



Detaljplan för Fagotten 4 och 5

PLANBESKRIVNING – LAGA KRAFT HANDLING • Fagotten 4 och 5

DIARIENUMMER: SBN 2025/000055 • UPPRÄTTAD: 2026-03-19



Innehåll

<u>DETALJPLANENS SYFTE</u>	<u>3</u>
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
SYFTE	3
<u>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</u>	<u>4</u>
HELA DETALJPLANEN	4
GENOMFÖRANDETID	4
KVARTERSMARK	4
BEFINTLIGT	4
ÄRENDEINFORMATION	5
<u>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</u>	<u>5</u>
MOTIV TILL REGLERINGAR	5
<u>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</u>	<u>9</u>
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	9
FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	9
RÄTTIGHETER	10
KULTURVÄRDEN	10
RIVNINGSFÖRBUD	10
TEKNISKA FRÅGOR	11
EKONOMISKA FRÅGOR	11
ORGANISATORISKA FRÅGOR	11
TIDPLAN	11
<u>PLANERINGSUNDERLAG</u>	<u>11</u>
KOMMUNALA	11
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	11
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	11
UTREDNINGAR	11
GRUNDKARTA	11
<u>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</u>	<u>12</u>
KOMMUNALA	12
DETALJPLAN	12
PLANBESKED	13
KULTURMILJÖ	13
<u>KONSEKVENSER</u>	<u>14</u>
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	14
MILJÖ	14
STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGGLAGEN (2010:900)	14
<u>MEDVERKANDE</u>	<u>15</u>

Detaljplanens syfte

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen redovisar hur, vad och var man får bygga till exempel bostäder, skola, industri och hur den tekniska infrastrukturen t.ex. vatten- och spillvatten, fjärrvärme och dagvattenhantering ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t.ex. uppförande av ny bebyggelse.

Syfte

Detaljplanen för Fagotten 4 och 5 syftar till att ersätta underliggande stadsplan och tomtindelingsplan. Tomtindelingsplanen som gäller som en planbestämmelse reglerar fastigheternas storlek för Fagotten 4 och 5 och omöjliggör en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Fastighetsägarna vill kunna ändra fastighetsgränserna så att en del av marken inom Fagotten 4 ska kunna ingå i Fagotten 5. I samband med ny detaljplan införs även bestämmelser som syftar till att värna kulturmiljön.

Då planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten föreslås en planprocess med begränsat standardförfarande, vilket innebär att förslaget godkänns under samrådet och går sedan direkt till antagande.

Detaljplanen följer plan- och byggförordningens regler samt Boverkets föreskrifter för detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021. Plan- och byggförordningen ställer krav på att uppgifter i detaljplaner och planbeskrivningar som påbörjas efter den 31 december 2021 ska vara möjliga att behandla och tillgängliggöra digitalt.

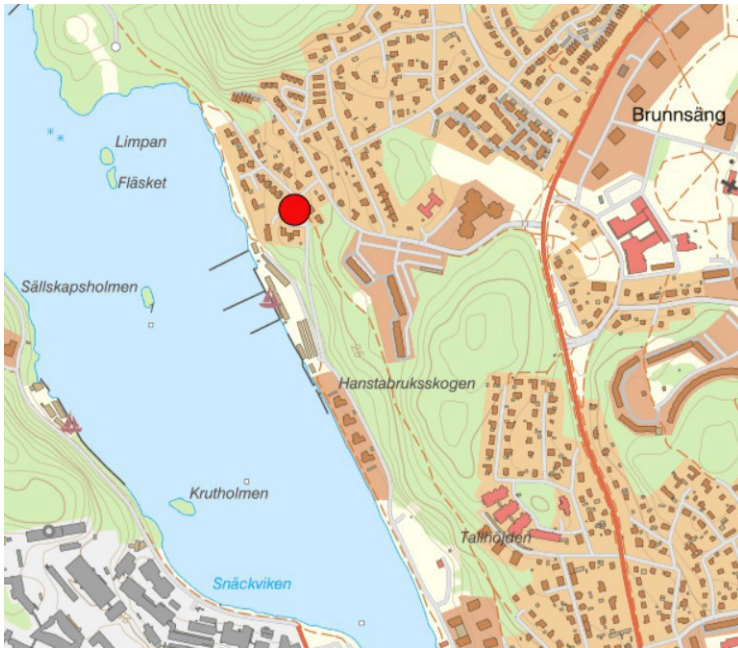
Planprocessen – begränsat standardförfarande



Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen

Detaljplanen omfattar fastigheterna Fagotten 4 och 5. Planområdet är lokaliserat i Bergvik inom stadsdelen Brunnsäng. Detaljplanen omfattar två fastigheter med friliggande villor samt två komplementbyggnader. För fastigheterna gäller stadsplan från 1961 samt en tomtindelingsbestämmelse från 1966. Detaljplanens huvudsyfte är att ersätta underliggande tomtindelingsbestämmelse för att kunna ändra gränserna mellan fastigheterna. I övrigt förslås inga förändringar av bebyggelsen.



Figur 1 Planområdet ligger i Bergvik i stadsdelen Brunnsäng

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att detaljplanen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

Kvartersmark

Bostadsändamål

Befintligt

Planområdet ligger i Bergviks villaområde och omfattar två fastigheter med två friliggande villor samt två uthus.



Figur 2 Gräns för planområdet på ortofoto med befintliga fastighetsgränser.

Ärendelinformation

Fagotten 4 och 5 fick ett positivt planbesked 2024-08-20 § 131.

2025-10-14 § 115 beslutade stadsbyggnadsnämnden om att starta detaljplan för Fagotten 4 och 5 och skicka ut detaljplanen på samråd. Samrådet pågick mellan den 10 november och 1 december 2025.

Då planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten har planprocessen genomförts med begränsat standardförfarande. Detta innebär att förslaget godkänns under samrådet och går sedan direkt till antagande. Samtliga sakägare har godkänt planförslaget. Remissinstanser har tillstyrkt planförslaget. Lantmäteriet hade några synpunkter rörande formalia. Dessa har justerats i antagandehandlingarna.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

MARKENS ANVÄNDNING		
Kvartersmark	Användning	Syfte & motiv
B	Bostäder	Användning är i enlighet med befintlig användning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR ALL KVARTERMARK		
Egenskapsbestämmelse	Reglering	Syfte & motiv
Fastighetsstorlek	Minsta fastighetsstorlek är 600 m².	Kvartersmarkens totala yta är 1 537 kvm. En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 600 kvm möjliggör två fastigheter. Fastighetsbildning hanteras av lantmäteriet.
Utnyttjandegrad (komplementbyggnader)	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 kvm. Komplementbyggnader får uppdelas på tre byggnader, max 30 kvm per byggnad. Högsta nockhöjd är 4 meter.	Byggrätten är satt utifrån storleken på de två befintliga komplementbyggnaderna som finns inom planområdet. Utöver dessa ges möjlighet att uppföra ytterligare en komplementbyggnad. Befintliga komplementbyggnader avses ingå i fastigheten för Fagotten 4. Fagotten 5 har då möjlighet att uppföra en komplementbyggnad på max 30 kvm.
Utformning	Friliggande en- och tvåbostadshus.	Bestämmelsen är i överensstämmelse med nu gällande planbestämmelse.
Utförande	Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsens syftar till att bibehålla tomternas gröna karaktär och för att dagvattnet ska fortsatt kunna infiltreras på tomten.
Ändrad lovplikt	Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder. Planområdet inklusive byggnaderna och tomter utgör en särskilt värdefull miljö.	Bebyggelse och tomter inom planområdet utgör en värdefull miljö i enlighet med 8 kap. 13 §. Genom att det finns en bestämmelse om friliggande en- och tvåbostadshus. Innebär den ändrade lovplikten inga hinder att inreda ytterligare en bostad.

EGENSKABESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK			
Egenskapsbestäm- melse	Symbol	Reglering	Syfte & motiv
Begränsning av markens utnyttjande		Marken får inte förses med byggnad.	Prickmarkens utbredning är ungefär samma som i underliggandeden nu gällande plan. Den har minskats något samt tagits bort mot gatan. Tidigare var prickmarken mot gatan delvis i strid med befintliga hus. Prickmarken kvarstår i

			hörnet av Fagotten 4 mot Bergviksgatan för att behålla fri sikt i gatukorsningen.
Utnyttjandegrad	e ₁ 150m ² e ₁ 125m ²	Största byggnadsarea för huvudbyggnad anges i plankartan i kvm.	Byggrätten är reglerad utifrån befintliga huvudbyggnaders byggnadsareor, BYA. Befintlig BYA för huvudbyggnad på Fagotten 5 är 134,9 kvm. Befintliga BYA för huvudbyggnad på Fagotten 4 är 118,9 kvm Reglerade byggnadsareor möjliggör en liten förändring och tillbyggnad av huvudbyggnaderna. Ytterligare byggrätt bedöms inte möjlig utifrån storleken på tomterna och byggnadernas placering i förhållande till fastighetsgränser samt utifrån kulturhistoriska värden.
Höjd på byggnadsverk	h ₁ 9,5m h ₁ 8m	Högstanockhöjd på huvudbyggnad är angivet i kartan i meter, beräknat från medelmarknivå	Nockhöjd utgår från befintliga nockhöjder men med viss marginal. Nockhöjd mäts utifrån medelmarknivå.
Varsamhet	k ₁	Kulturhistorisk värdefull byggnad. Underhåll och ändring av exteriör ska göras varsamt så att byggnadernas egenskaper och karaktärsdrag inte förvanskas.	Miljön inom planområdet omfattande byggnader och omgivande trädgårdar utgör en särskilt värdefull miljö. Båda huvudbyggnaderna och särskilt uthuset mellan huvudbyggnaderna med sitt karaktäristiska pulpettak har kulturhistoriska och karaktärsskapande värden. Huvudbyggnaden på Fagotten 5 som i delar är från 1700-tal är den äldsta byggnaden i området, har synnerligen höga kulturvärden.

Egenskaper och karaktärsdrag**Huvudbyggnad Fagotten 5**

- Byggnadens långsträckt byggnadsvolym och frontespis
- Fasadmaterial – stående locklistpanel, kulör enligt befintlig, alternativt varm bruten kulör
- Flackt sadeltak med tvåkupigt lertegel och inbyggda takfot
- Fönstersättning och fönstertyp två och trelufts-fönster med tre eller två rutor i varje luft. Äldre ursprungliga fönster och fönsterbågar
- Tre murade skorstenar med lertegel
- Entréernas välvda skärmtak på stolpe respektive konsoler. Entrédörrar med speglar respektive med speglar och glas. Den mindre entréns dekorerade foder ovan dörren.
- Baksidans spegeldörrar med smidesbeslag



Egenskaper och karaktärsdrag Huvudbyggnad Fagotten 4 • Byggnadens ursprungliga volym och brutna sadeltak (mansardtak) • Inbyggd takfot. Vindskivor av flera brädor utkragat eller breddat vid takfot • Ursprunglig fönstertyp – tvåluftsfönster med spröjs • Fönstersättning i den östra gaveln. • Fasadmaterial – stående locklistpanel • Tomtavgränsning med kallmur som angränsar mot gatan		 	
Rivningsförbud	f ₁	Byggnaden får inte rivas	Byggnadens äldsta delar är enligt uppgift från 1700-talet. Byggnaden har som helhet en mycket ålderdomlig karaktär och har mycket höga kulturvärden. Rivningsförbud innebär att stommen inte får rivas.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

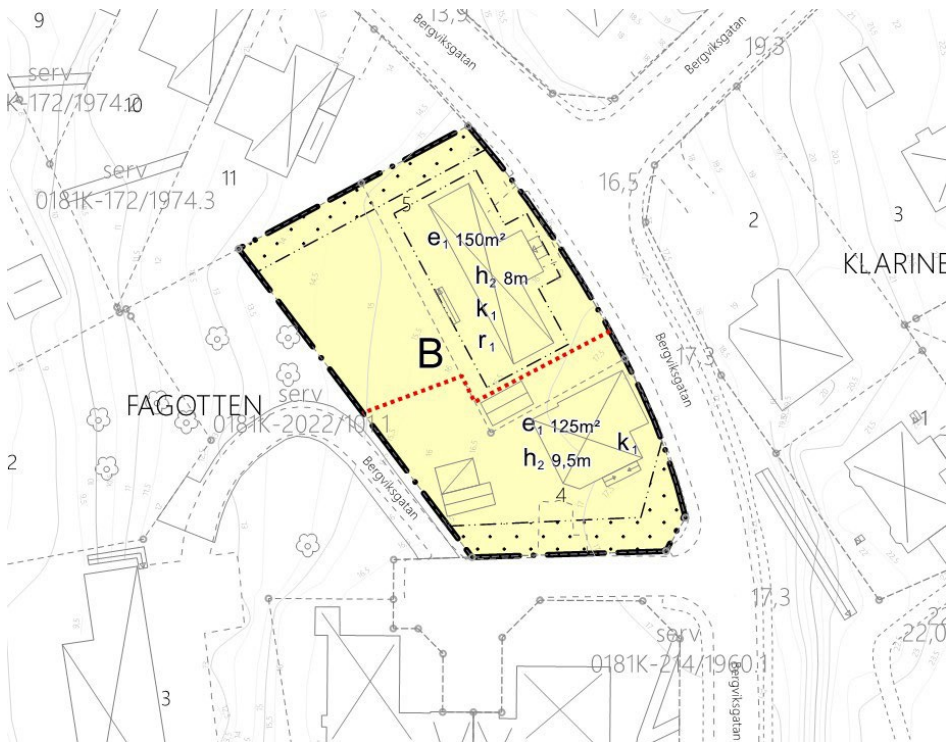
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Inga marksamfälligheter eller anläggningsamfälligheter finns inom planområdet eller i angränsning till planområdet.

I angränsning men utanför planområdet finns tre rättigheter, servitut för väg 0181K-2022/101.1 (serv) och avtalsservitut för vatten och avlopp, 01-IM9-72/7410.1 (avtserv), 01-IM9-73/2639.1 (avtserv)

Förändrad fastighetsindelning

Kvartersmarkens totala yta är ca 1 537 kvm. En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 600 kvm möjliggör två fastigheter. Det är Lantmäterimyndigheten som genomför fastighetsreglering efter att detaljplanen vunnit laga kraft.



*Figur 3. Möjlig ny fastighetsgräns med ungefärlig placering enligt sökandes önskemål.
Det är Lantmäteriet i samråd med fastighetsägarna som genomför regleringen av fastigheterna.*

Rättigheter

Inga rättigheter behöver bildas i och med ny detaljplan.

Kulturvärden

De båda huvudbyggnaderna har reglerats med varsamhetsbestämmelse. All bebyggelse omfattas av varsamhetskravet. Varsamhetsbestämmelser för kulturhistorisk värdefull bebyggelse (k) preciserar på vilket sätt byggnadens kulturhistoriska värde ska tas tillvara vid ändring och underhåll så att byggnadens kulturhistoriska värde inte förvanskas. Varsamhetsbestämmelser kan inte leda till ersättningsanspråk.

Beskrivning av byggnadernas egenskaper och karaktärsdrag ska vara till stöd i samband med eventuellt bygglov. Bedömning av om ändringar och underhåll görs varsamt inhämtas från antikvarisk expertis.

Rivningsförbud

Huvudbyggnaden på Fagotten 5 har reglerats med rivningsförbud. Rivningsförbud innebär att stommen inte får rivas. Rivningsförbud kan innebära att fastighetsägaren har rätt till ersättningskrav enligt plan- och bygglagen 14 kap 7 §. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten och att användningen av fastigheten synnerligen försvåras.

Boverket har i sin vägledning i fråga om ersättning vid rivningslov angett att byggnader i gott skick normalt inte medför ersättning på grund av rivningsförbud.

Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplanen vann laga kraft.

Tekniska frågor

Detaljplanen leder inte till några förändringar av tekniska anläggningar.

Ekonomiska frågor

Planens syfte är att möjliggöra en fastighetsreglering av befintliga fastigheter. Det är fastighetsägarna som ansöker om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet och bekostar denna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen har upprättats genom begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900).
För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd – Oktober 2025

Antagande – Februari 2026

Laga kraft – Mars 2026

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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) behöver göras.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med att detaljplanen skickas ut på samråd tas beslut om att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Grundkarta

Inför framtagandet av grundkartan har de yttre fastighetsgränserna i vilka plangränsen kommer följa utretts. Gränserna har utretts av kommunens mättekniker och därefter samrättats med de kommunala Lantmäteriet som godkänt de digitala gränsernas kvalitet.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

I området gäller stadsplan för Bergviks villaområde från 1961 med aktbeteckning 0181K-P323C. Stadsplanens användningsbestämmelser är bostadsändamål, fristående hus i två våningar, med en högsta byggnadshöjd på 7,2 meter och en byggnadsarea om 150 kvm. Vind fick inte inredas. Husen får inredas med högst två lägenheter. Minsta tomtstorlek enligt stadsplanen för byggnader i två våningar var 500 kvm.

1966 tillkom en tomtindelningsplan med aktbeteckning 0181K-492/1966 som kom att reglera fastighetsstorleken för bland annat Fagotten 4 och 5. Fagotten 4 gavs fastighetsstorlek på 961,8 kvm och för Fagotten 5, 577,1, kvm. Tomtindelningsplaner gäller som planbestämmelser.

Fram till 1987 fanns det vid sidan av stadsplanen en planform benämnd tomtindelning. Som namnet antyder så reglerade tomtindelningen ett kvarters indelning i tomter (fastigheter). Fram till 1972 och tillkomsten av fastighetsbildningslagen var tomtindelningen en obligatorisk förutsättning för att inom ett stadsplanlagt område bilda fastigheter. Genom att tomtindelningen fastställdes så bildades en tomt administrativt. Detta följdes sedan upp med en tomtmätning som innebar att fastigheten bildades rättsligt. I och med fastighetsbildningslagens tillkomst 1972 så upphörde obligatoriet och tomtindelningen blev ett instrument som kunde användas när det krävdes för att säkra en ny stadsplans genomförande.

Tomtindelningen har i dag sin motsvarighet i fastighetsindelningsbestämmelserna i 4 kap. 18 § plan- och bygglagen. Äldre tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. För att ändra eller upphäva en tomtindelning krävs således en ändring av detaljplanen.



Figur 4. Befintlig stadsplan från 1961. aktbeteckning 0181K-P323C.



Figur 5. Befintlig tomtindelningsplan från 1966. aktbeteckning 0181K-492/1966

Planbesked

Fagotten 4 och 5 fick ett positivt planbesked 2024-08-20 § 131

Kulturmiljö

Till kulturmiljö hör kulturhistoriskt viktiga lämningar, byggnader och byggd miljö men även sådant som till exempel kulturlandskap och kulturhistoriskt viktiga anläggningar så som parker och trädgårdar.

Planområdet omfattar byggnader med kulturhistoriska värden. På Fagotten 5 finns det äldsta huset. Enligt uppgift är den norra delen av huset från 1700-talet. Den södra delen var tidigare stall för oxar men inreddes senare till bostad. Byggnaden fick troligen sin nuvarande utformning under 1920-talet vilket präglar dess arkitektur idag. Till byggnaden hör även en bod med brant tak och som gränsar mot Fagotten 4.

Huvudbyggnaden på Fagotten 4 är uppförd 1922. Byggnaden är i två våningar med för tillkomsttiden karaktäristiskt brutet sadeltak och i en tidstypisk träpanelarkitektur med drag av både nationalromantik och 1920-talsklassicism. Byggnaden har byggts om och till men har till stor del kvar sin karaktär från dess tillkomsttid.

Båda huvudbyggnaderna har höga kulturhistoriska värden inklusive omgivande tomter med uppväxta äldre fruktträd, murar och staket, vilket utgör en värdebärande karaktär för kvarteret och för området.



Figur 6 Båda byggnaderna på Fagotten 4 och 5 har kulturhistoriska värden. Byggnaden på Fagotten 5 (den gula byggnaden) har synnerligen höga kulturhistoriska värden. Även omgivande tomt med uppväxta träd, äldre murar och uthus igår i kulturmiljön.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen möjliggör ändring av befintliga fastighetsgränser enligt önskemål från fastighetsägarna. Delar av Fagotten 4 kan överföras till Fagotten 5.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Motiveringen är att planens genomförande inte leder till förändringar av naturmiljön. Därutöver regleras andelen mark som ska vara genomsläpplig, vilket innebär en positiv miljöpåverkan.

Utöver detta införs reglering för bevarande av kulturvärden.

Medverkande

Planförfattare

Susanna Eschricht, Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Emma Tibblin, stadsantikvarie
Fahtin Alias, bygglovhandläggare
Annika Hall, mättekniker
Jenny Ernberg, Mätningssingenjör

Planchef

Christina Svartsjö SBK



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

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