

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Datum

2017-11-22

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

**Planbesked för del av Glasberga 1:15**

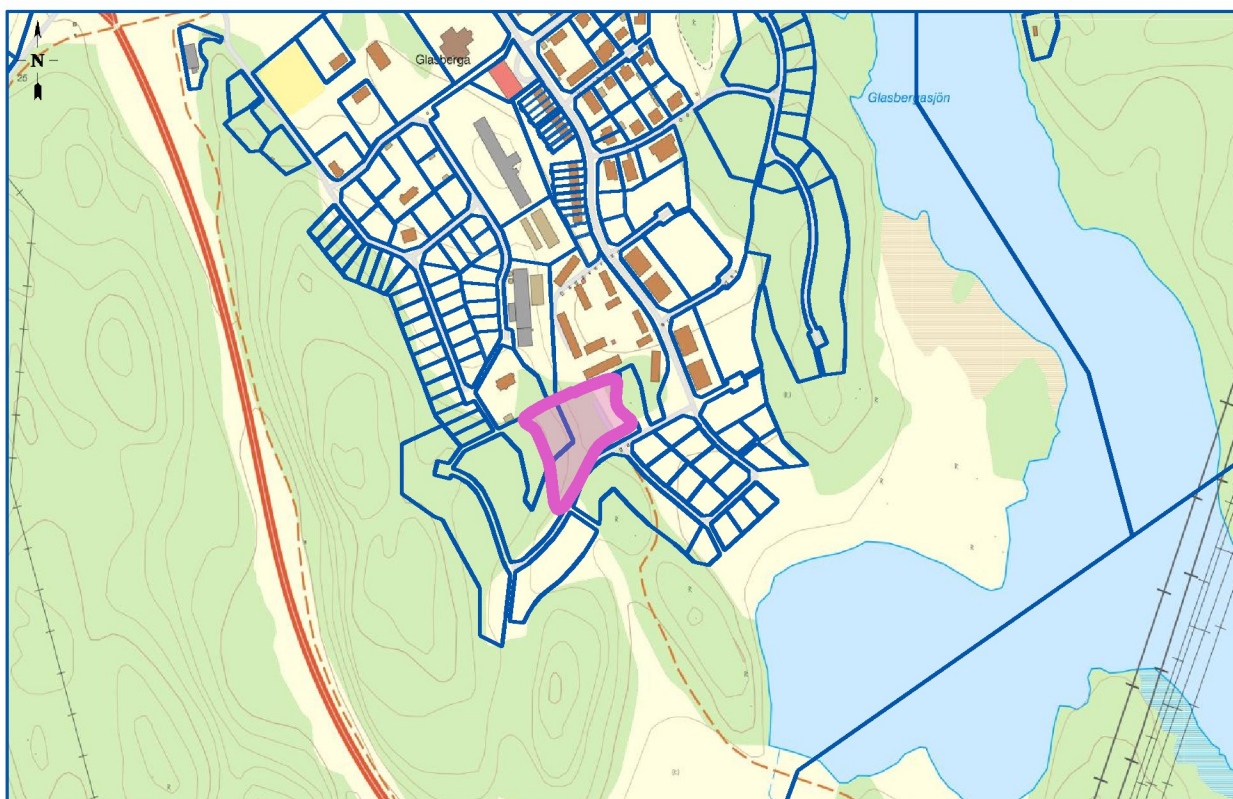
Diarienummer: SBN-2017-01167

Fastighet: Glasberga 1:15

**Sammanfattning av ärendet**

Ansökan avser ändring av detaljplan för att möjliggöra för en förskola. Kontoret anser att en ändring av detaljplan behöver göras då det finns en brist på förskoleplatser i Glasberga. Det skapas även en möjlighet att justera och sammanlänka gällande planer och med det ta ett större grepp över området för att få ett mer långsiktigt hållbart bostadsområde.

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

**Beslutsunderlag**

Ansökan om planbesked inkommen 2017-05-30

Tjänsteskrivelse daterad 2017-11-22 (denna handling)

Diarienummer  
SBN-2017-01167

## Ärendet

Ansökan avser ändring av detaljplan för att ändra bestämmelse för markens användning från bostäder till förskola. Ändringen avser även bestämmelsen för suterrängvåning. Från att ”suterrängvåning ska anordnas” till att ”suterrängvåning kan anordnas”. Sökande vill likaså möjliggöra för två våningar om suterrängvåning inte anordnas.

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 att kommunen kan bli skyldig att betala ersättning, vilket beskrivs mer utförligt under rubriken Ekonomiska konsekvenser och finansiering.

Det finns ett behov av förskolor i Kallfors och därför anses förslaget passande. Boverkets riktlinjer säger att det ska finnas en friyta om 40 kvm/förskolebarn, vilket innebär en fastighetsareal om ca 7000 kvm för 120 barn. Dessa riktlinjer måste sökande uppfylla för att kunna gå vidare med planläggningen. En omvandling av naturmark och kvartersmark för bostäder har behövts göra för att få en tillräckligt stor fastighet för förskolan och med det uppfylla kriterierna om 40 kvm friyta/barn. Intill den föreslagna förskoletomten finns ett naturområde i öst med fornlämningar som måste bevaras. Denna mark får inte omvandlas eller tas i anspråk i samband med förskolans etablering.

Området har plansprängts och terrasserats, vilket innebär att suterrängvåningar inte längre är lämpligt. En ändring av detaljplan behöver därför göras. Ansökan stämmer överens med kontorets styrdokument och riktlinjer. Det bidrar till en funktionsblandning och anses öppna upp för nya lösningar som kan stärka områdets kvalitét.

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.

Ett flertal ändringar av detaljplaner har gjorts i Glasberga. Det är därför viktigt att ta ett större grepp över Glasberga Sjöstad och se över samtliga gällande detaljplaner. Det finns ytterligare en ansökan om planbesked för del av Glasberga 1:15 (D.nr: SBN-2017-00789) som avser en ändring av detaljplan. Kontoret föreslår att man gör en gemensam detaljplaneändring för att få ett enhetligt och sammanhängande område med uppdaterade, gällande bestämmelser.

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

Genom en ändring av detaljplan, får kontoret en möjlighet att se över och utreda svårigheter som finns i området idag. Möjligheten att korrigera gällande bestämmelser skapas också, så att de kan stärkas och tydliggöras för att undvika framtida fortsatta ändringar.

Diarienummer  
SBN-2017-01167

Då fastigheterna plansprängts och terrasserats är det längre inte lämpligt med suterrängvåning. Glasberga är dessutom i behov av förskoleplatser och därför är föreslagen förskola, med förutsättning att riktlinjerna uppfylls, ett passande tillskott i området.

VA-frågan är något som måste utredas inom ramen för planarbetet. Det bör även betonas att gestaltning och utformning bör beaktas under planarbetet.

### **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

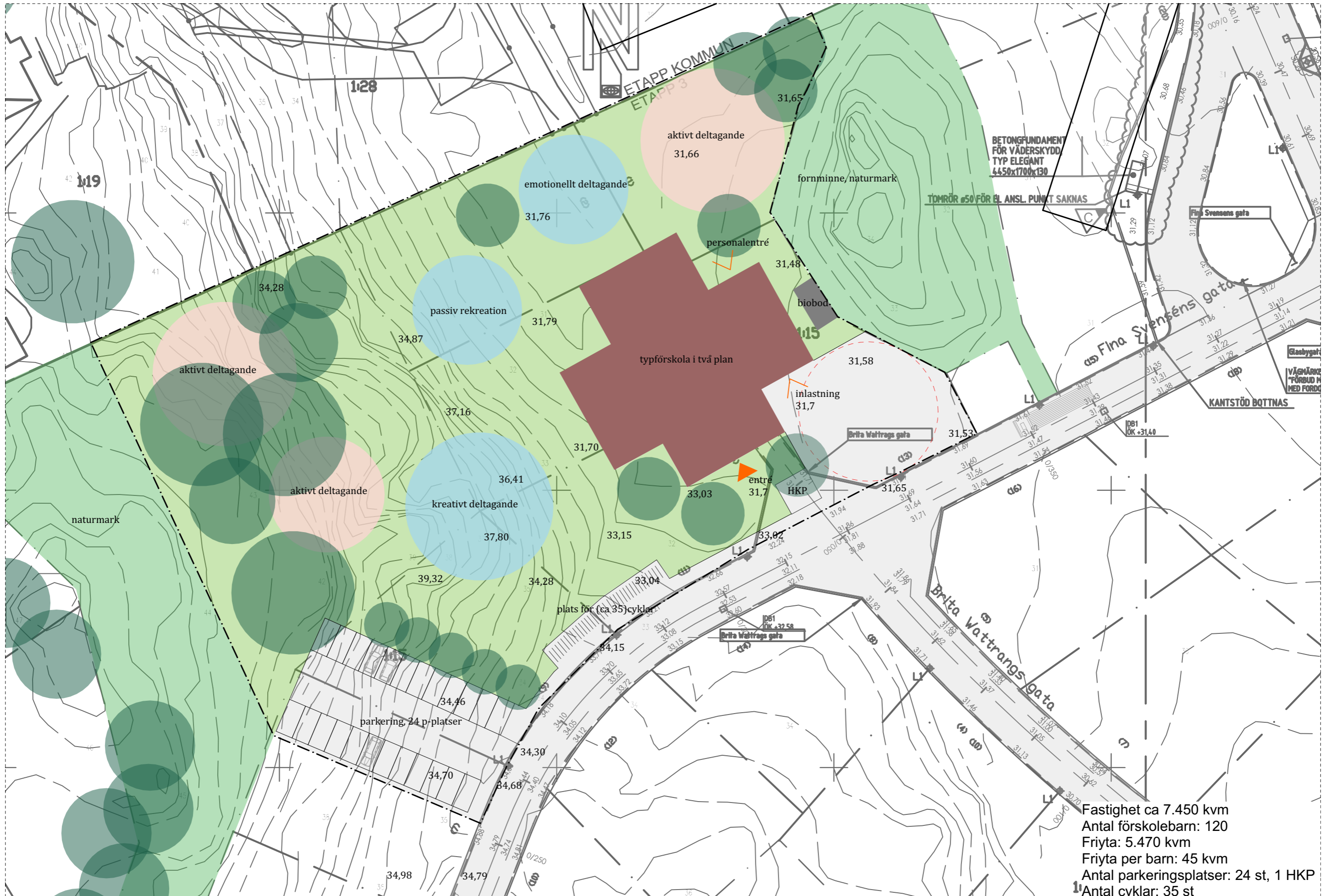
Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

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



Fastighet ca 7.450 kvm  
 Antal förskolebarn: 120  
 Friyta: 5.470 kvm  
 Friyta per barn: 45 kvm  
 Antal parkeringsplatser: 24 st, 1 HKP  
 1 Antal cyklar: 35 st





**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 Sjöstad

### 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)

Ansöker om planändring av Dp för GLASBERGA SJÖSTAD etapp 2, södra delen (1431 C samt 1527 B och 1614 B), att för på de 6 st markerade tomterna för Bostäder även får byggas Förskola / Skola.  
Bilaga: Ritning förslag på ny förskoletomt, dat 2017.05.22, Tengbom

### 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

## Information och anvisningar

### Planbesked

Planerar du att göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras? Då kan du begära ett planbesked av oss. Vi ska även meddela när planarbetet kan vara klart.

### Anvisningar till blanketten

Fyll i de delar som är nödvändiga för att vi ska kunna behandla din ansökan. Vi är skyldiga att besluta om planbesked senast inom 4 månader från den dag då en komplett begäran kommit in.

### Fastighetsbeteckning

Kvartersnamn och ett nummer, exempelvis Pilen 2

### Fastighetsägare

Du ska ange namn och adressuppgifter på samtliga fastighetsägare. Detta kan du göra i en separat lista, som bifogas ansökan, om det finns fler än en fastighetsägare.

### Beskrivning av förfrågan

I din förfrågan ska du ange nuvarande och planerad användning. En karta med området utmarkerat, ska med skisser bifogas ansökan.

Kartmaterial finns på:

[http://www.sodertalje.se/Kommun-demokrati/Om\\_Sodertalje/Karta/](http://www.sodertalje.se/Kommun-demokrati/Om_Sodertalje/Karta/)

### Vad händer sen?

När vi får in din ansökan om planbesked diarierför vi den som inkommen handling. Vi skickar sedan ett mottagningsbevis till dig. Vi granskar din ansökan och behöver den kompletters hör vi av oss. Vi börjar handlägga din ansökan när den är komplett. Beslut fattar vi inom fyra månader efter vi fått in en komplett ansökan.

Om vårt beslut är positivt meddelar vi dig när planarbetet kan starta och när vi beräknar att kunna anta planen. Blir planbeskedet negativt tar stadsbyggnadsnämnd eller kommundelsnämnd beslut om att inte starta en planläggning, kommunen har rätt att ta ut en avgift för planbesked.

Innan vi börjar med planprocessen ska vi ha begärt ett planuppdrag och ett plankostnadsavtal ska ha tecknats mellan oss och dig som bekostar planens genomförande. Avtalet reglerar de kostnader som uppstår när vi tar fram planen.

Detaljplaneprocessen kan ske genom begränsat-, standard - eller utökad förfarande. Vid begränsat planförfarande har man ett samråd- och antagandeskede. Vid standardförfarande som gäller för de flesta planer har man ett samrådsskede och ett granskningskede som är på minst två veckor, granskningskedet föregås av en underrättelse om granskning och ett granskningsutlåtande tas fram inför planens antagande. Utökad förfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med kommunens översiktsplan eller länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen, om planförslaget är av betydande intressen för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Förfarandet tillämpas även om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

