

Ärende 30

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-05-02

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för del av Glasberga 1:15

Diarienummer: SBN-2016-02933

Fastighet: Del av Glasberga 1:15

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsbolaget Glasberga KB har arbetat fram ett förslag till utbyggnad för del av fastigheten Glasberga 1:15. Utbyggnaden är tänkt att bli den fjärde etappen i utbyggnaden av Glasberga sjöstad.

Projektet omfattar ca 1 500-2 000 lägenheter i varierad bebyggelse. Förutom bostäder planeras skola/förskola och närservice.

Bebyggelsen angörs via länsväg 225 och Morabergsvägen. Området ska kopplas samman med Glasberga sjöstad, Moraberg och Salem.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att utbyggnaden av Glasberga sjöstad, etapp fyra, påbörjas genom en förenklad strukturplan. Denna strukturplan ska fokusera på de större infrastrukturfrågorna för att sedan leda till en eller flera detaljplaner.



Diarienummer
SBN-2016-02933

Ärendet

Fastighetsbolaget Glasberga KB (samägt av JM, Riksbyggen, Telge Bostäder och Södertälje kommun) har arbetat fram ett förslag till utbyggnad för del av fastigheten Glasberga 1:15. Utbyggnaden är tänkt att bli den fjärde etappen i utbyggnaden av Glasberga sjöstad.

Projektet omfattar ca 1500-2000 lägenheter i varierad bebyggelse med variation av hustyper och våningsantal. Förutom bostäder planeras skola/förskola och närservice. Ny byggnation bygger på ett stadsbyggnadskoncept som tar stor hänsyn till natur och topografi.

Bebyggelsen angörs via länsväg 225 och Morabergsvägen. Området ska kopplas samman med Glasberga sjöstad, Moraberg och Salem.

Området omnämns inte i gällande översiktsplanen, Framtid Södertälje, men benämns som utredningsområde för bostäder i samrådsförslaget för Program för området kring Östertälje station med omnejd. Området är i dagsläget inte lokaliserat i område med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Arbeta med att se över trafiksituationen vid Morabergs trafikplats pågår.

För att klara riktvärdena för buller krävs åtgärder mot motorvägen. Risk- och säkerhetsfrågan måste också beaktas med tanke på farligt gods. Det är väsentligt att välja rätt typ av bebyggelse/verksamhet i detta bullerstörda läge. Trafikverkets vägar blir berörda och tidiga kontakter med Trafikverket är nödvändiga för projektets genomförande.

Miljö kvalitetsnormen för vatten innebär att status på Glasbergasjön inte får försämrats. Glasbergasjön är strandskyddad.

I dagsläget finns inte tillräcklig kapacitet i spillvattensystemet. Dagvattenfrågan är central då befintlig våtmark inte kan ta emot mer dagvatten och för att den i förslaget är tänkt att byggas bort. Utbyggnaden kommer kräva stora massförflyttningar och utbyggnad av dagvattenmagasin.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Projektet Glasberga, etapp fyra, innebär ett stort tillskott av bostäder i attraktivt läge.

Då området inte nämns i gällande översiktsplan föreslås ett inledande arbete med en förenklad strukturplan som utreder huvuddragen och som anger vad som är lämpligt och möjligt att arbeta vidare med i kommande detaljplan/detaljplaner. Projekt av denna omfattning kräver utredningsarbete i tidigt skede, inom många områden.

De stora knäckfrågorna är bland andra dagvattenhanteringen, den befintliga våtmarken och naturvärdena samt de gröna sambanden. En utbyggnad av denna storlek förutsätter att kollektivtrafik byggs ut i takt med att området färdigställs. Kollektivtrafiken bör också sättas i ett större sammanhang då det berör intilliggande områden som till exempel handels- och verksamhetsområdena i Moraberg. Trafikbuller och frågorna kring risk- och säkerhet är centrala frågor att lösa.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Projektet innebär behov av tröskelinvesteringar för bland annat ökad VA-kapacitet, förbättrat gatunät, allmänna ytor, gång- och cykelvägar och eventuell förskola. Projektet genererar ökade driftskostnader för att sköta gator och allmänna platser.

Inför planarbetet upprättas ett plankostnadsavtal där sökanden står för de kostnader som är förenliga med planläggningen.

Diarienummer
SBN-2016-02933

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Kommunen avser att inleda planläggning för del av Glasberga 1:15. Skälen för beslutet redovisas under rubriken Samhällsbyggnadskontorets bedömning.
2. Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja en förenklad strukturplan för del av Glasberga 1:15.

Beslutet ska skickas till

SBK–Planenheten/akten

Sökanden

Andreas Klingström

Planchef

Johan Andrade Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Pia Forsell

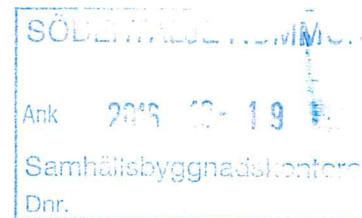
Plansamordnare

Telefon (direkt): +46 08-523 068 66

E-post: pia.forsell@sodertalje.se

Södertälje Kommun
Att: Andreas Klingström
151 89 Södertälje

2016-12-15
Ref Anneli Scheu



Ansökan om planläggning

Härmed ansöker Fastighetsbolaget Glasberga KB om planläggning för i huvudsak bostadsändamål för del av Fastigheten **Glasberga 1:15**.

Lämpligt planområde redovisas i bilaga som också sammanfattar några nyckelpunkter från en förstudie för området som är gjort.

Med vänliga hälsningar



Anneli Scheu
VD Fastighetsbolaget Glasberga

Bilaga: Glasberga etapp 4 - Sammanfattning förstudie

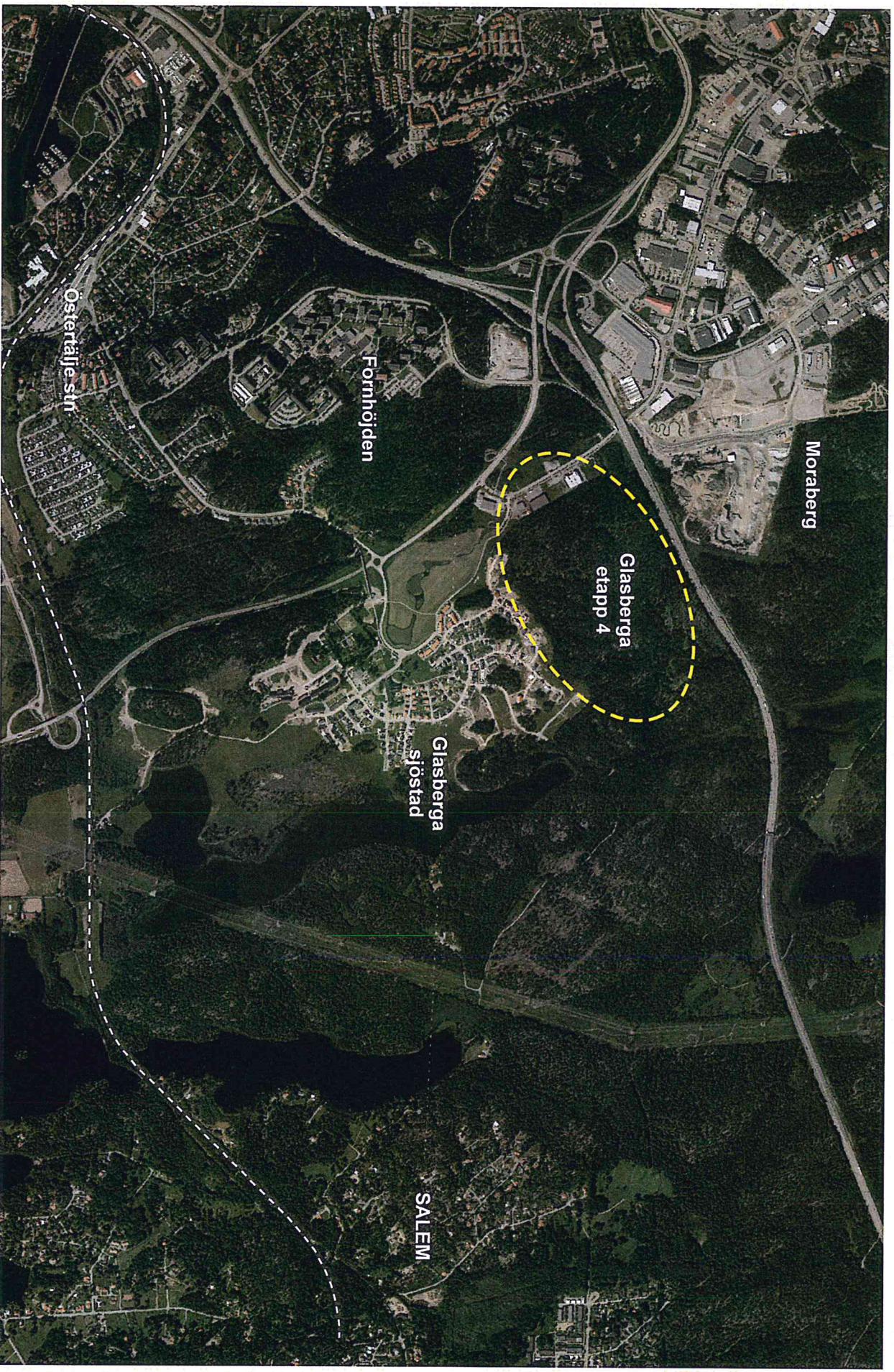
Bilaga

Glasberga etapp 4 - Sammanfattning av förstudie

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Ank 2016 -12 - 19
Samhällsbyggnadskontoret
Dnr.

2016-12-09

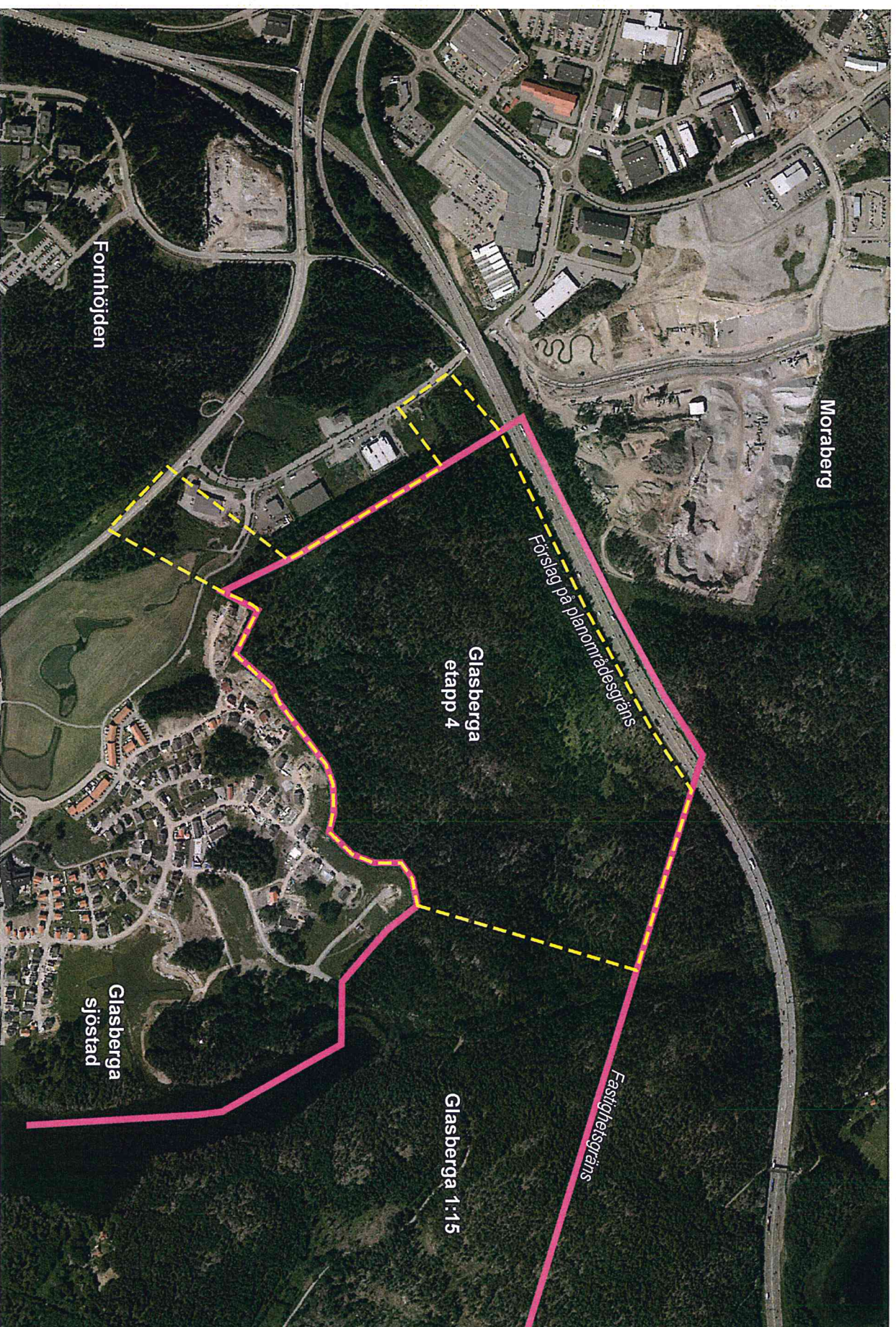
Bilaga - Sammanfattning av förstudie Glasberga etapp 4



En förstudie arbetades fram under 2015-2016 som visar hur området kan bebyggas, angöras och kopplas till kringliggande områden. Inom ramen för förstudien togs även en översiktlig naturvärdesinventering fram. Förstudien som ligger till grund för ansökan om planbesked visar att:

- Uppskattningsvis kan 1.500 - 2.000 lägenheter tillkomma i en bebyggelse med stor variation av hustyper och våningsantal. Därtill tillkommer skola, förskolor och närservice.
- Lägenhetsuppskattningen bygger på ett stadsbyggnadskoncept som tar stor hänsyn till natur och topografi.
- Bebyggelsen angörs via Morabergsvägen och Iv 225.
- Området kan byggas ut i etapper men en större första etapp rörande gator krävs för att "nå upp".
- Området kan kopplas till omkringliggande områden. Koppling mot Moraberg kan ske över/under motorvägen. Koppling österut mot Salem sker delvis via en bro. Kopplingar söderut för gång- och cykel till Glasberga sjöstad iordningställs i takt med att etapp 4 byggs ut.
- En utbyggnad medför omfattande bergsschakter – och fyllnader!
- Bullervallar mot motorvägen krävs för att klara riktvärdena för buller.
- Dagvattenmagasin på strategiska platser är en förutsättning för att hantera stora vattenflöden vid nederbörd.

Bilaga - Sammanfattning av förstudie Glasberga etapp 4



Förslag på avgränsning för detaljplan etapp 4

2016-12-09

Viktiga utgångspunkter för exploatering av området:

- Bebyggelsen angörs via Morabergsvägen och Iv 225.
- Justeringar av befintliga fastigheter vid Morabergsvägen är en förutsättning att få en tillfart till stadsdelen.

Viktiga utgångspunkter för en hållbar bebyggelseutveckling:

- Stadsdelen ska på ett naturligt och övertid flexibelt sätt länkas samman med de omgivande bebyggelseområdena. Genomströmning av människor är viktig. Detaljplanens utformning bör inte omöjliggöra framtida kopplingar.
- God kollektivtrafikförsörjning till området är A och O! Det är viktigt att i ett tidigt skede ta höjd för framtida kollektivtrafikförbättringar.
- Stadsdelens miljöbelastning ska minimeras. Detta kräver att stor hänsyn tas till befintliga naturvärdena i området, lokalklimatet, samt att det ställs stora krav på trafikens ordnande liksom dagvattnets omhändertagande.
- Områdets karaktär bör vara unik i sitt slag för Södertälje. Variationen mellan bebyggelse typer, upplåtelseformer arkitektur ska vara stor. Bottenvåningar i strategiska lägen anpassas för flexibel användning.