

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Datum

2017-10-31

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

**Planbesked för Glasberga 1:304 m. fl.**

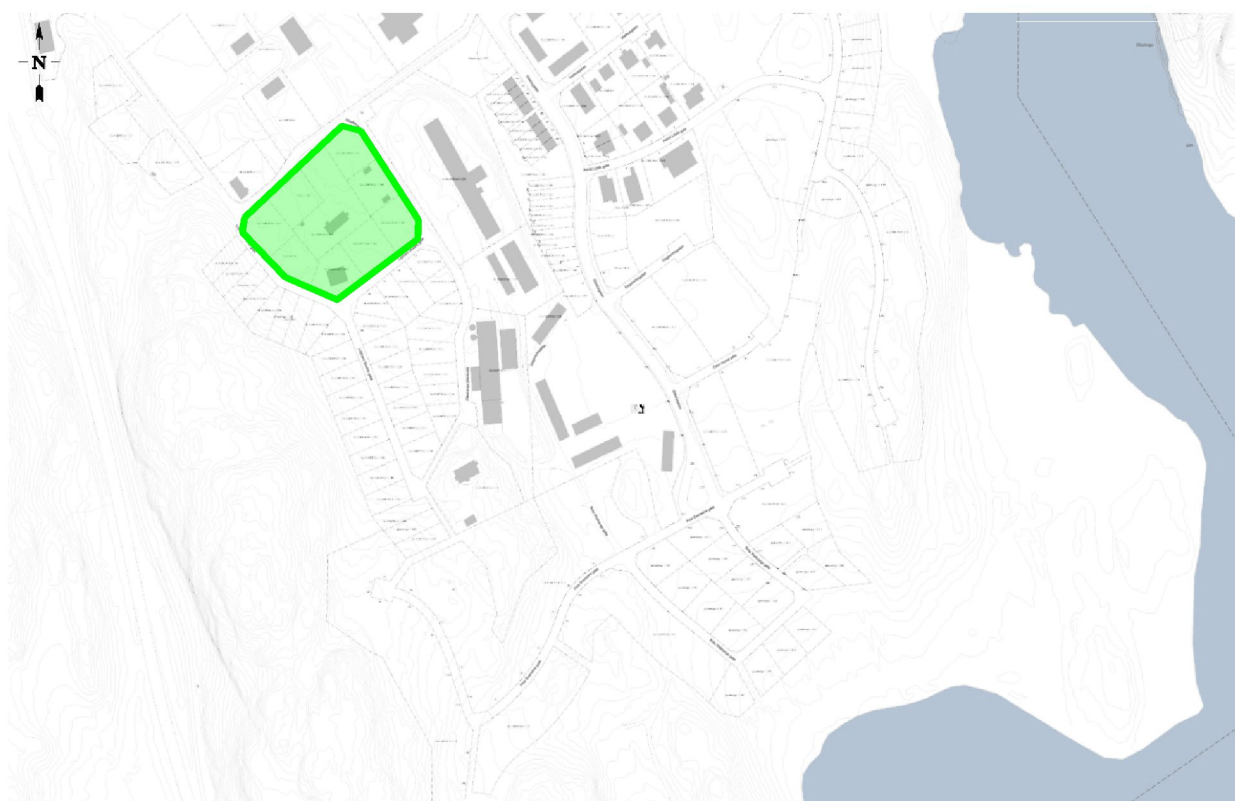
Diarienummer: SBN-2017-02076

Fastighet: Glasberga 1:304

**Sammanfattning av ärendet**

Ansökan avser ändring av detaljplan för att kunna klyva kvarterets fastigheter. Kvarteret är idag bebyggt med parhus, dvs. två separata hushåll på varje fastighet med två separata kommunala anslutningar. Samhällsbyggnadskontoret anser att en ändring behöver ske för att få ett långsiktigt hållbart kvarter. Detta anses även vara en åtgärd som förbättrar områdets helhetskänsla. Man bör därför genomföra en gemensam ändring av detaljplan för detta kvarter tillsammans med resterande Glasberga gård.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2018.



Diarienummer  
SBN-2017-02076

## Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2017-10-08

Tjänsteskrivelse daterad 2017-10-31 (denna handling)

## Ärendet

Ansökan avser en ändring av detaljplan för att kunna klyva kvarterets fastigheter. Ändringen avser Glasberga 1:300 - 1:307. Enligt gällande detaljplan tillåts enbart 9 fastigheter idag. Sökande behöver utöka antalet fastigheter för att klyvning ska godkännas. Kvarteret är idag bebyggt med tvåbostadshus, dvs. två separata hushåll på varje fastighet med två separata kommunala anslutningar.

Gällande detaljplan är från 2007. Utöver denna plan gäller ett tillägg som vann laga kraft 2012. Ursprungsplanen medger friliggande bostadshus i två våningar. Då planen inte specificerat att det är enbostadshus som gäller, så har fastighetsägarna fått bygglov för tvåbostadshus på endast en fastighet, då det är planenligt. Nu måste en ändring göras för att fastigheterna ska kunna styckas av. Genomförandetiden för båda detaljplanerna löper till 2022.

Fastigheterna i kvarteret under, Glasberga 1:324, 1:20 och 1:309 - 1:315 har varit uppe i nämnd den 18 april 2017 för ändring av detaljplan med ett positivt beslut. Det finns dessutom en ansökan om planbesked för Glasberga 1:316 - 1:323 m.fl. där det också gäller en ändring av detaljplan. Tanken är att sammanlänka dessa ändringar för att kunna ta ett helhetsgrepp grepp över området och med det få en mer sammanhållen struktur. Detta bidrar till en mer långsiktigt hållbar utformning.

Tillsammans med denna ändring av detaljplan behövs ett flertal utredningar göras. Det finns en del svårigheter som kontoret har möjlighet att se över nu. Dagvattenhanteringen måste undersökas och en VA-utredning måste göras, det finns inte någon extracapacitet i området idag och därför är det viktigt att se om det ens är möjligt med så många bostäder som planen medger. Parkeringssvårigheterna måste likaså ses över. Renhållning måste kunna ta sig runt och då går det inte att ha bilar parkerade längs gatorna.

Det kan dessutom finnas risker med att genomförandetiden inte gått ut, kommunen kan bli skyldig att betala ersättning, vilket beskrivs nedan, under Ekonomiska konsekvenser och finansiering.

I en ansökan om planbesked gör kommunen en bedömning av förslaget och meddelar om man avser att inleda arbetet med att upprätta en detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret prövar om de föreslagna åtgärderna är lämpliga enligt gällande lagar och regler, samt tar hänsyn till kända risker. Kontoret bedömer också om förslaget överensstämmer med kommunens ambitioner och riktlinjer enligt gällande översiktsplan och andra vägledande styrdokument.

## Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att en ändring av detaljplan behöver ske för att få ett mer långsiktigt hållbart kvarter. Idag finns det 12 hushåll inom kvarteret men endast 9 fastigheter. Fastigheterna behöver därför klyvas.

Genom en ändring av detaljplan, får kontoret en möjlighet att se över och utreda svårigheter som finns i området idag. Det som bland annat behöver utredas är dagvatten, VA och parkering.

Diarienummer  
SBN-2017-02076

För grannfastigheterna har det beslutats om en ändring av detaljplan för liknande syfte. Genom att göra en ändring av detaljplan för samtliga ansökningar om planbesked i Glasberga gård, stärks kvarterets kvalitéer och strukturen kommer vara enhetligt genomtänkt.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kommunen kan bli skyldig att betala ersättning enligt 5§ 14 kap. Plan- och bygglagen (2010:900). Planändringen ska genomföras med hänsyn till lagstiftningen om genomförandetid och på ett sådant sätt som minimerar risken för skador som kan uppstå för fastighetsägaren.

Ett planavtal upprättas inför detaljplanearbetet, där sökande står för kostnader som är förenliga med planläggningen.

### **Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden**

1. Kommunen avser att inleda planläggning för Glasberga 1:304 m.fl. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2018.
2. Avgiften för planbesked är 13 350 kr enligt plantaxa för 2017. Faktura på avgiften skickas separat.

### **Beslutet ska skickas till**

SBK-plan/akten

Sökande

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: [tijana.janicic@sodertalje.se](mailto:tijana.janicic@sodertalje.se)