



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

UPPRÄTTAD: 2022-10-11 • DNR: SBN-2018-02135

LAGA KRAFTDATUM 2022-09-30 • ARKIVNUMMER: 0181K-P 1792 A

Detaljplan för Fagotten 3



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.

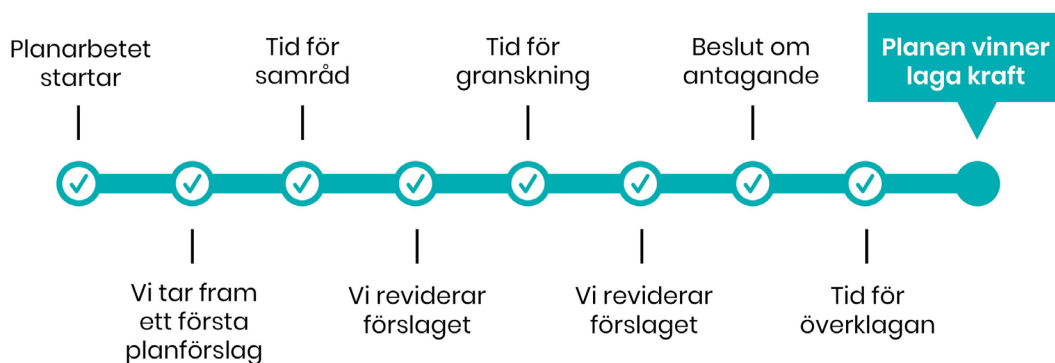
3. Antagande

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 samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

Medverkande

Planförfattare

Alexander Celebioglu, Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Tf. planchef

Christina Svartsjö (SBK)

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande



Flygbild över planområdet. Ungefärlig avgränsning markerad med blå avgränsningslinje.



Ortofoto över planområdet. Avgränsning markerad med blå avgränsningslinje.

Stadsplanens syfte och huvuddrag

Stadsplanen för Bergviks villaområde syftade till att bibehålla områdets karaktär som ett villaområde, men ge möjlighet till att dela fastigheter då de ansågs vara mycket stora. I planen reserverades även ett parkbälte på 15–20 meter längs strandlinjen för framtida strandväg. Detta innebar att kommunen behövde göra intrång på flera fastigheter längs med strandkanten.

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med denna planändring är främst att upphäva fastighetsindelingsbestämmelser för del av kv Fagotten (fastigheten Fagotten 3) och på så sätt möjliggöra en ny fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning. Fastigheten ska kunna styckas för att inrymma ett enbostadshus

i Bergviks villaområde. Fastigheten Fagotten 3 är 3608 kvm stor och är bland de största privatägda fastigheterna för småhusändamål i området. En avstyckning av fastigheten går i linje med stadsplanens syfte.

Den nya bostaden ska anpassas väl till terrängen och till den befintliga stadsbilden. För att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till befintligt bestånd krävs ändringar i stadsplanens bestämmelser. Av den anledningen upprättas en ny plankarta för fastigheten och de ändringarna som föreslås redovisas i planbeskrivningen.

Planuppdraget har initierats av en ansökan om avstyckning daterad 2018-10-26. I ansökningshandlingarna föreslogs initialt flera avstyckningar, men detta har bedömts som olämpligt med hänsyn till täthet, angöring, dagvattenhantering m.m. Planändringen avser därmed att endast möjliggöra en avstyckning.

Planförfarande

Detaljplaneförslaget hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Betydande miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Kommunen bedömer att planens genomförande inte 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.

Tidigare ställningstaganden

Förslaget följer kommunens översiktsplan avseende förtätning och fastigheten är lokaliserad i en utpekad tyngdpunkt.

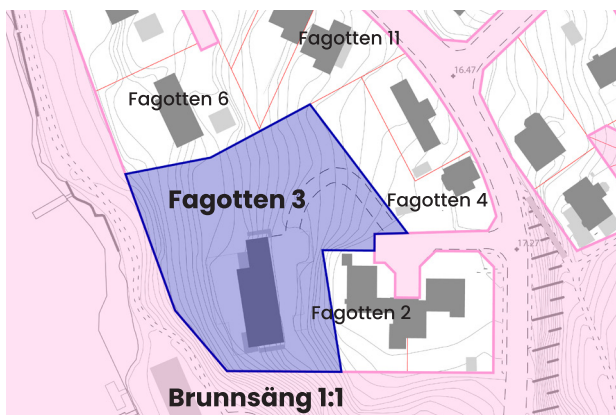
Plandata

Fastigheten är lokaliserad i Bergvik som ligger i stadsdelen Brunnsäng. Fastighetsstorleken är 3608 kvm. Fastigheten är privatägd och angränsar bland annat till Brunnsäng 1:1 som ägs av kommunen och andra privata fastigheter inom kvarteret Fagotten.

Gällande planer

För planområdet gäller Stadsplan för Bergviks villaområde, från 1962, akt 0181K-P323C, som avses att ändras.

För planområdet gäller Tomtindelingsplan för kvarteret Fagotten, från 1966, akt 0181K-492/1966, som avses att upphävas för fastigheten Fagotten 3.



Karta över planområdet. Planområdet markerad i blått. Kommunalt mark markerad i rosa.

Genomförande

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom ansökan om lantmäteriförrättning hos den kommunala lantmäterimyndigheten i Södertälje. Fastighetsägare ansvarar för att skicka in och bekosta en sådan ansökan.

Avverkning av träd

Enligt PM från kommunekologen får avverkning av träd inte ske under häckningssäsong för fåglar.

Servitut

Avtalsservitut för vatten och avlopp m.m. (01-IM9-71/3768.1.) belastar planområdet. Ett område har varit reserverat för underjordiska ledningar, men har aldrig nyttjats. Fastighetsägaren kan ansöka om att ta bort servitutet. U-området ersätts inom fastigheten enligt rekommendation från ledningsägare.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning eller ett utfartsservitut kan inrättas om fastigheten avstyckas.

El, tele, bredband

Stadsnät, el och teleledningar finns inom fastigheten.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planändringen har vunnit laga kraft. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

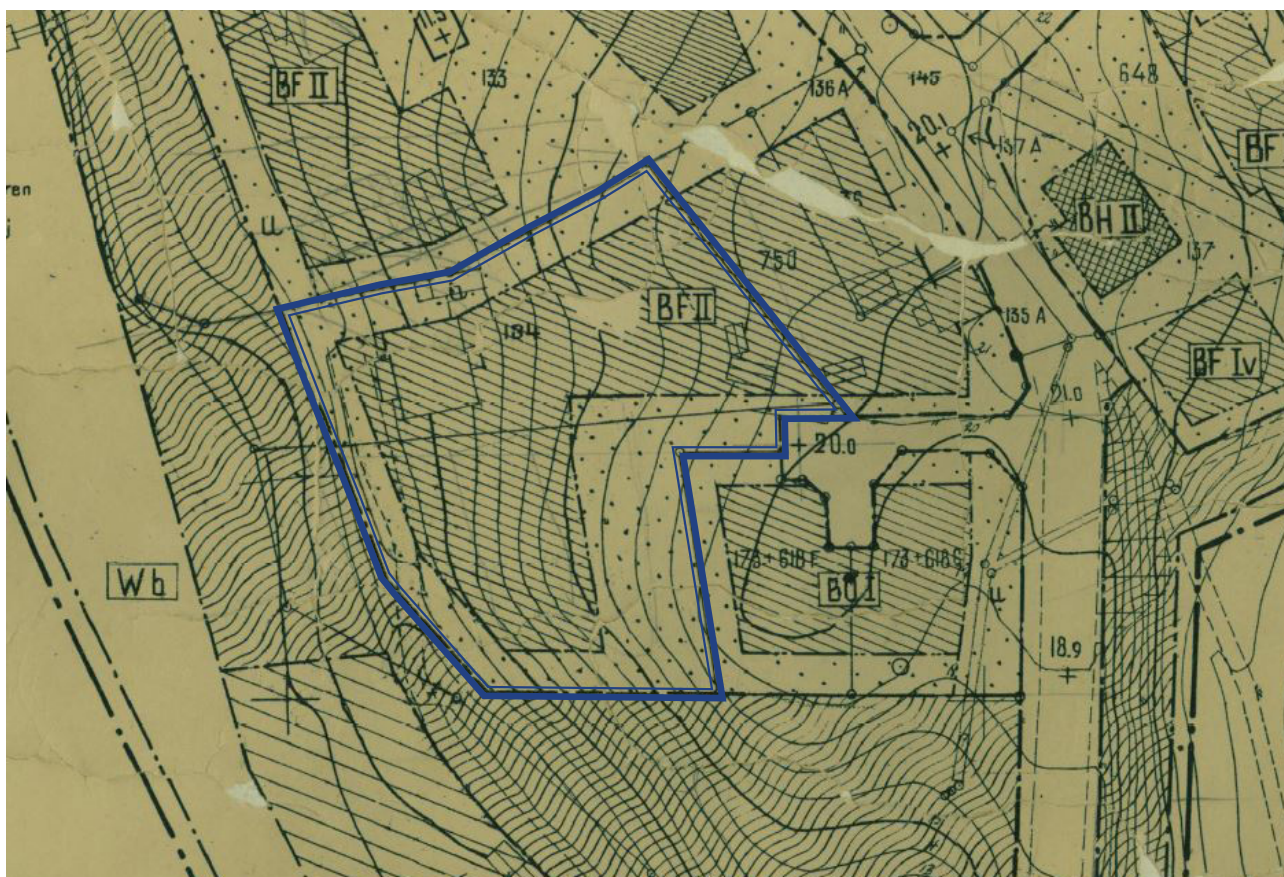
Konsekvens av planändringen

Gällande detaljplan från 1962 ersätts med nya planhandlingar som gäller för planområdet.

Tomtindelningen som fastställdes 1966 och som idag gäller som fastighetsindelingsbestämmelse i detaljplanen upphör att gälla för Fagotten 3 efter att planändringen vinner laga kraft. Efter planändringen ges möjlighet att avstycka fastigheten Fagotten 3.



Stadsplan över Bergviks villaområde från 1962, akt 0181K-P323C. Planändringens avgränsning markerad i blått.



Inzoomning av stadsplanen för att visa planändringens avgränsning. Avgränsning markerad i blått.

Planändringar

§ 1. Stadsplaneområdets användning.

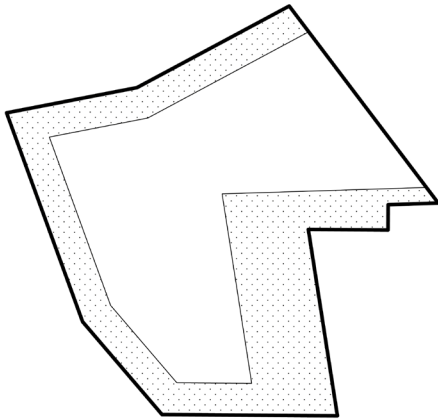
Mom. 1. Byggnadskvarter.

a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

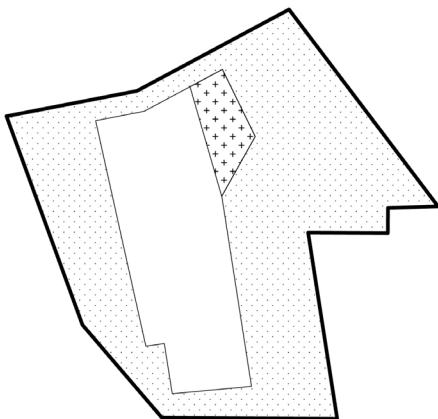
Användningen kvarstår i planändringen och betecknas B i plankartan.

§ 2. Mark som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.



Punktprickad mark i stadsplanen.



Punktprickad mark och korsmark i planändringen.

Punktprickig mark har ändrats och utökats i planändringen. Detta är gjort på grund av 5 anledningar:

- 1) För att den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse och följa de bebyggelselinjer som finns.
- 2) För att befintlig byggnad inte ska hamna i ett planstridigt utgångsläge.
- 3) För att skydda befintliga ledningar.
- 4) För att fler avstyckningar än den planerade inte ska vara möjliga då det inte bedöms som lämpligt.
- 5) För att säkerställa att yta för lokalt omhändertagande av dagvatten finns.

§ 3. Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar.

Å med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska ledningar.

U-områden inom planområdet har inte nyttjats. Ett nytt U-område skapas för att säkra befintliga ledningars placering, betecknat U1.

§ 4. Byggnadsrätt.

Mom. 2.

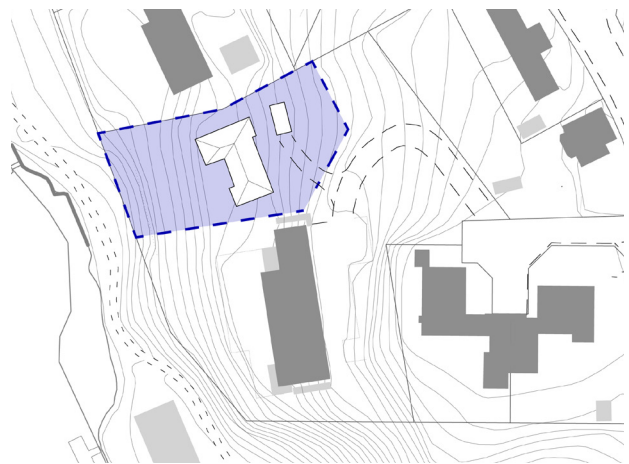
Å med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.

Ändras till f1 och f2 bestämmelser i plankartan med bestämmelse om att det endast får vara friliggande hus samt begränsning på antalet bostäder.

§ 5. Tomts storlek.

Mom. 2.

Å med F eller Ö betecknat område får tomt icke ges mindre areal än 500m²



Skiss över möjlig bebyggelse och möjlig fastighetsindelning på 1000 kvm.

Bestämmelsen ersätts med en minsta fastighetsstorlek på 1000 kvadratmeter.

§ 6. Del av tomt som får bebyggas. Antal byggnader och byggnadsyta å tomt.

Mom. 2.

Å tomt som omfattar F eller Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte en gårdsbyggnad uppföras.

Ändras till dessa bestämmelser i plankartan:

”Inom fastighet får endast 1 huvudbyggnad uppföras” och ”Inom fastighet får endast 1 komplementbyggnad på högst 40 kvadratmeter uppföras”.

Mom. 3.

Å tomt som omfattar F eller Ö betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 150m². Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppta större areal än 40m². Därest huvudbyggnad uppföres i högst en våning och tomtens areal icke understiger 1.000m², får huvudbyggnad icke uppta större areal än 250m².

Bestämmelserna ersätts till: ” Inom fastighet får endast 1 komplementbyggnad på högst 40 kvadratmeter uppföras”.

För den del av fastigheten som avses styckas läggs till en e1 bestämmelse: Största byggnadsarea 150 m².

För delen kring den befintliga byggnaden ändras bestämmelsen om högsta areal till en e2 bestämmelse: Största byggnadsarea är 290m².

Syftet med ändringen är att befintlig byggnad inte ska hamna i ett planstridigt utgångsläge.

Mom. 4.

Därest å med F eller Ö betecknat område får byggnadsnämnden efter grannars hörande så prövar lämpligt, må gårdsbyggnad uppta en areal av högst 60m².

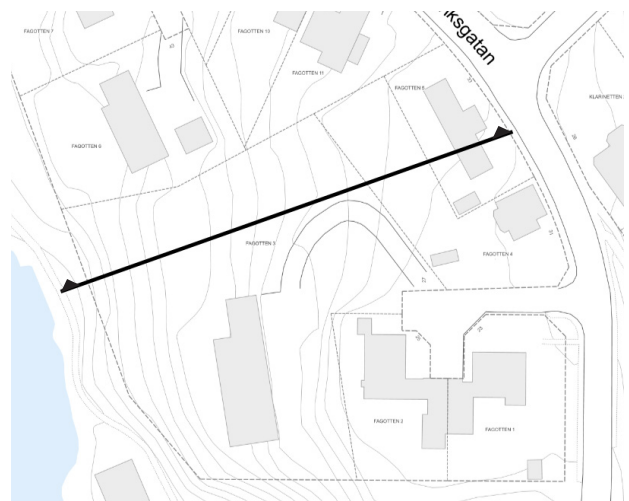
Bestämmelsen utgår.

§ 7. Våningstal.

Mom. 1.

Å med I eller I I betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en och två våningar. Utöver medgivet våningsantal får vind icke inredas, därest detta ej medges enligt moment 2 nedan.

Bestämmelsen utgår.



Karta som visar ungefärlig gräns för sektionen redovisad nedan.



Sektionsskiss som visar möjlig exploatering med souterängvåning och takkupor samt förhållande till närliggande fastigheter. Befintlig huvudbyggnad på Fagotten 5 finns med längst till höger i sektionen och befintlig huvudbyggnad på Fagotten 11 syns i bakgrunden mellan Fagotten 3 och 4.

§ 8. Byggnads höjd.**Mom. 1.**

Å med I, Iv eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5, 5,4 och 7,2 meter.

I planändringen sätts byggnadshöjden till 5,2 meter för huvudbyggnad för möjlighet till souterrängvåning och inredd vind. Syftet är att befintlig byggnad inte ska bli planstridig och för att ny bebyggelse ska anpassas till området och terrängen.

För komplementbyggnad regleras nockhöjden till 4 meter.

Mom. 2.

Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

För befintlig byggnad gäller bestämmelsen även framöver och ersätts med en f2 bestämmelse: Endast friliggande hus som inrymmer högst 2 bostäder.

För den tilltänkta fastigheten ersätts bestämmelsen med en f1 bestämmelse: Endast friliggande hus som inrymmer högst 1 bostad.

Tillägg

I planändringen regleras takvinkeln till mellan 10-45° för att anpassas till befintliga bostäder.

Prickmarkens västra del, närmast Södertälje kanal, får en b1 bestämmelse som lyder: *Endast 10% av fastighetsarean får hårdgöras.* Syftet är att säkerställa yta för dagvattenhantering så att dagvatten inte rinner ut direkt i kanalen.

Under *Utformning* i plankartan tydliggörs att souterrängvåning får uppföras. Detta för att byggnaden ska kunna anpassas till befintlig topografi, liksom befintlig bebyggelse närmast strandkanten.



**Södertälje
kommun**



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se