. Detaljplanen innebär en kraftig miljöpåverkan och försämring av livsmiljön för de idag boende i närområdet. Skogen kommer att ersättas med 6 våningshus vilket leder till att närliggande villor vid Mikaelsvägen och nedsidan av Bergviksgatan kommer få insyn på sina tomter. Även boende på Gabrielsvägen kommer att påverkas, men där får istället flera fastigheter sin skogsutsikt från den egna trädgården/uteplatsen utbytt med två hus.

Föreslagen detaljplan leder till kraftigt ökad trafikmängd i närområdet, varav flera bilar kommer att trafikera Mikaelsvägen/Telgehusvägen. Det leder till negativ miljöpåverkan, inte minst i form av buller. Närliggande Gabrielsvägen har i dag en stor belastning i form av parkering och även där kan en försämring förväntas.

Fastighetsägaren tycker att det nuvarande planförslaget saknar känsla och perspektiv. Planförslaget kommer påverka området Bergvik i helhet som nuvarande har en karaktär av äldre, varsamt förnyat, villaområde med närhet till natur och friluftsområden. Det som erbjuds är något överexploaterat, inklämt och omringat, vid deras fastigheter som självklart kommer påverka livsmiljön för många som bor i området idag.

Kommentar: Södertälje växer och förtätas. Denna förändring leder till att detaljplaneändringar måste ske även inne i tätorten, vilket leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter. Prioriterade mål i Södertälje är bland annat att flera bostäder ska byggas och komplettera stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns. Byggnadernas placering i planområdet med gavlar ut mot gatan är utformad så att intrånget i slutningen blir så liten som möjligt och för att befintliga bostäder ska få liten påverkan på sin utsikt.

De nya bostädernas parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

21. Fastigheten Cellon 7

Sammanfattande bedömning

Boende i fastigheten Cellon 7 ogillar planförslaget och vill att kommunen visar hänsyn och inte tar bort det lilla skogspartiet.

Kommentar: Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingen. I Södertälje finns det behov av bostäder och planförslaget leder till att relativt lågt exploaterad mark beläggs med en högre exploateringsgrad, varpå det finns möjligheter för mer grönska på marken.

22. Fastigheten Fagotten 1

Sammanfattande bedömning

Fastighetsägarna till Fagotten 1 proteterar mot att viktiga naturvärden och god livsmiljö förstörs och yrkar på att denna byggnation inte ska genomföras.

Den omedelbara reaktionen är idag liksom förra gången området var aktuellt (år 2003) bestörtning över tanken på att denna plats skulle bebyggas. I planärendet från 2003 var fastighetägarna till Fagotten 1 sakägare och ifrågasätter därför att de inte anses vara det nu och kräver att nytt beslut fattas över sakägarlistan.

Hänsyn måste tas till planområdes karaktär och befintliga värden, varav det känsliga lilla området inte ska bebyggas överhuvudtaget.

Det allmänna intresset omfattar i det här fallet fler än de närmast boende sakägarna och hänvisar till PBL kap 2. Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden främja en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Den ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla.

Fastighetsägarna till fastigheten till Fagotten 1 tycker inte att hänsyn har tagits till landskapsbilden och tycker att vikten av en god helhetsverkan saknas.

Vid planområdet samsas nu olika typer av bebyggelse med inslag av natur.

Detaljplanens genomförande innebär att man täpper till det ljusinsläpp och den rymd som utmärker denna begränsade men natursköna plats som är viktig för de boende runtomkring. Grönområdet med ett växt-och djurliv används nu som rekreationsområde för barn, vuxna och hundägare. Skogsområdet bildar nu med sina höga vackra tallar och blandade lövträd en harmonisk övergång mellan olika former av bebyggelse som bör eftersträvas i ett bostadsområde med hustyper från många olika tidsepoker.

En byggnation i planområdet skulle vara ett förödande ingrepp i den här känsliga miljön, då det skulle bli för tät och trångt med stora olägenheter för omgivande villor

och hyresgäster i flervåningshuset ovanför. Närmaste grannar skulle drabbas av påträngande och störande insyn och förlust av den miljö som gjorde att man flyttade till området.

Planläggs planområdet får det konsekvenser i trafiksituationen med in- och utfart från parkering i en brant och besvärlig backe. Det skulle medföra betydande olägenheter och avgaser för näraliggande fastigheter och ytterligare belastning på en brant, trång och redan belastad gata.

Detaljplanens genomförande innebär total insyn över tomten och huset till fastigheten Fagotten 1 och fastighetsägarna i den protesterar mot alla planer på en markupplåtelse för byggnationen av planområdet.

Kommentar: En ny ansökan inkom till stadsbyggnadskontoret 2012, och i och med det gav stadsbyggnadsnämnden samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för det aktuella området. Planärendet som har varit ute på samråd under mars 2017 är med andra ord inte samma ärende som var aktuell 2003.

Södertälje kommun har förståelse för att närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder. Antalet invånare i Södertälje ökar snabbt och allt fler invånare behöver plats att bo och leva och att det finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse.

Det är viktigt att det i Södertälje planeras med olika typer av boenden som tillgodoser olika människors behov. Att olika boende former finns i samma bostadsområde har en rad fördelar som till exempel att möjligheter att bo kvar i samma stadsdel där man trivs men på en mindre yta. Bebyggelse av bostäder oavsett typ kommer att innebära viss insyn mer eller mindre men stadsbyggnadskontoret bedömer att det är rimligt att ha grannar i ett tätbebyggt område.

Södertälje kommun har som ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och bra cykel- och gångvägar som förbinder olika målpunkter. Ett lägre antal parkeringsplatser gynnar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Val av färdmedel är dock upp till individen som bor i området och som kommer flytta till området men den största möjligheten att påverka beteenden och resvanor finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö.

23. Fastigheten Fagotten 2

Sammanfattande bedömning

Fastighetsägarna till Fagotten 2 blir sent blir varse om att byggande av bostadsfastigheter i planområdet åter är aktuellt.

Fastighetsägarna till Fagotten 2 vill att detaljplanen läggs ner. Detaljplaneförslaget är det ingenting annat än chockerande och att byggherrens förslag fått bifall av samhällsbyggnadskontoret.

Vad är orsaken till att detta vansinnesprojekt från 2003 grävts upp igen? Ägarna till Fagotten 2 var övertygade om att detta oövertänkta projekt var begravt för gott.

Är det rimligt att nya bostäder för kanske hundra personer skall förstöra boendet för närliggande tio/femton villor och att dessutom bryta sönder en naturlig skogslunga som många fler än boendena i villorna använder?

Bergvik är ett av Södertäljes mest attraktiva bostadsområden men om den överexploateras som planförslaget innebär det att attraktiviteten försvinner. Inte bara för de direkt drabbade utan också för externa betraktare som funderar på att köpa hus i Södertälje. Fastighetsägarna till Fagotten 2 vill därför att tjänstemännen på samhällsbyggnadskontoret tänker ett varv till.

Formella synpunkter och frågor med hänvisning till PBL och annat vill fastighetsägarna till Fagotten 2 gärna återkomma till när mer tid ges.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret beklagligar att fastighetsägarna är chockerade över stadsbyggnadsnämndens politiska beslut. En ny ansökan inkom till stadsbyggnadskontoret 2012, vilket ledde till att stadsbyggnadsnämnden gav samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för området. Planärendet som har varit ute på samråd under mars 2017 är med andra ord inte samma ärende som var aktuell 2003.

Värdeeffekterna ska prövas för planärenden inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. Vad gäller frågan om skadestånd av kommunen för värdeminskning på fastighet finns regler för ersättning enligt Plan- och bygglagen att återfinnas i 14 kap. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det aktuella planförslaget inte kommer medföra att någon ersättning enligt dessa regler aktualiseras.

Södertälje kommun planlägger inifrån och ut. Detta leder till att samhällsbyggnadskontoret i vissa fall tar ytor inne i befintliga bostadsområden. Södertälje kommun har förståelse för att vissa

närboende upplever det som en negativ förändring av närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.

Ett relativt högt exploateringsgrad, sett till områdets befintliga bebyggelse är enligt samhällsbyggnadskontoret försvarbart då den sociala nyttan av fler bostäder är av mycket hög vikt.

Planförslaget leder till att relativt lågt exploaterad mark beläggs med en högre exploateringsgrad, varpå det finns möjligheter för mer grönska på marken. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingen.

Det är viktigt att det i Södertälje planeras med olika typer av boenden som tillgodoser olika människors behov. Att olika boende former finns i samma bostadsområde har en rad fördelar som till exempel att möjligheter att bo kvar i samma stadsdel där man trivs men på en mindre yta.

24. Fastigheten Fagotten 4

Sammanfattande bedömning

Yrkar på att detaljplanen stoppas. Fastighetsägaren vet att det är ett politiskt beslut men platsen är helt fel vald och ifrågasätter varför de inte är sakägare och hänvisar till PBL 5 kp 11§. Byggnation av planområdet kommer påverka de boende i fastigheten Fagotten 4 då det kommer leda till insyn på deras tomt.

Planområdet utgörs av en vacker skogsdunge som är en övergång mellan höghusen och ett harmoniskt villaområde.

Planläggning av planområdet leder till ökad trafikmängd i närområdet och i en svår backe, speciellt under vintertid.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat fastighetsägarens yttrande. Det är givetvis tråkigt att fastighetsägaren till Fagotten 4 upplever att planläggningen av planområdet leder till att det blir insyn i deras fastighet. Södertälje kommun planlägger inifrån och ut. Detta leder till att samhällsbyggnadskontoret i vissa fall tar ytor inne i befintliga bostadsområden. Planläggning inne i en tätort leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter, detta då det är flera som ska samsas vid samma ytor.

Ställningstagande/Sammanfattning

Samråd genomförs för att de som är berörda ska kunna framföra sina yttranden men det är inte detsamma som att få sin vilja igenom. Största motståndet efter genomfört

Samråd för ny detaljplan kommer från boende runtomkring planområdet. De boende visar kritiskt påpekande för borttagandet av delar av rekreationsområde, ökad trafikmängd, större insyn och försämrade utsikt. Man kan inte överklaga en detaljplan under pågående planarbete. Det man kan överklaga är byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. Har man lämnat yttranden under samråds- eller granskningskedet och man anses vara berörd så får man skriftligt meddelande om att stadsbyggnadsnämnden antagit planen och anvisningar om hur man gör för att överklaga.

Yttranden från privatpersoner vill att ansvariga på kommunen förklarar vad som krävs för att en fastighetsägare ska bedömas vara sakägare och kräver att ny bedömning genomförs. Boende runt omkring planområdet vill dessutom veta varför det finns intresse av att planlägga detta område igen och vill att planärendet avskrivs en gång för alla. Södertälje kommun planlägger inifrån och ut. Detta leder till att samhällsbyggnadskontoret i vissa fall förändrar ytor inne i befintliga bostadsområden. Eftersom Södertälje växer och förtätas sker planläggning inne i tätorten, vilket leder till att nya hus byggs nära befintliga fastigheter. Prioriterade mål i Södertälje är bland annat att flera bostäder ska byggas och komplettera stadsdelar där viktiga funktioner så som gata, vatten och avlopp redan finns.

Under framtagandet av samrådshandlingarna har bedömning gjorts om vilka träd som kan tas bort. Samhällsbyggnadskontoret har i detta planärende vägt fördelar mot nackdelar men bedömer trots motståndet från planområdets grannar att det är fortfarande lämpligt att planlägga området. I fortsatt planläggning kommer revideringar genomföras i planhandlingarna. För att göra ett mindre fotavtryck och spara mera grönska väljer samhällsbyggnadskontoret att istället studera vidare med förslag för endast en byggnadskropp. Även solstudier ska tas fram till nästa planskede

Eftersom starka önsknings har inkommit från flera fastighetsägare intill planområdet så kommer revidering av sakägarlistan genomföras till nästa planskede. Fastigheter som var sakägare i ärende P02014 (planprogram för del av Cittran) kommer fortsättningsvis vara sakägare även i detta planärende.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Jenny Åberg

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Andreas Klingström
Planchef

Jenny Åberg
Planarkitekt