



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

UPPRÄTTAD: 2022-11-10 • DNR: SBN-2018-00026

LAGA KRAFTDATUM: 2022-11-08 • ARKIVNUMMER: 0181K-P 1794 A

Detaljplan för del av Glasberga gård



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

1. Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

2. Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

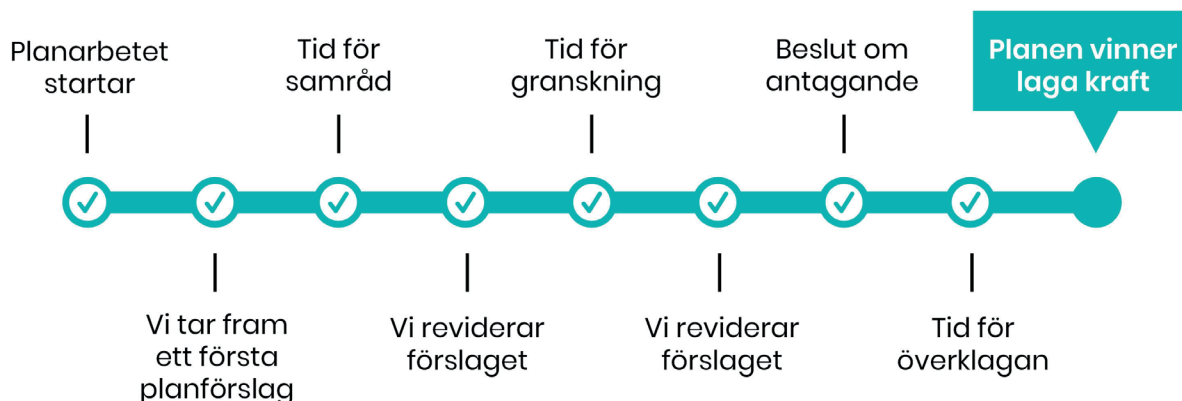
3. Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

4. Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

Planprocessens hållplatser



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen.

Medverkande

Planförfattare

Hanna Blüme, Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Helena Kurt, Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

Christina Svartsjö, T.f. planchef (SBK)



HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs tillsammans med denna planhandling av en plankarta med planbestämmelser. Dessa ska läsas tillsammans.

Till planen hör dessutom:

- Fastighetsförteckning, 2022-04-12 (uppdaterad 2022-09-08)



UTREDNINGAR

Nedanstående handlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida. De går även att få tag på genom att kontakta Samhällsbyggnadskontoret.

- Antikvarisk-ekonomisk utredning och värdering - F.D mejeribyggnad m.m Glasberga 1:18, Södertälje, **Tyréns AB**, 2019-01-15
- Dagvattenutredning, **SWECO**, 2013-07-05
- Tillgänglighetsutlåtande och användbarhet, **Skyhill AB**, 2022-07-12
- Brandskyddsbeskrivning, **Brandkonsulten AB**, 2022-06-10



Drönarbild från 2018 över planområdet (streckad markering). Samtliga parhus är utbyggda idag. Före detta mejeriet syns i mitten av planområdet och Glasberga Säteri norr om planområdet.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av 8 bostadsfastigheter med redan uppförda parhus i två våningar. Detaljplanen möjliggör för befintliga parhus, som idag inte är sammanbyggda över fastighetsgräns, att avstyckas så att varje parhuslägenhet står på sin egen fastighet. Detaljplanen innebär endast förändringar i fastighetsindelningen av befintlig parhusbebyggelse och leder inte till några fysiska förändringar av platsen. Detaljplanen syftar även till att säkerställa kulturhistoriska värden på fastigheten Glasberga 1:18, f.d. mejeribyggnaden, genom införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Utöver det införs en planbestämmelse som anger att huvudbyggnad på fastigheten Glasberga 1:18 får inrymma högst 3 bostadslägenheter, förutsatt att det kan ske på ett sätt som inte förvanskar byggnadens kulturhistoriska värden.

Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
------------------------------	----------

Sammanfattning

1. Inledning	6
---------------------	----------

1.1. Bakgrund och syfte	6
1.2. Plandata	6
1.3. Tidigare ställningstaganden	6
1.4. Detaljplanens miljöpåverkan	7

2. Förutsättningar	8
---------------------------	----------

2.1. Riksintressen och områdesskydd	8
2.2. Mark	8
2.3. Bebyggelse och stadsbild	8
2.4. Gator och trafik	9
2.5. Hälsa och säkerhet	12

3. Planförslaget	13
-------------------------	-----------

3.1. Bebyggelse	13
3.2. Grönstruktur	15
3.3. Gator och trafik	15
3.4. Teknisk försörjning	15
3.5. Hantering av risker och störningar	16

4. Konsekvenser	17
------------------------	-----------

4.1. Miljökonsekvenser	17
4.2. Sociala konsekvenser	17
4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser	17

5. Genomförande	18
------------------------	-----------

5.1. Organisatoriska frågor	18
5.2. Fastighetsrättsliga frågor	18
5.3. Ekonomiska frågor	18
5.4. Tekniska frågor	19

1. Inledning

1.1. Bakgrund och syfte

Stadsbyggnadsnämnden gav den 2019-01-29 §12 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Glasberga gård (1527B). I planområdet ingick aktuellt planområde samt området i direkt söder. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra avstyckning av befintliga parhus i norra delen av planområdet samt justera bygggrätter i den södra delen av planområdet som idag är obebyggt. Ändringarna för den södra delen handlade främst om att utöka den tillåtna bygggrätten från en våning till två våningar. Detta för att skapa en mer enhetlig bebyggelsestruktur i området. Efter motstridiga intressen inom planändringen pausades planarbetet i väntan på att genomförandetiden skulle löpa ut.

2022-02-21 återupptogs planarbetet. Under planprocessen har förfarandet ändrats till ny detaljplan för del av Glasberga Gård, istället för ändring av detaljplan. Syftet med detaljplanen är detsamma och avser att möjliggöra avstyckning av 8 bostadsfastigheter med befintlig parhusbebyggelse i Glasberga. Parhusen är inte sammanbyggda över fastighetsgräns, varför en ny detaljplan upprättas för att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av befintlig bebyggelse. Södra delen av tidigare planområde har undantagits i denna plan.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa bevarande av kulturhistoriska värden som finns på fastigheten Glasberga 1:18, den f.d. mejeribyggnaden och dess miljö, genom att uppdatera skyddsbestämmelser och införa rivningsförbud i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör även för inredning av vind för bostadsändamål på Glasberga 1:18. Huvudbyggnad på fastigheten får inrymma högst tre bostadslägenheter.

Planförfarande

Denna detaljplan påbörjades efter 1:a januari 2015 och kommer därför följa plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015. Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan är fören-

ligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

1.2. Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ca 1,1 ha och är beläget längst med Glasberga gårdsvägen och Löjtnant Stuarts gata, inom stadsdelen Glasberga Sjöstad. Planområdet är redan bebyggt och består av en f.d. mejeribyggnad från 1900-talets första hälft och åtta stycken parhus i två våningar som omger byggnaden.

Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan med aktbeteckning 0181K-P1527B från 2007-02-21 och ändring av detaljplan med aktbeteckning 0181K-P1614B från 2012-03-28. Detaljplanen medger område för bostadsändamål, friliggande hus i två våningar. För den f.d. mejeribyggnaden finns en varsamhetsbestämmelse (k) i syfte att skydda byggnadens kulturhistoriska värde.

Befintliga detaljplaner för planområdet kommer att ersättas i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

1.3. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Södertäljes översiktsplan "Framtid Södertälje 2013-2030" pekar inte ut Glasberga sjöstad som ett område för utveckling. Glasberga sjöstad är en ny stadsdel som i stort sett är färdigutbyggt och ingick i kommunens översiktsplan 1990 och omfattades även under revideringen av Översiktsplanen 2003. Detaljplanen överens-

stämmer med kommunens gällande översiktsplan och de riktlinjer som anges för kulturmiljön. Detaljplanen säkerställer bland annat bevarande av kulturmiljövärden på platsen.

RUFS 2050

Planområde är utpekad som ett sekundärt bebyggelseområde enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholms regionen.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i kommunens kulturmiljöprogram "Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun". Enligt kommunens kulturmiljöprogram har Glasberga ett högt kulturhistoriskt värde som en av Östertäljes stora gårdar med en huvudbyggnad från 1600-talets andra hälft samt miljö av flyglar och ekonomibyggnader. Den berättar om adelns dominerande ägande under 1600-talet och om hur de stora egendomar en gång var uppbyggda. Mangårdens byggnader av huvudbyggnad och flyglar har ett arkitekturhistoriskt värde i sin välbevarade sammanhållna karaktär.

Kulturmiljöprogrammet anger följande vägledning för området:

"Glasberga är utbyggnadsområde för Glasberga sjöstad som kommer att ligga i direkt anslutning till gården. Mangårdens arkitekturhistoriska värde värnas genom ett underhåll med traditionella material och stor omsorg om utförande. Gårdens mangård bör vara dominerande i landskapet. De gamla bytomterna är fornminnen och skyddas genom Kulturminneslagen."

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2019-01-29 § 12 om planuppdrag och plansamråd för att ändra del av detaljplanen för Glasberga gård (1527B).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-20 § 188 att skicka detaljplanen på granskning och att fastigheten Glasberga 1:18 ska undantas från planområdet.

1.4. Detaljplanens miljöpåverkan

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen anses förenlig med 3, 4 och 5 kap. i miljöbalken. Kommunen bedömer att planens genomförande inte heller kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig.



Planområdets ungefärliga avgränsning syns på kartan ovan inom gulstreckad markering. Den vita markeringen söder om planområdet avser tidigare avgränsning som utgått från denna detaljplan.

2. Förutsättningar

2.1. Riksintressen och områdesskydd

Riksintressen och fornlämningar

Planområdet ingår inte i riksintresseområde. Idag finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

från medeltiden. Glasberga Säteri uppfördes på 1600-talet och fick tillsammans med sina två flygelbyggnader sitt nuvarande utseende under början av 1800-talet. På platsen finns även flera ekonomibyggnader, uppförda under 1900-talets första hälft, däribland en byggnad benämnd f.d. mejeriet, vilken tros vara uppförd någon gång på 1920-talet

2.2. Mark

Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet utgörs av ianspråktagen mark bebyggt med 8 parhus i två våningar och en f.d. mejeribyggnad som är uppförd under 1900-talets första hälft.

Landskapet är småskaligt och mjukt kuperat med åtskilliga trädbevuxna åkerholmar. Karaktäristiskt är de nord-sydligt parallelltgående skogklädda moränhöjder och de däremellan långsträckta åkrar och sankmarker. På båda sidor om sjön finns mindre, bevuxna höjder jämte igenväxande hagmarker. I stadsdelen finns både radhus, parhus och enbostadshus som alla präglas av den ursprungliga kulturmiljön i området. Bland de nybyggda husen kan man ana Glasbergas historia i de öppna gårdarna och siktlinjerna till Glasberga Säteri, mejeribyggnaden samt de gamla ekonomibyggnaderna.

Yt-, grundvatten och vattenområden

Recipienten för planområdet är Glasbergasjön som mynnar ut i vattenförekomsten Uttran vars ekologiska status är otillfredsställande och sjöns kemiska status uppnår ej god på grund av att gränsvärdet för PFOS i vatten överskrids. Denna bedömning, gällande PFOS, saknar dock tillförlitlighet då det baseras på endast en haltobservation. Miljökvalitetsnormer för Uttran är klassad som god ekologisk status till 2027 (dock finns vissa tidsfrister till 2033 för att åtgärder ska hinna vidtas samt för att ekosystemet ska hinna återhämta sig) och god kemisk ytvattenstatus med undantag för PFOS som har ett senare målår till 2027. Både Glasbergasjön och Uttran ingår i Tumbaåns avrinningsområde. Bägge sjöarna är övergödda sjöar, varför det är viktigt att minska näringstillförseln och föroreningar till sjöarna.

Offentlig service

I närheten till planområdet finns en kommunal förskola, Glasberga förskola, med sju avdelningar. Förskolan ligger utmed Glasbygatan och nås till fots via befintlig gångväg från planområdet, ca 200 meter bort. Längs med Glasbygatan finns även ett kommunalt vård och omsorgsboende som byggdes 2012. Ytterligare en kommunal förskola håller på att byggas i Glasberga. Detaljplanen för den nya förskolan, aktbeteckning 0181K-P1785C, vann laga kraft 2021-07-09 och kommer ligga söder om planområdet, utmed Fina Svenséns gata. Närmaste grundskola är Fornbackaskolan som ligger i Fornhöjden, ca 2 km från planområdet. Fornbackaskolan är en tvåparallellig F-6 skola med ca 340 elever.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt då planförslaget inte medger någon utökning av nya byggrätter. Dagvatten omhändertas lokalt inom befintlig bebyggelse.

Kommersiell service

Närmaste service i form av matbutik, handel, bensinstation och restauranger ligger i Morabergs handelsplats, ca 2 km norr om planområdet. Ica Maxi Stormarknad kan nås till fots eller med cykel via befintlig cykelbana som ansluter till Morabergsvägen. Avstånd till Södertälje

2.3. Bebyggelse och stadsbild

Glasberga gård ligger ca 4,5 km öster om Södertäljes stadskärna. Platsen har varit bebodd sedan stenåldern och nämns i skriftliga källor



Drönarbild över stadsdelen Glasberga från 2018. Bilden visar planområdet i norr samt de verksamheter och funktioner som finns i närområdet. Rosa linje är den cykelväg som passerar området.

centrum är ca 5 km.

Mötesplatser och parker

I planområdets närhet finns Glasberga lekplats som invigdes 2018. Lekparken ligger centralt i bostadsområdet och nära Glasberga förskola. Intill lekplatsen finns även en bouleplan och ett litet utegym. Det finns ingen större lekplats i Glasberga.

2.4. Gator och trafik

Gatunät

Tillfart till planområdet sker från Glasberga gårdsvägen i norr som leder i nord-sydlig riktning. Planområdet avgränsas i norr och öst mot Glasberga gårdsvägen och i syd och väst mot Ljtnant Stuarts gata.

Gång- och cykeltrafik

Närmaste gång- och cykelväg finns längs med Glasbygatan som ligger ca 200 meter öster om planområdet. Glasbygatan är en huvudgata som leder i nord-sydlig riktning genom

bostadsområdet. Vidare ansluts Glasberga gårdsområdet med gång- och cykelvägar till Moraberga södra arbetsområde i norr och till Östertälje i väster. Cykelväg finns även till Glasberga sjöns norra ända och söderut mot Gärtuna.

Kollektivtrafik

Busshållplats ligger inom 200 meter från planområdet. Glasberga försörjs idag ,med busslinje 759 från Carin Bååts gata till Fornhöjden, Östertälje station, Södertälje Centrum och Astrabacken.

Bil- och cykelparkering

Parkering anordnas inom respektive fastighet. P-talet är 1,18 inom nyckelkodsområde 116, Glasberga Sjöstad enligt SCB:s statistik från 2020.

Kulturmiljö

Den före detta mejeribygnaden ligger i ett av tre delområden inom Glasberga gårds historiska utbredning som nu bebyggs med bostäder.



Huvudbyggnaden på fastigheten 1:8, kallad f.d. mejeriet, är troligen uppförd på 1920-talet.

Gällande detaljplan (0181K-P1527B) medger byggrätt om 180 m² i två plan samt uthusbebyggelse om sammanlagt 60 m² för var och en av de nio tomter som omringar Glasberga 1:18. Planen innehåller i dagsläget inget rivningsförbud, men kvarteret har varsamhetsbestämmelse (k) "Värdefull miljö."

Huvudbyggnaden på fastigheten Glasberga 1:18, kallad f.d. mejeriet eller mejeribyggnaden, är troligen uppförd på 1920-talet, på den plats där herrgårdens övriga äldre ekonomigård en gång låg. En mindre väg mot nordost har tidigare förbundit mejeriet med de nuvarande ekonomibyggnaderna, uppförda i början på 1900-talet. Exteriört är byggnaden relativt välbevarad och den har i huvudsak behållit tidstypisk form och uttryck. Ursprungliga är bland annat den rödfärgade locklistpanelen, merparten av byggnadens spröjsade fönster och själva byggnadskroppen.

Det gäller även de två förstukvistarna och baksidans takkupa. Några förändringar har gjorts, bland annat syns på den södra väggen spår efter två större öppningar som vid något tillfälle satts igen och täckts med locklistpanel likt övriga väggar. På västra gaveln finns två nyare fönster. De saknar spröjs, är något mindre och högre placerade i fasad än övriga fönster. Taket är täckt av tvåkupigt lertegel, det södra takfallet har under senare tid lagts om och försetts med nya takpannor.

Invändigt har byggnaden genomgående nyare ytskikt, men en del äldre snickerier såsom dörrar och lister finns kvar. Det finns ingen inredning kvar från produktionstiden och vissa förändringar i planlösningen har också gjorts.

Uthuset har samma uttryck och formspråk som mejeribyggnaden och är sannolikt samtida med

detta eller tillkommet något senare, på 1920-30-talen. Dess ursprungliga funktion är okänd och den har på senare tid använts som garage och förråd. Friliggande byggnader av detta slag uppfördes från sent 1800-tal av många orsaker, t ex för att härbärgera mobila brandsprutor, ångmaskiner och traktorer eller bilar. De har även ofta ändrats, byggts om eller till efterhand de fått ändrad användning.

Kulturmiljöprogrammet, framtaget av Södertälje kommun, anger att Glasberga gård har ett högt samhällshistoriskt värde, samtidigt som själva huvudbyggnaden med sina flyglar också besitter ett högt arkitektoniskt värde. Det kulturhistoriska värdet omfattar även strukturen, bestående av såväl huvudanläggningen med tillhörande park som av övriga byggnader i form av ekonomibyggnader och bostadshus och tidigare arrendebostäder. Till strukturen hör även de historiska markerna som utgjorde åkrar och ängar, vägsträckningar, alléer och anlagda planteringar. De olika delarna är viktiga för att kunna läsa och förstå historien liksom gårdens funktion och betydelse.

En antikvarisk-ekonomisk utredning och värdering togs fram 2019-01-15 av Tyréns AB på uppdrag av Södertälje kommun. Syftet med utredningen var att tydliggöra den f.d. mejeribyggnadens kulturhistoriska värden och dess betydelse i sin kontext samt att analysera och redogöra för konsekvenser av en eventuell rivning.

Varken f.d. mejeribyggnaden eller det lilla anspråkslösa uthuset kan heller sägas besitta synnerligen höga kulturhistoriska värden, i betraktelsen som enskilda byggnader. Däremot utgör gamla mejeriet och uthuset mycket viktiga delar i Glasberga gårds struktur och historia och bidrar till förståelsen av Glasberga herrgård som lantbruksegendom och dess utveckling över tid. De är viktiga uttryck för förståelsen av gårdens utveckling och utgör en länk mellan gårdens äldre och senare historia. Till form och uttryck hör de tydligt ihop med övriga ekonomibyggnader, genom rödfärgad panel och traditionell taklutning. Samtidigt har f.d. mejeribyggnaden rymt produktionslokaler som i sig är ett uttryck för modernare tider, även om skalan var anpassad till gårdens produktivitet och förhållandevis liten. Kopplingen till herrgården är



Uthusbyggnad på fastigheten Glasberga 1:18.



Uthusbyggnadens baksida.

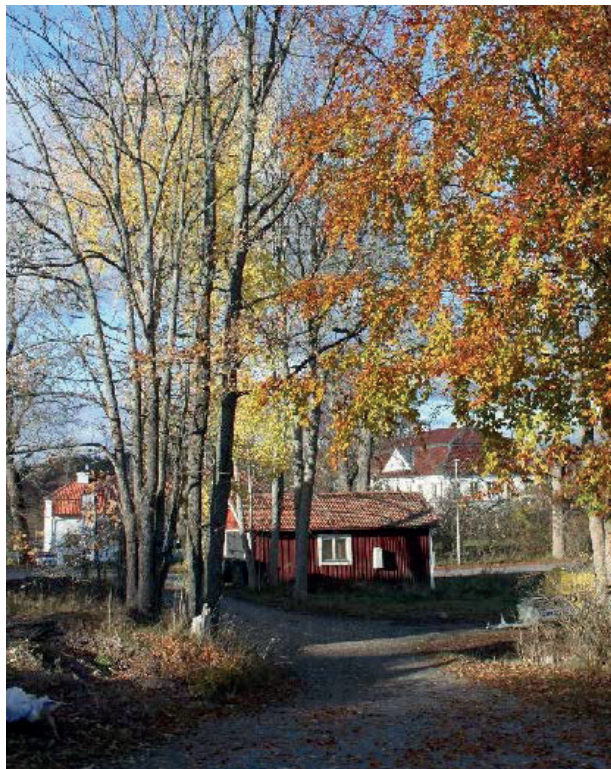
också rumslig och tar sig uttryck genom tydliga och öppna siktlinjer från mejeribyggnadens entrésida mot nordväst genom den allékantade infartsvägen och bort mot herrgårdsanläggningen.

Viktiga uttryck för det kulturhistoriska värdet är också den bevarade äldre vägsträckningen inom området och de uppvuxna alléträckningar som ännu finns kvar.



Flygfoto över Glasberga gård från 1955.

Sambandet mellan herrgården och de äldre ekonomibyggnaderna kan fortfarande avläsas tydligt. Ekonomibyggnaderna utgör en viktig del av strukturen samtidigt som de också berättar om gårdens historia och tidigare användning. Konsekvensen av nybyggnad i öppningen mellan f.d. mejeribyggnaden och herrgårdsanläggningen blir också att området sluts helt och att en viktig del av sambanden med gården och dess omgivning och tidigare produktionsmiljö försvinner. En rivning av f.d. mejeribyggnaden medför stora negativa konsekvenser på den sammansatta gårdsmiljöns kulturhistoriska värden. Huvudbyggnaden med sina flyglar kommer att framstå som en solitär i det högexploaterade området och delvis även som underordnad den nya bebyggelsen. På samma sätt är det lilla uthuset i alléns början en viktig beståndsdel för förståelsen av gårdens småindustri.



Infarten till mejeribyggnaden med allén. På andra sidan vägen skimtar herrgården genom den allékantade infarten.

2.5. Hälsa och säkerhet

Risk, säkerhet och störningar

Det finns inga kända risker eller störningar inom eller i närheten av planområdet. Det pågår idag verksamheter i de gamla ekonomibyggnaderna, men de anses inte vara av störande karaktär.

Radon

Södertälje kommun har gjort en kartering av markradon. Den anger ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan bygger på hur geologin ser ut och på ett antal stickprovsmätningar. Planområdet är klassat som normalrisk för radon enligt kommunens markradonkarta.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av glacial lera och delvis urberg i norr enligt SGU:s jordartskarta. En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes i samband med att en detaljplan upprättades för området 2007, aktbeteckning 0181K-P1527B.

3. Planförslaget



Bild på befintliga parhus som finns inom planområdet idag. Detaljplanen möjliggör för att befintliga fastigheter ska kunna styckas i två så att varje parhuslägenhet ligger inom egen fastighet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av befintliga parhus inom 8 bostadsfastigheter. Detaljplanen syftar även till att säkerställa kulturhistoriska värden på fastigheten Glasberga 1:18 genom införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Befintlig huvudbyggnad på Glasberga 1:18 tillåts inrymma högst 3 bostadslägenheter.

3.1. Bebyggelse

Fastighetsstorlek

Bestämmelser om minsta och största tillåtna fastighetsstorlek har införts i detaljplanen. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek skapar planmässiga förutsättningar för befintliga fastigheter runt Glasberga 1:18 att styckas av till två fastigheter.

De befintliga parhusen runt Glasberga 1:18 är idag inte placerade över gemensam fastighetsgräns och får inte avstyckas enligt gällande detaljplan, aktbeteckning 0181K-P1527B, som anger en bestämmelse om högst antal tomter.

Införande av minsta och största fastighetsstorlek skapar förutsättningar att bilda 16 fastigheter av befintliga 8 fastigheter med parhus. En minsta tillåtna fastighetsstorlek om 430 kvadratmeter har bedömts lämpligt med hänsyn till bebyggelsens placering på respektive fastighet. En bestämmelse om största fastighetsstorlek om 620 kvadratmeter har även införts i planen i syfte att motverka sammanläggning och därmed styra hur många fastigheter som maximalt kan komma att bildas inom planområdet.

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har även införts på fastigheten Glasberga 1:18. Minsta fastighetsstorlek regleras till 2750 kvadratmeter vilket ungefär motsvarar nuvarande fastighetsstorlek. Bestämmelsen har införts för att motverka avstyckning av Glasberga 1:18. Avstyckning av fastigheten bedöms inte lämpligt utifrån kulturmiljösynpunkt.

Skyddsbestämmelser avseende Glasberga 1:18

Varsamhetsbestämmelse (k) och rivningsförbud (r) har införts i detaljplanen för att långsiktigt säkerställa de kulturhistoriska värdena på fastigheten Glasberga 1:18, den f.d. mejeribyggnaden.

naden och dess miljö. Varsamhetsbestämmelsen (k) är preciserad till Glasberga 1:18 och innebär att det är en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Följande rekommendationer ingår i varsamhetsbestämmelsen (k) och ska följas vid om-, till- och nybyggnad på fastigheten Glasberga 1:18:

Varsamhet – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL

- Byggnadens karaktärsdrag vad gäller putsad sockel, fasad med bred listtäckt rödmålad träpanel, skorstenar, sadeltak med kupor, farstukvistar samt portar och fönster, i varierande höjder och formspråk, ska bibehållas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.
- Fasad, listverk och vindsluckor i trä ska i form, material, särskild bearbetning samt proportioner bibehållas.
- Nya portar ska till form och material vara anpassade till byggnadens tidstypiska karaktär.
- Fönster med listomfattningar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.
- Taktäckning ska vara tvåkupigt lertegel.

(Huvudbyggnad och uthuset)

Rivningsförbud – 4 kap. 16 § 4 och 30 § PBL

- Byggnader får inte rivas.

(Komplementbyggnad)

Utseende – 4 kap. 16 § 1 PBL

- Nya byggnader ska beträffande placering och gestaltning förhålla sig till huvudbyggnaden. Ny byggnad ska ha rödfärgad träpanel med locklist och sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel.

Placering

Bestämmelser gällande byggnaders placering, utformning och höjd har införts i detaljplanen. Huvudbyggnad för parhus ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns och uthusbyggnad får placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Där så provas lämpligt får uthusbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns.

Huvudbyggnad på Glasberga 1:18 ska placeras minst 8,0 meter från fastighetsgräns och uthusbyggnad får placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Där så provas lämpligt får uthusbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns. Detaljplanen säkerställer att befintlig huvudbyggnad behåller sin nuvarande placering på fastigheten.

Markens anordnande och vegetation

Bestämmelse om markens anordnande och vegetation (n) har införts på plankartan. Bestämmelsen ”n” anger att tomtens karaktär ska bibehållas vad gäller trädallé, grusad infartsväg samt öppna siktlinjer mot herrgården och ekonomibyggnaderna. Fastigheten får inte hårdgöras i enlighet med denna bestämmelse för att karaktärsdragen skall kunna bibehållas.

Marksten i diskret naturlig kulör eller packat grus, likt befintlig beläggning på uppfart, är en typ av hårdgjord yta som kan användas vid behov av en tillgänglig och användbar angörings- och parkeringsplats. Det rekommenderas utifrån kulturmiljön och uppfyller kravet enligt tillgänglighetutlåtande.

Utformning av kvartersmark

Detaljplanen reglerar att endast parhus får uppföras på bostadsfastigheterna runt Glasberga 1:18. Parhusen ska placeras över fastighetsgräns. Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad per fastighet är 90 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,2 meter. Till varje huvudbyggnad får en uthusbyggnad uppföras till en största byggnadsarea (BYA) om 30 kvadratmeter och högst 3,0 meter i byggnadshöjd. Bestämmelse om lägsta respektive högsta taklutning i grader har införts i kombination med bestämmelsen om högsta byggnadshöjd för att reglera parhusens volymer. Parhusen får ha en taklutning om högst 27 grader och lägst 22 grader. Angivna taklutning i grader utgår från befintlig bebyggelse och innebär ingen utökad byggrätt.

Bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea (BYA) och högstanockhöjd i meter över nollplanet har införts på Glasberga 1:18. Största tillåtna byggnadsarea är reglerat till 180 kvadratmeter. Högstanockhöjd i meter över nollplanet för huvudbyggnad är +38 meter. Bestämmelserna utgår från huvudbyggnad-

dens befintliga byggnadsarea och nockhöjd och innebär inga utökade byggrätter. Huvudbyggnad på Glasberga 1:18 får inrymma högst tre bostadslägenheter om det kan ske på ett sätt som inte förvanskar byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.

Byggnader inom planområdet ska utformas med sadeltak eller valmat sadeltak. Fasad ska utformas i trä eller puts som anpassning till kulturmiljön. Dessa bestämmelser gäller för hela planområdet.



De nya parhusen omger gamla mejeriets fastighet och är placerade nära herrgårdens huvudbyggnad med sina flygelbyggnader. Mitt i bilden syns det lilla uthuset. Den vita putsen på de nybyggda parhusen är möjligen tänkt som en anpassning till den äldre anläggningen.

3.2. Grönstruktur

Karaktären inom Glasberga 1:18 vad gäller trädallé, befintlig grusad infartsväg och rester efter mindre anslutningsväg i nordost samt öppna siktlinjer mot herrgårdbyggnader och ekonomibyggnader ska bibehållas. Detta specificeras i plankartan med bestämmelse ”n”.

Grönytefaktor och ekosystemtjänster

Grönytefaktorer och ekosystemtjänster är inte aktuella i denna detaljplan då den främst avser administrativa förändringar och inte fysiska förändringar. Införandet av bestämmelser avseende bevarande av kulturmiljön inom Glasberga 1:18 reglerar även att fastigheten inte får hårdgöras mer än befintligt och bidrar till kulturella ekosystemtjänster. Att markytan inte får hårdgöras bidrar till infiltration och fördröjning av dagvatten.

3.3. Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget medför inga förändringar för befintligt gatunät eller gång- och cykeltrafik. Tillfart till planområdet sker från Glasberga gårdsväg i norr som ansluter till Löjtnant Stuarts gata.

Kollektivtrafik

Glasberga trafikeras av busslinje 759. Busshållplatsen, benämnd Carin Bååts gata, ligger ca 200 meter från planområdet, och kan nås till fots via befintlig gångväg i öster som går igenom bostadsområdet.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon och reningsfordon förutsätts vara tillgodosedd på lokal gatumark då denna plan endast avser administrativa förändringar. Idag sker hämtning av sopor vid varje fastighet.

3.4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Befintlig bebyggelse är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Varje fastighet kommer att ha sin egen VA-servis efter genomförd avstyckning av befintliga 8 bostadsfastigheter.

Dagvattenhantering

Dagvatten hanteras inom varje fastighet i enlighet med kommunens VA-policy.

Värme

Fjärrvärme finns redan framdraget till befintlig bebyggelse.

El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. Telgenät är ledningsägare.

Avfall- och återvinning

Hämtning av avfall sker vid fastighetsgräns. Källsortering av sopor förutsätts.

Tele- och fibernät

Tele- och fibernät är utbyggt till planområdet.

Inom planområdet kan det bli aktuellt med servitut där befintliga serviser eventuellt kommer att matas via grannfastigheten.

3.5. Hantering av risker och störningar

Geotekniska frågor

Enligt SGU:s karta består marken inom planområdet i huvudsak av glacial lera och delvis urberg i norra delen. Åtgärder med hänsyn till geotekniska förhållanden bedöms inte nödvändigt då planområdet består av ett utbyggt bebyggelseområde och planförslaget inte kommer att skapa nya byggrätter.

Översvämning och skyfall

Planförslaget innebär inga ytterligare byggrätter varför planförslaget inte leder till förändrade förutsättningar vad gäller översvämning och skyfall.

Buller

Planförslaget medför inte mer trafikmängd och därmed trafikbuller. I detaljplanen tillämpas bullerkraven som ställs i bullerförordningen som började gälla 1 juni 2015. Detaljplanen bedöms inte överskrida de krav som ställs avseende buller.

Risker och störningar

Detaljplanen är huvudsakligen av administrativ karaktär och bedöms inte medföra risker eller störningar med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Då planförslaget omfattar befintlig bebyggelse och inte leder till nya byggrätter bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormer för luft, miljökvalitetsnormer för vatten och inte heller medföra mer trafikmängd och trafikbuller. Vidare finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

4. Konsekvenser

4.1. Miljökonsekvenser

Betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. miljöbalken (MB) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare behovsbedömning) bedöms de åtgärder planen medger vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser genom att mark-områden kommer användas för ett ändamål som området bedöms vara lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer över-skrids varför detaljplanen får anses vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet MB.

Motiveringen är att detaljplanens genomförande inte kommer medföra stora konsekvenser eftersom detaljplanen är av administrativ karaktär. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av befintliga bostadsfastigheter samt säkerställa att kulturhistoriska värden i området bevaras. Detaljplanen möjliggör inte för ny bebyggelse. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte har någon betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget är inte av sådan omfattning eller karaktär att den bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten och luft riskerar att överskridas.

Konsekvenser för stads- och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär inga förändrade konsekvenser på stads- och landskapsbildens då befintliga bostadsfastigheter inte ges större byggrätter än det som redan är byggt idag.

Konsekvenser för kulturmiljön

Planförslaget innebär positiva konsekvenser avseende kulturmiljön. Planförslaget leder till utökad skydd för kulturmiljön på fastigheten Glasberga 1:18 då skyddsbestämmelser och

rivningsförbud har införts.

4.2. Sociala konsekvenser

Sociala värden

Förslag till detaljplanen bedöms inte innebära några förändrade konsekvenser för sociala värden.

Tillgänglighet och trygghet

Eftersom denna detaljplan endast innebär förändringar av administrativ karaktär bedöms inga risker gällande tillgänglighet och trygghet att öka.

4.3. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen medför att befintliga fastigheter Glasberga 1:300, 1:301, 1:302, 1:303, 1:304, 1:305, 1:306 och 1:307 är större än vad planförslaget medger. Som en konsekvens behöver fastigheterna delas till mindre fastigheter för att bli planensliga.

Servitut

Detaljplanen medför inga konsekvenser för befintligt servitut (0181K-40/2007) för vattenledning som finns inom planområdet idag.

5. Genomförande

5.1. Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom sin egen fastighet såsom ansökan om lantmäteriförrättning på kvarter-smark.

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägare för parhusen inom planområdet avseende kostnaderna för detaljplanens framtagande. För fastigheten Glasberga 1:18 finns inget avtal.

Genomförandeavtal

Detaljplanen omfattar ingen kommunal mark på kvartersmark eller allmän plats, varför inga åtaganden mellan kommunen och fastighetsägare inom planområdet behöver regleras genom exploateringsavtal.

5.2. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Fastigheter för bostadsändamål ska bildas genom att mark utlagd som kvartersmark delas in i flera fastigheter.

Detaljplanen föreskriver en ny fastighetsindelning som berör befintliga fastigheter Glasberga 1:300, 1:301, 1:302, 1:303, 1:304, 1:305, 1:306

och 1:307 vilket innebär att nya fastigheter kan tillskapas för att varje parhuslägenhet ska kunna ligga på sin egen fastighet. Minsta fastighetsstorlek är 430 kvm (d1). För att även förhindra sammanläggning av bostadsfastigheter finns även bestämmelse om största fastighetsstorlek som är 620 kvm. Fastighetsbildning sker genom ansökan om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägare inom planområdet. Avstyckning av befintliga bostadsfastigheter ska ske i enlighet med detaljplanen och bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek.

I 14 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, finns bestämmelser om att kommunen är ersättningsskyldig om en detaljplan eller områdesbestämmelse innehåller ett rivningsförbud. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet innebär är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Den antikvarisk-ekonomiska utredningen som gjordes 2019-01-15 av Tyréns fastställdes en ekonomisk bedömning som visar att rivning och nybyggnation av två lägenheter i parhus på fastigheten inte genererar en tillräckligt stor vinst för att täcka anskaffningskostnaden för fastigheten. Utifrån bedömningen av renoveringsbehov, dess kostnader och det pris en renoverad fastighet skulle kunna betinga, förefaller det vara bättre att bevara och rusta upp fastigheten även ur ekonomisk vinkel. Därmed bedömer Tyréns att fastighetsägaren ej har rätt till ersättning om rivningsförbud införs, eftersom fastighetsägaren rimligen tjänar på att inte riva.

5.3. Ekonomiska frågor

Projektekonomi

Detaljplanen har bekostats av fastighetsägare inom planområdet enligt plankostnadsavtal med kommunen. Totalkostnaden består av en fast kostnad som inkluderar kostnader för erforderligt underlag som bl. a grundkarta och sakägarförteckning. Totalkostnad för 1/24 av

kommunens åtagande har beräknats till 10 000 kronor. Fakturerings sker med 2/3 av beloppet efter samråd och 1/3 efter antagande. Om fakturerade kostnader inte betalas förbehåller sig kommunen rätten att avbryta arbetet.

Den fasta kostnaden för planarbetet har enligt avtalet överskridits varför en ekonomisk konsekvens av framtagandet av denna detaljplan kommer tillfalla kommunen. Plankostnadsavtal tecknades inte med fastigheten 1:18 när detaljplanen inleddes, vilket också innebär en viss kostnad för kommunen.

Fördelning av kostnader

Allmän platsmark i form av gator är redan utbyggt i området. Fastighetsägare inom planområdet bekostar samtliga åtgärder på kvarter-smark.

5.4. Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ytterligare fastighetsindelning och bebyggelsen inom området är utförd varvid inga tekniska utredningar är aktuella.

Teknisk utredning som tidigare gjorts för planområdet är dagvattenutredning 2013 utförd av SWECO. Det finns idag ett system av dammar i närheten av Glasberga Gård. Dessa har anlagts för att utjämna dagvatten från Moraberg och rena det innan det rinner ut i Glasbergasjön som är klassad som "badbar". Det finns en översvämningssyta på den nordöstra sidan av den första dammen, men den har inte fungerat som tänkt när det kommit en större mängd dagvatten. Efter den sista dammen så leds dagvattnet vidare i dagvattenledningar till en mindre "sjö" nordöst om Glasberga Sjöstad, innan det rinner ut i Glasbergasjön. Lekparken i östra delen av stadsdelen är byggd skålformad, så att den kan hålla dagvatten från omgivningen och sedan släppa det vidare ut till ledning med ett maxflöde på 0.6 l/s. Nordväst om lekparken finns idag en stor gräsyta som ofta blir översvämmad vid stora regn.

Tekniska anläggningar och kraftförsörjning

Inga nya tekniska anläggningar kommer upprättas inom denna detaljplan då området

redan är utbyggd idag.

Fjärrvärme

Området är idag kopplad till fjärrvärme där det finns anslutningar för varje parhuslägenhet.

Telge Nät har fjärrvärmeserviser och ledningar på Glasberga gård som måste skyddas vid markarbete och byggnation.

Om avstyckningarna innebär markingrepp av något slag behöver projekteringsunderlag beställas och ledningskoll genomföras.

Skulle nya anslutningar för uppvärmning upprättas inom området ska det ske med fjärrvärme. Direktverkande el eller fossila bränslen tillåts inte inom detaljplaneområdet. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler (BBR) får installeras som till exempel panna/kamin för pellets/vedeldning. Vattenburen elvärme får anordnas. Alternativa energikällor som solenergi/jordvärme bör övervägas.

Dagvatten

Dagvatten ska tas hand om inom den egna fastigheten genom exempelvis infiltration eller perkolation.



Södertälje
kommun

