



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-11-22

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för del av Glasberga 1:15

Diarienummer: SBN-2017-00789

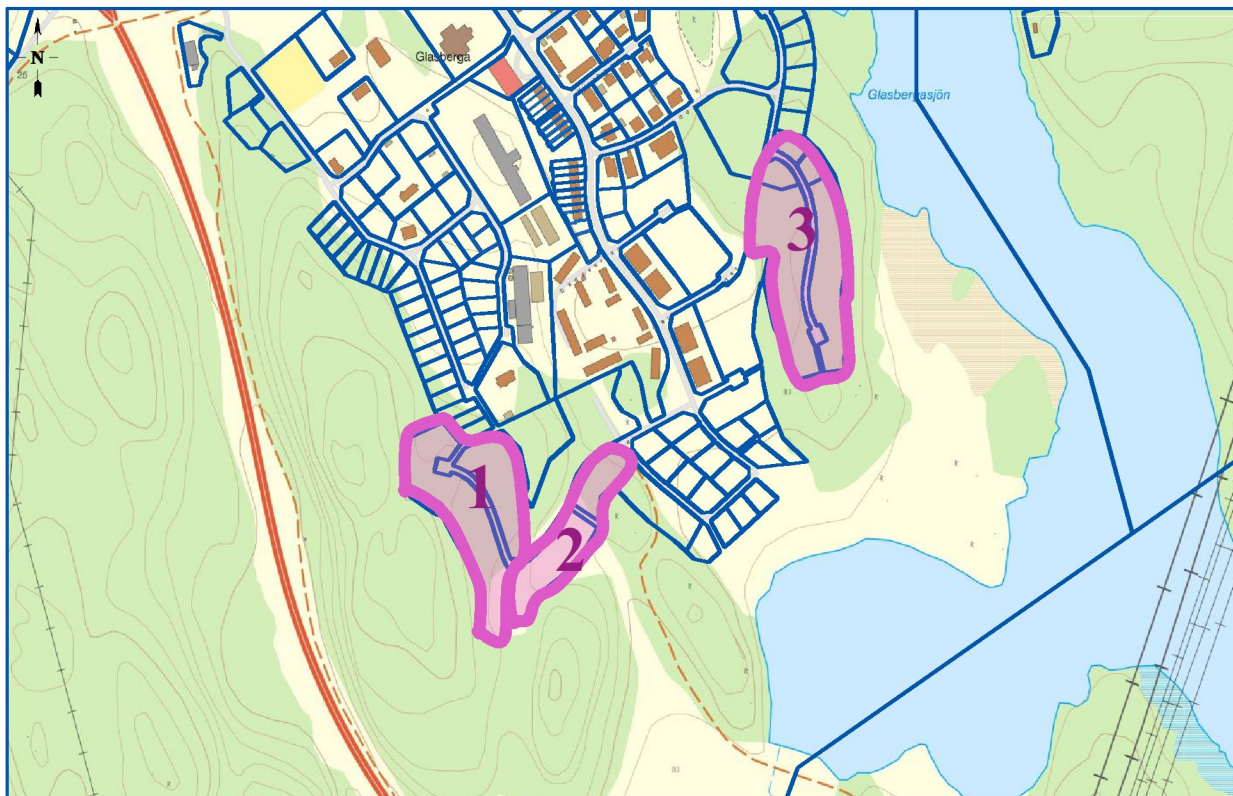
Fastighet: Glasberga 1:15

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser ändring av detaljplan för att möjliggöra två våningar samt ta bort bestämmelsen om att suterrängvåning ska anordnas. Tanken är att anordna radhus inom område 2 och friståendehus inom område 1 och 3. Området har plansprängts och terrasserats och med det är suterrängvåning inte längre lämpligt. En ändring av detaljplan behöver därför ske.

Ansökan stämmer överens med kommunens styrdokument och riktlinjer. Kontoret anser att det skapas en möjlighet med denna ändring av detaljplan. Ett större grepp över området kan tas för att justera och sammanlänka gällande planer och med få ett mer långsiktigt hållbart bostadsområde.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds för del av Glasberga 1:15. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2019.



Diarienummer
SBN-2017-00789

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2017-04-05

Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-22 (denna handling)

Ärendet

Ansökan avser ändring av detaljplan för Glasberga Sjöstad etapp 2. Bestämmelsen för suterrängvåning vill ändras från ”suterrängvåning ska anordnas” till ”suterrängvåning kan anordnas”. Sökande vill likaså möjliggöra för två våningar om suterrängvåning inte anordnas. Inom område 2 vill sökande ändra från fristående hus till radhus.

Gällande detaljplan för Glasberga Sjöstad etapp 2, södra delen är från 2005 med en ändring från 2015. Genomförandetiden löper till februari 2022. Det är alltid vanskligt att ändra en detaljplan under pågående genomförandetid. Det finns risk med att kommunen kan bli skyldig att betala ersättning, vilket beskrivs mer utförligt under Ekonomiska konsekvenser och finansiering.

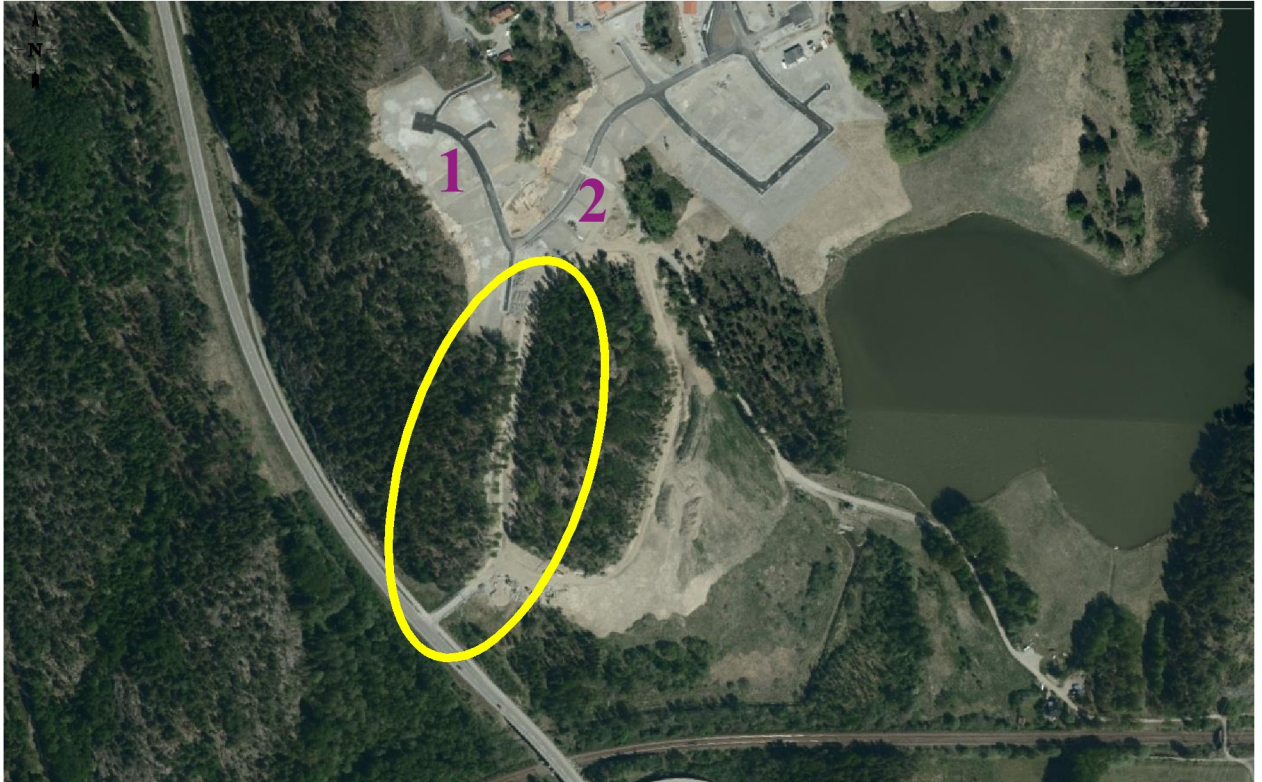
Området har plansprängts och terrasserats och är med det inte längre lämpligt för suterrängvåningar. En ändring av detaljplan behöver därför ske. Genom en ändring av detaljplan kan plankartans bestämmelser ses över och stärkas för att undvika framtida fortsatta ändringar. En ändring av planbestämmelse från friståendehus till att möjliggöra för radhus anses gestaltningsmässigt utgöra ett bra komplement till villabebyggelsen intill. Ansökan stämmer även överens med kommunens styrdokument och riktlinjer.

Det är viktigt att bevara gatuutformningen för att säkerställa dagvattenavledningen genom hela området. En VA-utredning behöver göras då det inte finns någon extracapacitet i området idag. Att detta går att lösa är en förutsättning för fortsatt planarbete.

Det finns endast en in- och utfart till hela Glasberga i områdets nordvästra del. En ny anslutningsväg söderifrån, mellan område 1 och 2 ut till väg 225, skulle vara gynnsamt för hela området då antalet bostäder har ökat och kommer fortsätta öka. Denna sträcka (utmarkerad med gult på kartan nedan) har använts som en tillfällig byggväg och är utmarkerad som gång- och cykelväg i gällande detaljplan.

Att göra om sträckan till en infart är något som kan ses över i samband med planändringen. Ändringen medför att en del av kvartersmark för bostäder görs om till allmänplats för väg och en diskussion med sökande har skett. Trafikverket är vägghållare för väg 225. Den anslutande vägen och korsningen behöver därför planeras i samråd med Trafikverket.

Darienummer
SBN-2017-00789



Ett flertal ändringar av detaljplaner har gjorts i Glasberga. Det är därför viktigt att ta ett större grepp över Glasberga Sjöstad och se över gällande detaljplaner för att göra en och samma ändring som gäller för hela området. Det finns ytterligare en ansökan om planbesked för del av Glasberga 1:15 (D.nr: SBN-2017-01167) som avser en ändring av detaljplan. Kontoret föreslår att man gör en gemensam ändring för att få ett så enhetligt och sammanhängande område som möjligt.

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

Suterrängvåningar är idag inte längre lämpligt på platsen och en justering behöver göras. Genom en ändring av detaljplan, får kontoret en möjlighet att se över och utreda svårigheter som finns i området idag. Planbestämmelserna ses även över och stärks för att undvika framtida fortsatta ändringar.

Ansökan stämmer överens med kommunens översiktsplan och kontoret bedömer att ändringen kommer leda till en bättre gestaltning och med det stärka områdets kvalitéer.

Diarienummer
SBN-2017-00789

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

Kommunen avser att inleda planläggning för del av Glasberga 1:15. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2019.

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



B, som är samägt
rtälje kommun.



glasberga sjästad



Skicka till:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret - Plan
151 89 Södertälje

Eller mejla:

sbk.plan@sodertalje.se

Ansökan om planbesked

Berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning: Del av Glasberga 1:15	Postnummer: 152 59
Gatuadress:	Kommundel: Glasberga

Sökande

Namn/företag: Fastighetsbolaget Glasberga KB	Personnummer/Organisationsnummer: 916643-1842
Adress: c/o JM AB	
Epost: anneli.scheu@jm.se	Telefonnummer: 08-782 85 72

Fastighetsägare (om annan än sökande)

Namn/företag:	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

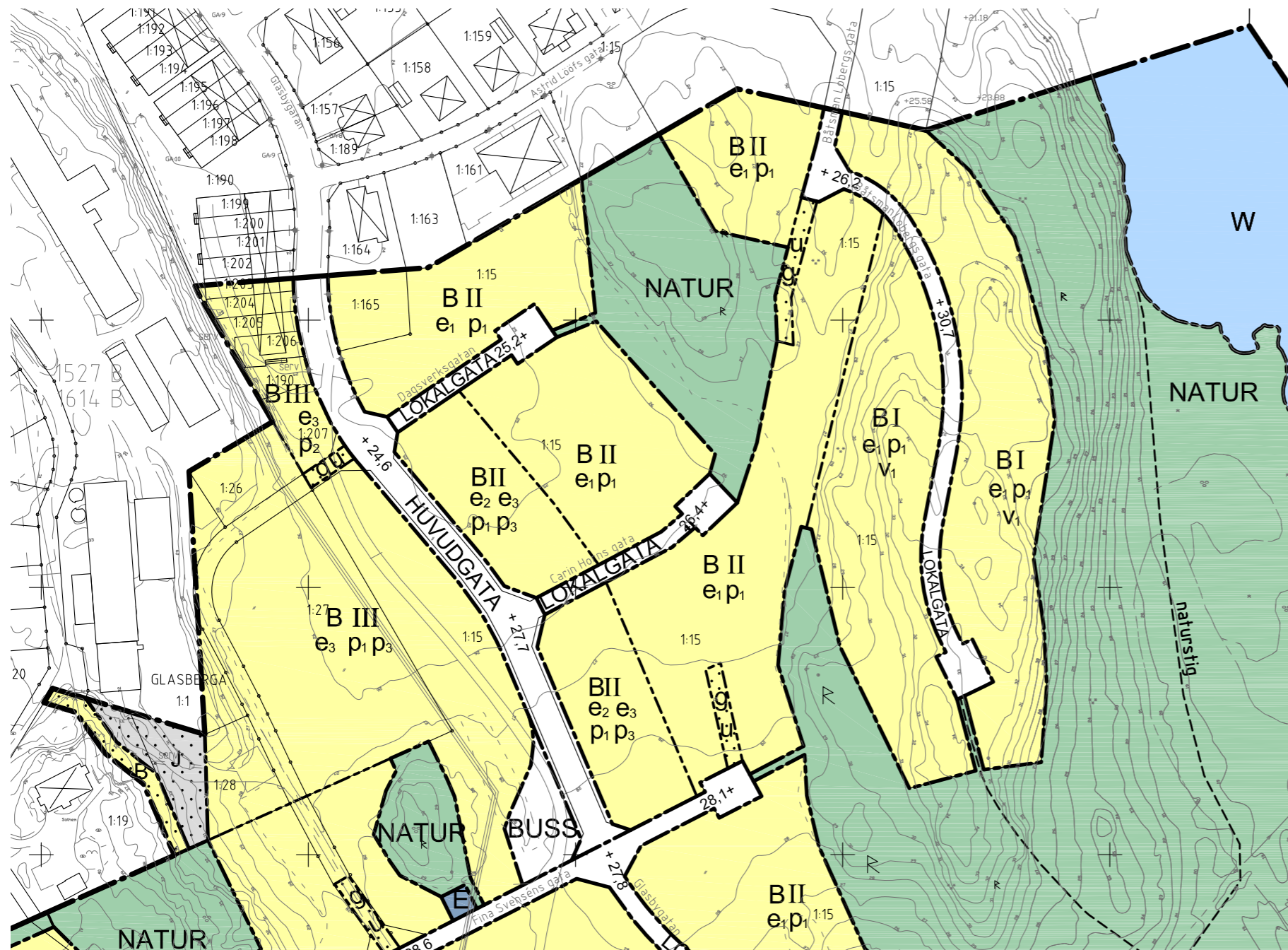
Beskriv er förfrågan (bifoga en karta med aktuellt område och om möjligt en skiss för planerade ändringar)

<p>Ansöker om planändring av Dp för GLASBERGA SJÖSTAD etapp 2, södra delen (1431 C samt 1527 B och 1614 B), vad gäller textändring av Bestämmelse - beteckning v1.</p> <p>Ändring från att; Suterrängvåning skall anordnas.....</p> <p>Till att; Suterrängvåning kan anordnas. Utöver suterrängvåning får en våning anordnas. Om suterrängvåning inte anordnas får två våningar anordnas.</p>

Uppgifter om eventuell konsult/ombud

- Ja, vi har anlitat en konsult/ombud som kommunen behöver ha kontakt med.
- Nej, vi har inte anlitat konsult/ombud.

Namn/företag:	
Adress	
Epost:	Telefonnummer



BII gäller för i princip hela detaljplan 3 för Glasberga Sjästad Etapp 2, södra delen.

PLANBESTÄMMELSER




Underliggande detaljplan för del av Glasberga Sjästad, etapp 2, södra delen 1431 C södra (laga kraft 2005-07-13) samt 1527 B (laga kraft 2007-02-21) och 1614 B (laga kraft 2012-03-28) gäller jämsides med denna ändring Grundkartans höjdsystem har ändrats från det "äldre systemet" (Södertälje lokala) till RH2000. Höjdskillnad 3,318 m.

BESTÄMMELSER SOM UTGÅR

LOKALGATA 1
LOKALGATA 2

Illustrerade sektioner utgår

Befintliga inmätta träd inom hela bebyggelseområdet skall i möjligaste mån sparas

-  Vid två våningar; Lägsta respektive högsta taklutning 14-30°
-  Vid en våning; Lägsta taklutning 14°
-  Vid en våning; Lägsta taklutning 14°

Där så provas lämpligt får byggnad placeras närmare tomtråns

Byggnad för tekniska anläggningar skall utformas med hänsyn till omgivningen

BESTÄMMELSER SOM ÄNDRAS

Murar eller stödmurar får inte anordnas

- e₁ Högst 25% av fastighetens areal får bebyggas. Minsta tomstorlek är 700 kvm. Komplementbyggnad får vara max 40 kvm
- e₂ Högst 25% av fastighetens areal får bebyggas
- v₁ Suterrängvåning skall anordnas. Utöver suterrängvåning får en (1) våning anordnas
- p₁ Huvudbyggnad skall placeras 3,0 m från gata och minst 4,0 m från tomtråns
Komplementbyggnad skall placeras minst 6,0 m från gata och minst 1,0 m från tomtråns

Träfasad skall målas med färg, likvärdig slambärg

Tak skall vara matt; rött eller svart

- + 00,0 Föreskriven höjd över nollplanet. Samtliga höjder ändras till RH2000
- I II III Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd: 3,5, 6,5 resp. 10,5 meter

Dagvatten skall tas om hand inom den egna fastigheten

NYA BESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
BUSS	Busstrafik

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gc Gång- och cykelväg
- grusväg Körbar grusväg

Kvartersmark

- J Hantverk och småindustri av icke störande karaktär samt handel knuten till denna verksamhet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- p₁ Huvudbyggnad skall placeras 3,0 meter från Huvudgata och minst 4,0 meter från tomtråns och Lokalgata

Tomt får endast utgöras av 15% härdgjord yta (exklusive takytor)

UTFORMNING, UTFÖRANDE, UTSEENDE

Utförande

Lägsta resp. högsta taklutning 14-34 grader

Takkupa får anordnas på enplanshus. Kupan/kuporna får ej uppta större bredd än 1/3 av fasadlängden. Avståndet mellan kuporna skall vara lika stort som kupans bredd. Minsta avstånd till gavel skall vara 2,0 m. Kupan påverkar ej våningsantalet

Fasad: Fönsteröppningar får vara max 3 meter breda och i max en våning

Fasadmaterial mellan fönster skall vara minst en (1) meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

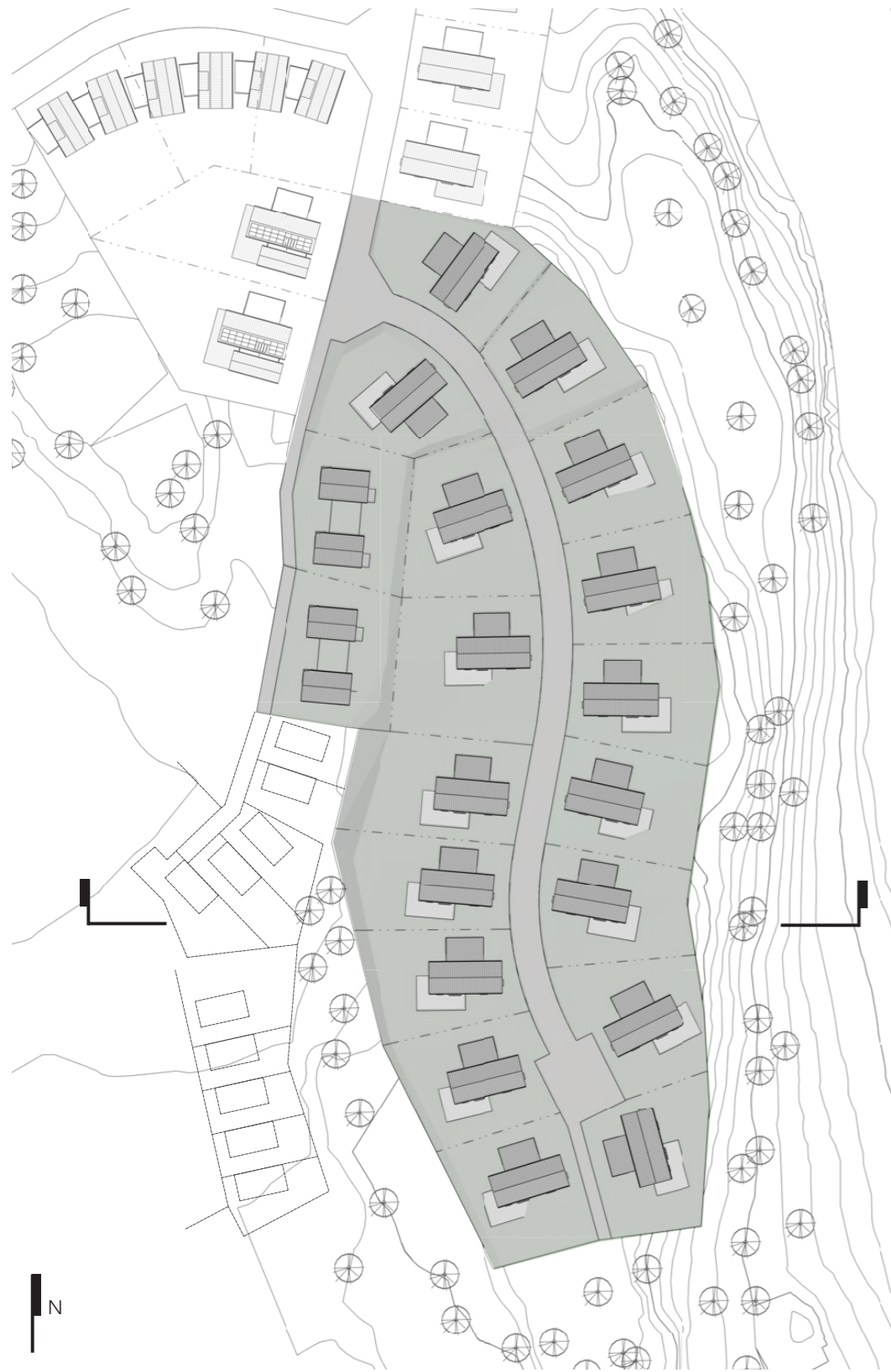
Genomförandetiden för underliggande planer går ut 2020-07-13 och 2022-02-21

Genomförandetid för denna planändring (inklusive underliggande planer) går ut 2022-02-21

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

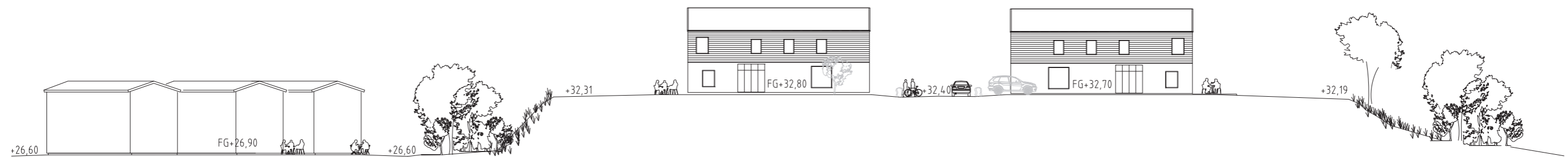
- Illustrerad naturstig



Situationsplan, Skala 1:1500



Gatuvy från Norra delen av Båtsman Lobergs gata



Sektion, Skala 1:400

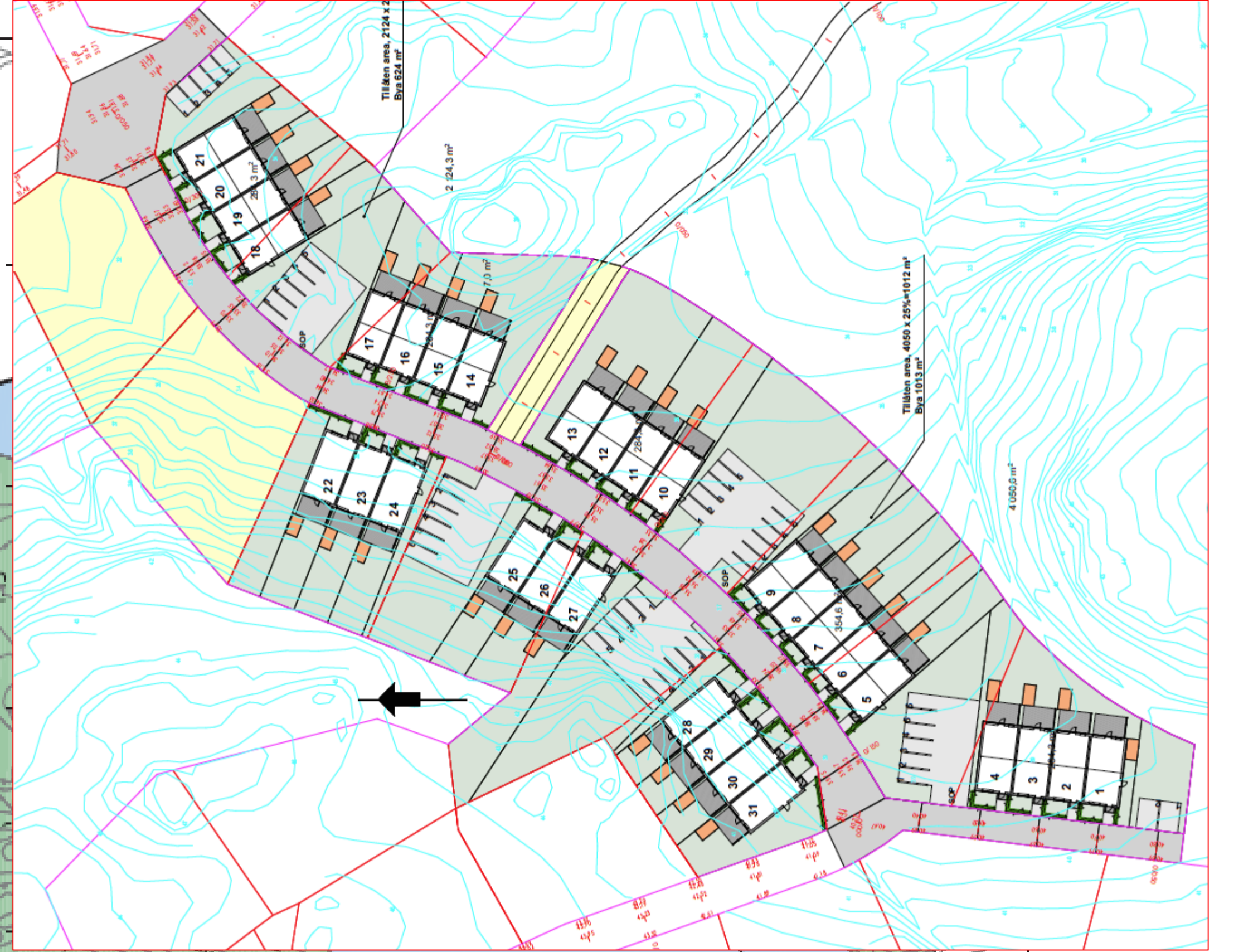
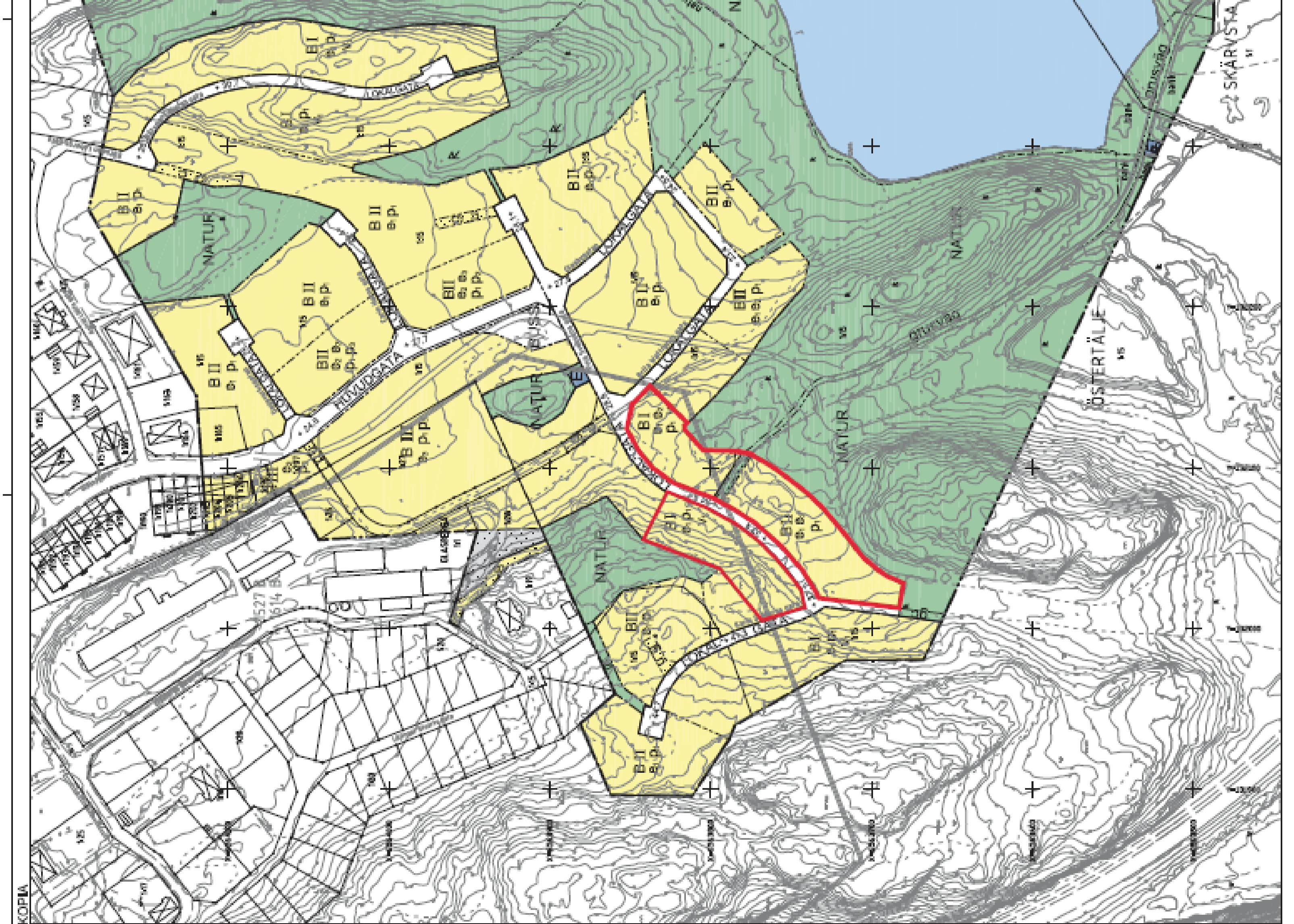


Volymstudie över studerat område utmed Båtsman Lobergs gata



Volymstudie längsmed Båtsman Lobergs gata

PI Undersökning
 1:431 och 1:1000
 Grunda
 BE BE
 LOKAL
 LOKAL
 Bef
 Dnr s
 Byggn
 BE BE
 Murar
 6h
 6s
 V
 P



- GRUNKARTANS BETECKNINGAR**
- o Gränspunkt, inbrott eller beröring
 - Fastighetsgräns
 - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, förtämling
 - 1:1 Registernummer för fastighet med traktmenn
 - serv, sv Registernummer för gemensamhetsanläggning
 - R Förtämling
 - Byggnad i allmänhet
 - Bostadshus med takkonkur resp husliv
 - Uhus med takkonkur resp husliv
 - Skärmtak
 - Transformatorbyggnad
 - Färdväghenning
 - Staket, Stödmur, Häck
 - Stenmur
 - Dille

- Vattenslag, ändra
- Gata, väg
- Ägandesgräns
- Åker
- Ång-, höj-, betesmark eller oplanterad gräsytta
- Kärr, mossig eller sankmark
- Berg i dagen
- Barrskog resp lövskog
- Enfärdig trafik
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- Polispost
- Avbjudnings
- Höjdnurvar linad (in ekvidistans)
- Koordinatsystem Sverref 99 18 00
- Höjdsystem RH2000
- Grundskarta med fastighetsindelning
- upprättad 2014-03-18
- Yvonne Banfjelson
- Kerfingenjör

Upprättad gestaltungs-
 lagga som underlag vid
 av tomter och vid bygg-
 Se besiktningen.

KOFIANS LIKHET MED ORIN
 BETYGAS PÅ TJÄNSTENS

Skala 1:2000 A1-format





FLYGVY

1:2



GATUVY 1

1:2,50



GATUVY 2

1:2,50

A	OMRÅDET UTÖKAT, NYA BILDER	2017-02-24	JCA
BET	ÄNDRING AVSEER	DATUM	Sign.
SKISS			
GLASBERGA 1:416			
VILLA ARKITEKTUR		FLORAVÄGEN 33, 204 34 SOLVESBORG TELE 0468-1190 INFO@VILLAARKITEKTUR.SE WWW.VILLAARKITEKTUR.SE	
UPPHOVSARKITEKT			
BYGG- HÄRRE	URBAN VILLAGE AB		
TUPPRÖG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
17020	ANSVÄRRIG	JCA	
DATUM	ANSVÄRRIG		
2017-03-30	JCA		
GLASBERGA VILLAGE SÖDERTÄLJE KOMMUN SITUATIONSPLAN			
SKALA A3 1:400	NUMMER	BET	
	S-01	A	



