



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-12-13

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden (2019-01-01 -
2022-12-31)

Detaljplan för ändring del av Glasberga 1:15

Diarienummer: SBN-2018-00665

Sammanfattning av ärendet

Gällande detaljplan (1431C) och ändringen (1680C) samordnas i en handling, tillsammans med nu aktuell planändring, vilken redovisas med röd linje på plankartan.

Genomförandetiden för underliggande planer går ut 2022-02-21.

Byggnadshöjden inom del av ändringsområdet har ändrats så att alla kvarter kan bebyggas med två våningar (7,2 m). Högst 25% av fastighetens areal får bebyggas. Radhus 30%.

Bestämmelsen ”v”, suterrängvåning, utgår.

Området är delvis fastighetsindelad.

Underliggande detaljplan (1431C) gäller tillsammans med denna ändring.

Underliggande planändring, laga kraft 2012-03-28 (1680C) utgår som egen plan vid denna ändrings laga kraft.

Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra bestämmelserna inom fyra kvarter i planen för Glasberga Sjöstad, samt att skicka ut ändringen på samråd.

Positivt förhandsbesked har lämnats.

Enkelt planförfarande tillämpas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: 2018-12-13

Plankarta

Beskrivning

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanen finansieras genom ett plankostnadsavtal mellan planenheten och fastighetsägarna.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra planbestämmelserna inom fyra kvarter i detaljplanen för Glasberga Sjöstad (1431C och 1680C), samt att sända ut förslaget på samråd.

Beslutet ska skickas till

Akten-Sbk, Plan

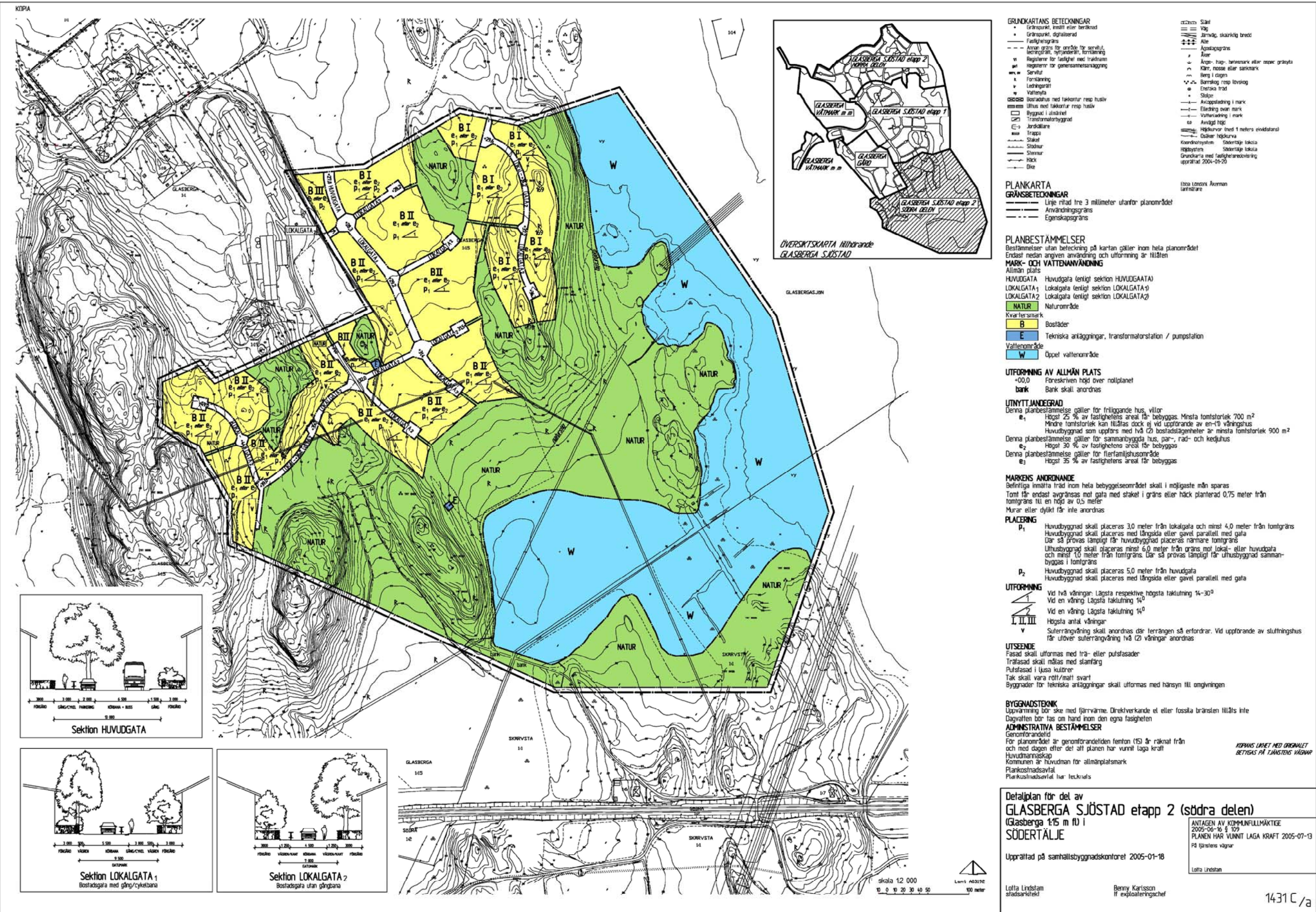
Diarienummer

SBN-2018-00665

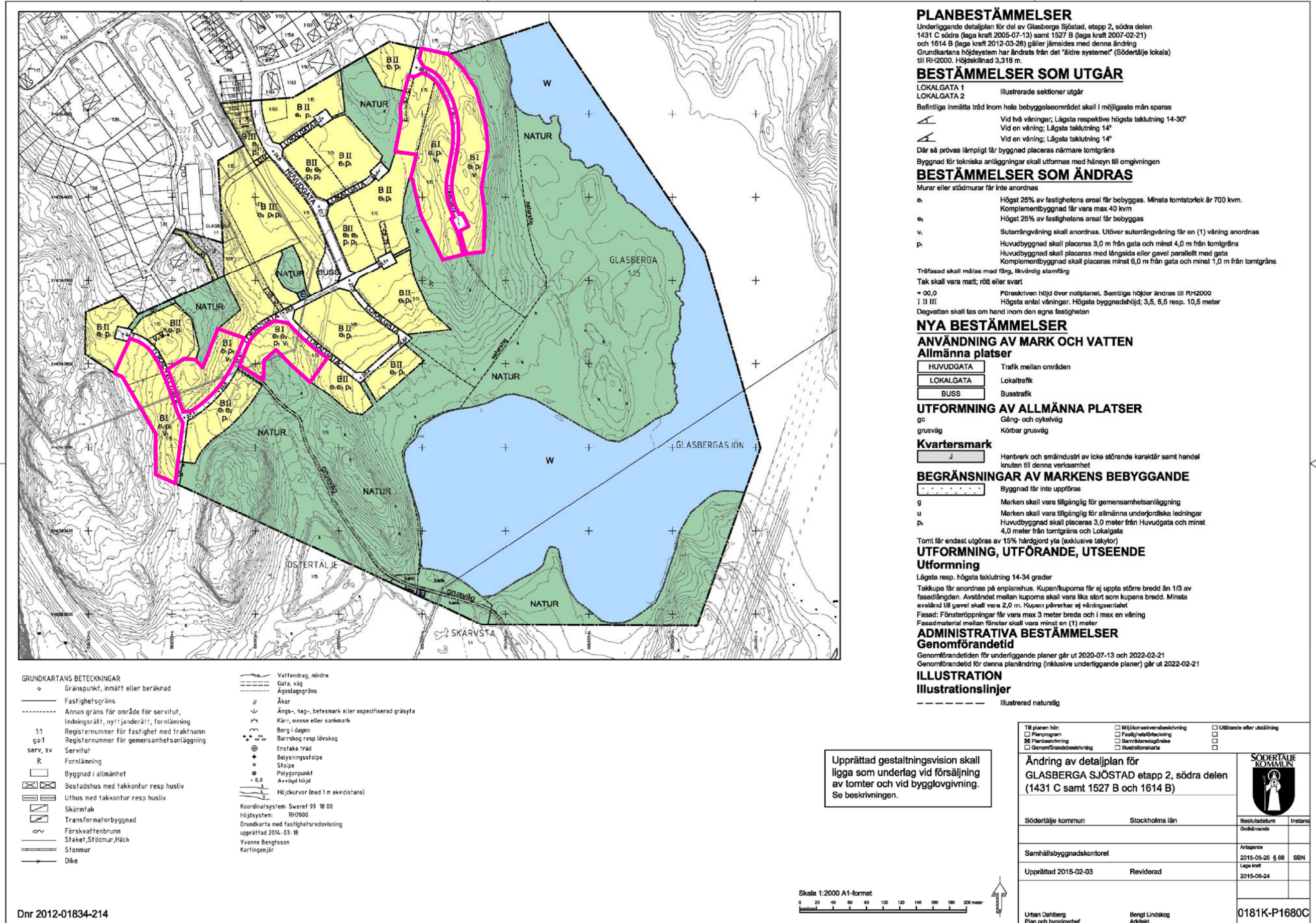
Homan Gohari
Samhällsbyggnadsdirektör

Andreas Klingström
Planchef

Handläggare:
Bengt Lindskog
Planarkitekt
Telefon (direkt): 070-734 87 07
E-post: bengt.lindskog@sodertalje.se

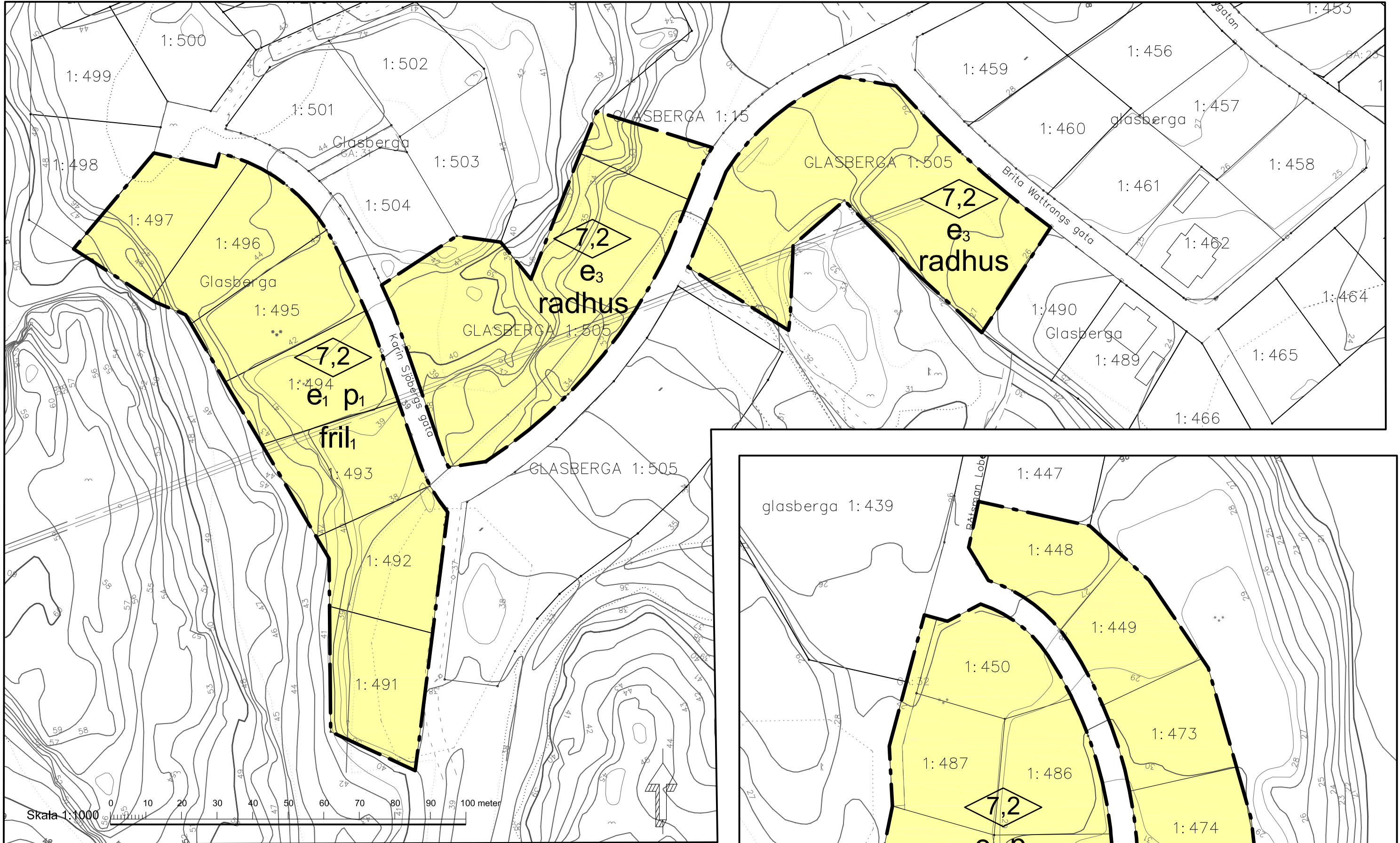


Detaljplan för Glasberga Sjöstad 1431C. Laga kraft 2005-07-13



Bestämmelserna i områden markerade med rött i 1680C ersätts

Dnr: 2018-00665-214



Ändringsområdena

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

Planområdesgränser

Nya bestämmelser inom ändringsområdena

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Vind får ej inredas.
- Sadeltak ska finnas.
- Högst 30% av fastighetens areal får bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Frilliggande enbostadshus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Frilliggande enbostadshus
- Fasad skall utformas med trä
- Träfasad skall målas med slämfärg (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Radhus kan placeras över fasthetsgräns

Bestämmelser som kvarstår inom ändringsområdena

- Högst 25% av fastighetens areal får bebyggas. Minsta tomstorlek får 700 kvm. Komplementbyggnad får vara max 40 kvm.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 m från gata och minst 4,0 m från fasthetsgräns. Huvudbyggnad ska placeras med långsida eller gavel parallellt mot gata. Komplementbyggnad ska placeras minst 6 m från gata och mins 1 m från fasthetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Bostäder

Bestämmelser som utgår inom ändringsområdena

- v₁ I II e₂ (vid radhus) (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- p₁ (vid radhus) (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e₁

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid för gällande planer och denna planändring går ut 2022-02-21 (PBL 4 kap 21 §)

Till planen hör:		☐ Planbeskrivning	☐ Granskningsutlåtande
☐ Planprogram		☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☐ Gestaltungsprogram
☐ Samrådsredogörelse program		☐ Fastighetsförteckning	☐ Kvalitetsprogram
		☐ Samrådsredogörelse	☐ Illustration
Ändring av del av detaljplan för			
GLASBERGA SJÖSTAD			
etapp 2, södra delen 1431C			
Södertälje kommun	Stockholms län	Bestuetsdatum	Instans
SAMRÅDSHANDLING		Godkännande	
Samhällsbyggnadskontoret		Antagande	
Upprättad 2019-01-17	Reviderad	Laga kraft	
Andreas Klingström Planchef		Bengt Lindskog Arkitekt	

Dnr: 2018- 00665-214

Upprättad | 2019-01-17

Planbeskrivning

**Ändring av del av detaljplan för
Glasberga Sjöstad, etapp 2, södra delen (1431C)
i Södertälje kommun**

SAMRÅDSHANDLING



Till planen hör dessa handlingar:

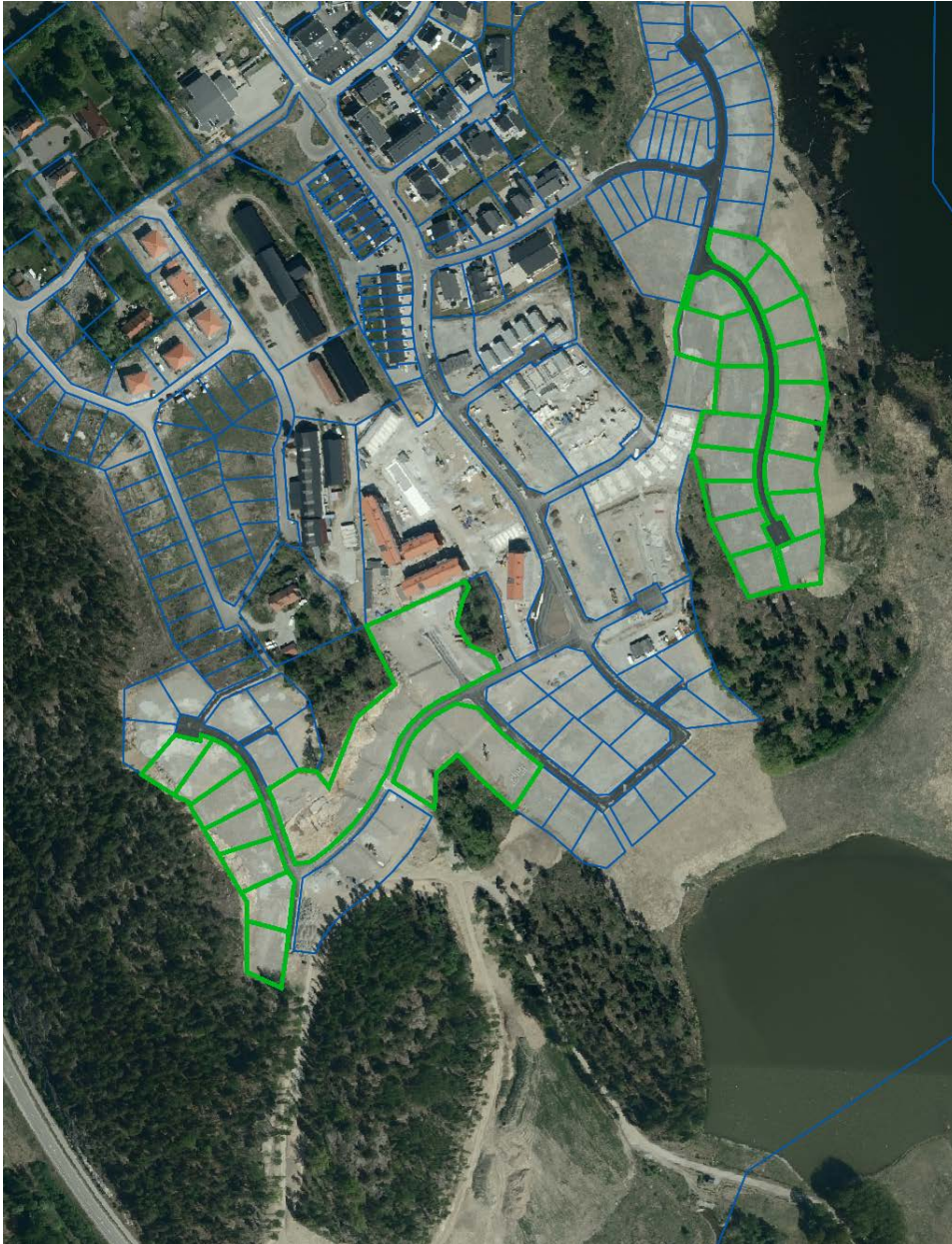
- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Planändringens syfte och huvuddrag.....	4
Kommunala beslut.....	4
Översiktsplanen.....	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.....	4
Behovsbedömning.....	4
Genomförandetid.....	4
Planförfarande.....	4
Plan- och genomförandebeskrivningar för gällande planer.....	5
1431C.....	5
1680C.....	19
Planändringens förutsättningar och planförslag.....	22
Bebyggelse.....	22
Genomförande.....	23
Planändringens syfte.....	23
Handlingar.....	23
Organisatoriska frågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Tekniska frågor.....	24
Genomförandetid.....	24
Medverkande.....	25

Inledning

Ändring av detaljplan för Glasberga sjöstad gäller de grönmarkerade fastigheterna nedan.



Ändring gäller Glasberga 1:448-450, Glasberga 1:473-1:487, Glasberga 1:505 och del av 1:15, Glasberga 1:491-1:497

Underliggande detaljplaner för Glasberga sjöstad: 1431C samt 1680C ersätts för dessa fem bostadskvarter helt med den aktuella ändring som detta ärende innebär.

För de omkringliggande delarna gäller fortsatt bestämmelserna i 1431C och 1680C.

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att införa en högsta tillåten byggnadshöjd samt att justera byggrätter i området. Bestämmelse om suterränghus tas bort. Utseende ändras till att vara endast träfasad.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-01-29 om upprättande av ändring av detaljplan för del av Glasberga Sjöstad.

Översiktsplanen

Planändringen är förenlig med kommunens översiktsplan. Kommunen ska verka för att stärka och utveckla kvaliteter i befintliga bostadsområden.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Ändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB som handlar om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden och miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

Behovsbedömning

Planändringarna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till miljökonsekvensbeskrivningsförfordningen. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Genomförandetid

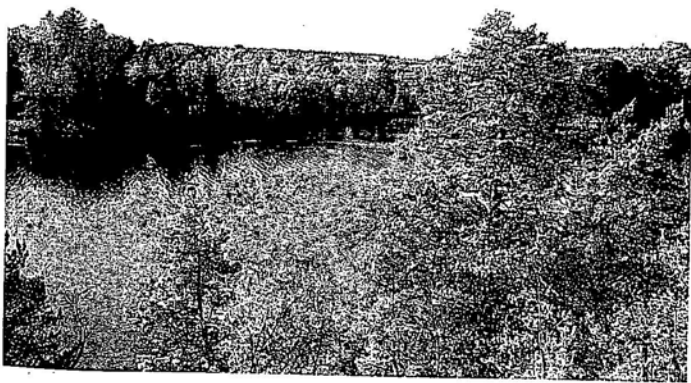
Genomförandetiden synkroniseras med de underliggande planerna. Genomförandetiden löper ut 2022-02-21.

Planförfarande

Begränsat standardförfarande tillämpas enligt PBL 2010:900.

Plan- och genomförandebeskrivningar för gällande planer

Följande sidor (s 5-18) visar planbeskrivning tillhörande detaljplan för Glasberga sjöstad etapp 2, södra delen (Glasberga 1:15 m.fl.) i Södertälje (1431C). Därefter (s.19-21) redovisas det tillägg till planbeskrivningen som gjordes i samband med framtagandet av ändring av detaljplanen 2015 (1680C).

3  SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 0181K-P1431C 4 PLANBESKRIVNING P 03006 norra och södra delen Detaljplan för del av GLASBERGA SJÖSTAD etapp 2 (norra och södra delen) (Glasberga 1:15 m.fl.) i SÖDERTÄLJE Upprättad 2005-01-18 	MSF planbeskrivning del 2000-01 1 (14)
--	--

0181K-P1431C

Innehåll

1 Inledning

- 1.1 Handlingar
- 1.2 Planens syfte och huvuddrag
- 1.3 Plandata
 - 1.3.1 Lagesbestämning
 - 1.3.2 Areal
 - 1.3.3 Markägorförhållanden
- 1.4 Tidigare ställningstaganden
 - 1.4.1 Översiktliga planer
 - 1.4.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden
 - 1.4.3 Program för planområdet
 - 1.4.4 Övriga planer

2 Förutsättningar och riktlinjer

- 2.1 Planområdet
- 2.2 Naturvärden
 - 2.2.1 Glasbergasjön
 - 2.2.2 "Gröna länken"
- 2.3 Kulturmiljövärden
- 2.4 Planens mål
- 2.5 Bebyggelseområden
- 2.6 Friytor
- 2.7 Vattenområden
- 2.8 Gator och trafik
 - 2.8.1 Gatumiljö
- 2.9 Tillgänglighet
- 2.10 Offentlig och kommersiell service
- 2.11 Människors hälsa och säkerhet
 - 2.11.1 Buller
 - 2.11.2 Markförhållanden
 - 2.11.3 Radon
 - 2.11.4 Säkerhet
- 2.12 Teknisk försörjning
 - 2.12.1 Avfallshantering
 - 2.12.2 Vatten och avlopp
 - 2.12.3 Dagvatten
 - 2.12.4 Värme

3 Gestaltungsprinciper

- 3.1 Arkitektur

4 Övrigt

- 4.1 Miljökonsekvenser

5 Administrativa frågor

- 5.2 Genomförande
- 5.3 Medverkande tjänstemän
 - 5.3.1 Kommunen
 - 5.3.2 Konsulter

0181K-P1431C

1 Inledning

1.1 Handlingar

Detaljplanen, som ytmässigt omfattar ca 50% av det totala Glasberga sjöstad, utgöres av 2 st delkartor (norra resp. södra delen) i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till detaljplanen hör:

- Denna beskrivning
- Plankartor gällande för Glasberga sjöstad etapp 2, norra och södra delarna
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Gestaltungsprogram (upprättat 2003-02-18, gäller hela Glasberga sjöstad)
- Fastighetsförteckning
- Sändlista

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för en utbyggnad av Glasberga sjöstad i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Glasberga och Jakobsdal. Planen har tagits fram av Södertälje kommun i nära samarbete med ÄWL Arkitekter.

1.3 Plandata

Planområdet ligger i kommunens östra del mellan Östertälje och Glasbergasjön. Hela området avgränsas i norr av det planerade Morabergs södra arbetsområde som ligger i direkt anslutning till E4/E20, i öster av Glasbergasjön, i väster av väg 225 och i söder av järnvägen mellan Södertälje och Stockholm. *Denna detaljplan* behandlar den andra deletappen norr och söder om etapp 1 och Glasberga gård. Etapp 2 kommer att omfatta ca 300 lgh.

1.3.1 Lägesbestämning

1.3.2 Areal

Glasberga sjöstad (del av Glasberga 1:15) omfattar totalt ca 65 ha. Angränsande fastigheter vid Glasberga Gård (1:1 och 1:16 m fl) omfattar ca 10 ha.

1.3.3 Markägo- förhållanden

Glasberga 1:15 ägs av Fastighetsbolaget Glasberga KB som utgöres av Södertälje kommun, AB Telgebostäder, JM AB och Riksbyggen. Glasberga 1:1 m fl. ägs av advokat Birger Johansson.

0181K-P1431C

- 1.4 Tidigare ställningstaganden**
 Glasberga ingår i Översiktsplan-90 för Södertälje kommun samt i pågående arbete med Översiktsplan 2003 (utställningshandling).
 En fördjupad Översiktsplan för Glasberga trädgårdsstad med Jakobsdal upprättades hösten 1992.
- 1.4.1 Översiktliga planer**
- 1.4.2 Detaljplaner, Områdesbestämmelser och förordnanden**
 För området har upprättats områdesbestämmelser som vann laga kraft 1999-02-25.
- 1.4.3 Program för planområdet**
 Planområdet har varit föremål för både en fördjupad översiktsplan och områdesbestämmelser, varför programskedet kan anses överflödigt.
- 1.4.4 Övriga planer**
 Vägverket har upprättat en arbetsplan, som har antagits för den nya väg 225 mellan Morabergs trafikplats och Nynäshamn.
 Planen för Morabergs södra arbetsområde, mellan motorvägen och Glasberga, har vunnit laga kraft 2001-06-25.
 I väster, där Glasbergavägen passerar ett skogsparti innan den mynnar ut i allén som leder till Glasberga gård, planeras bostadsområdet Lugnet. Detaljplanen för Lugnet har vunnit laga kraft 2003-04-10.
 Planen för den första delen av Glasberga Sjöstad har vunnit laga kraft 2004-03-04.

2 Förutsättningar och förändringar

2.1 Planområdet

Området är ett för Mälardalen typiskt öppet jordbrukslandskap. Idag ligger åkermarken i träda och bebyggelsen begränsar sig, förutom Glasberga gård, till några enstaka bostads- och ekonomibyggnader söder och väster om herrgården.

2.2 Naturvärden

Landskapet i Glasberga är småskaligt och mjukt kuperat med åtskilliga trädbevuxna åkerholmar. Karaktäristiskt är de nord-sydligt parallellt gående skogsklädda moränhöjderna och de där emellan liggande långsträckta åker- och sankmarker. På västra sidan om Glasbergasjön finns mindre, bevuxna höjder jämte igenväxande

0181K-P1431C

hagmarker.

Området avvattnas av ett öppet dike till Glasbergasjön. I den mest centrala delen norr och öster om herrgården finns mäktiga lermarker med upp till 20 meters djup. Den befintliga vegetationen präglas av ett stort inslag lövträd dels runt Glasberga gård med parken och allén, dels på åkerholmarna. Framför allt i nordöst finner man några mycket imponerande ekar.

2.2.1 Glasbergasjön

Glasbergasjön är relativt grund och har litet siktdjup. Stränderna är till stor del branta bergspartier förutom i sydväst där ett markområde är invallat och avvattnas genom pumpning. Sjön är påverkad av sänkning och av gödande ämnen från bl. a. jordbruket.

2.2.2 "Gröna länken"

Området ligger inom den "gröna länken" mellan Bornsjökilen och Hanvedenkilen. Länken lokaliseras i huvudsak till området öster om Glasbergasjön fram till Dånviken. Väster om sjön lokaliseras länken till grönstråket mellan bebyggelsen och sjön samt till grönstråket längs nya väg 225. Ovanstående länkar betjänar även den ekologiska spridningsfunktionen inom den regionala grönstrukturen.

2.3 Kulturmiljövärden

Glasberga uppvisar ett rikt kulturlandskap med ett stort antal fornlämningar så som gravfält, boplatslämningar, stensättningar, bytomter och rösen från bronsåldern till nutid. Dessa har varit föremål för ett flertal undersökningar. Ambitionen är att visa hänsyn och tillvarata platsens historia som en kvalité i den framtida bebyggelseutformningen inom Glasberga.

0181K-P/1431C

2.4 Planens mål

Målet med utformningen av Glasberga sjöstad är att genom att ta fasta på de lokala förutsättningarna skapa en småskalig, variationsrik stadsdel med en egen identitet. Genom att integrera och aktivt använda sig av topografin, natur- och kulturlandskapet ska bebyggelsen kännas som självklar och sammanhållen.

Hela Glasbergaområdet planeras för att bebyggas med ca 500 - 800 lgh, huvudsakligen tomter med friliggande hus för självbyggeri samt gruppbyggda enfamiljshus och flerfamiljshus. Utbyggnaden sker etappvis och varje etapp skall kunna fungera utan att fortsatt utbyggnad kommer till stånd. Den snabba utvecklingen inom IT och den ökande användningen av den nya tekniken i hemmet ger nya möjligheter men ställer också större krav på ett flexibelt boende. Dessa faktorer bör tas i beaktande i utformningen av framtidens boende. Områdets struktur skall vara ett stöd i förståelsen av landskapet. "Huvudgatorna" går i dalsänkor och följer höjdkurvorna medan kvartersgatan går tvärs nivåkillnaderna.

2.5 Bebyggelseområden

Områdets centrala del, som ingår i Glasberga sjöstad etapp 1, stäcker sig i en båge runt den gamla bytomten nordöst om herrgården. Längs den nord-sydligtgående huvudgatan och runt "kvarterstorget", planeras en flerbostadsbebyggelse i upp till 4 våningar. Där huvudgatan korsar "Ryttargången" bildas ett kvarterstorg strax öster om herrgården. Mitt emot kvarterstorget finns möjlighet att placera förskola och lågstadieskola.

I öster, kring en nyanlagd damm med djupa vikar, planeras kedjehus/sammanbyggda hus som ligger i direkt anslutning till vattnet. Dammen och bebyggelsen runt denna kommer att studeras ytterligare och kan få en utformning som avviker från illustrationen.

Söder om torgplatsen fortsätter huvudgatan fram till avtagsvägen som leder till Glasberga gårds sydöstra del. På skogshöjden i sydöst, i områdets nordöstra och sydvästra del byggs huvudsakligen friliggande hus. Planen innehåller utformningsbestämmelser, vars syfte är att skapa variation inom givna ramar. För att ett område skall upplevas trivsamt och tilltalande, behövs både variation och samklang i bebyggelsen. Då Glasbergaområdet till största delen kommer att bebyggas med ett hus i taget, av olika byggherrar och med olika

0181K-P1431C

husfabrikanter på små tomter, är det viktigt att det finns någon gemensam nämnare, som bidrar till att området kan upplevas såsom en helhet. Någon risk, för att det skall bli för lite variation finns inte. Däremot är risken stor att det blir ett splittrat och rörigt område, om inte några grundläggande gemensamma faktorer regleras i planen.

2.6 Friytor

I områdets nordvästra del, mellan bebyggelsen och den nya dragningen av väg 225, anläggs ett grönområde som även fungerar som en buffertzon. Grönområdet rymmer ytor för lek och andra friluftaktiviteter. Här ges också möjlighet att på ett smakfullt sätt integrera dagvattendammarna och diket som kommer från Moraberg för att skapa en vördig entré till Glasberga sjöstad. Denna del ingår i detaljplanen för Glasberga Våtmark vilken vann laga kraft 2004-06-25.

Grönområdets promenadvägar ansluts till bostadsbebyggelsen och till Morabergs södra arbetsområde. Längs Glasbergasjön anläggs en promenadstig som kommer att öka tillgängligheten till sjön.

2.7 Vattenområden

Ambitionen är att Glasbergasjön skall kunna användas för rekreation av de boende i området.

För att uppnå dessa mål har en vattenplan upprättats av SwedEnviro Consulting group. En av åtgärderna är att höja sjöns nivå med ca 1 meter till 22,4 m.ö.h. I samband med sjöhöjningen kommer ett nytt utskov med översvämningsskydd att anläggas i Glasbergasjöns utlopp som reglerar sjöns vattennivå till max 22,5 m.ö.h.

Tillståndansökan om vattenverksamhet enligt kap 11 MB som görs till Miljöödomstolen rörande höjningen av Glasbergasjön har lämnas in i samband med detaljplanearbetet.

Strandskydd råder idag om 300 meter runt hela sjön.

I den fördjupade översiktsplanen för Glasberga trädgårdsstad med Jakobsdal påtalas att tre avsnitt är lämpliga för att redovisa bebyggelse närmare sjöstranden än 100 meter.

För första delen av Glasberga Sjöstad är strandskyddet upphävt inom byggrättsområdena. Upphävande av strandskydd för strandområden i anslutning till etapp 2 kommer att prövas av länsstyrelsen, för att möjliggöra

0181K-P1431C

planens genomförande.

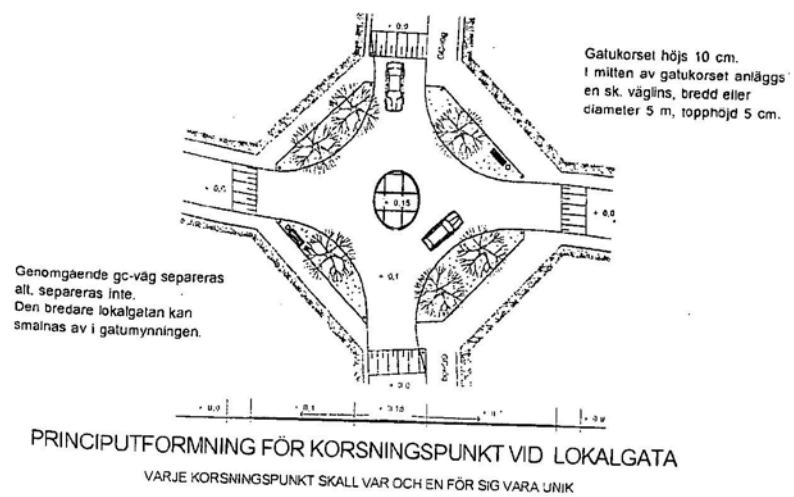
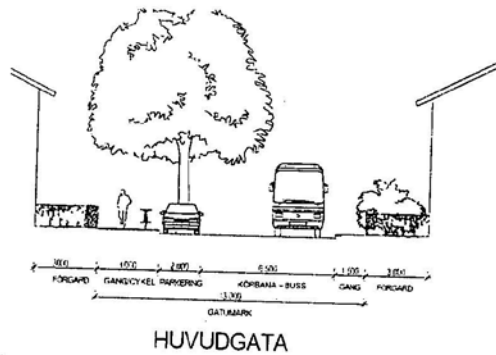
2.8 Gator och trafik

Tillfart till området sker från den nya sträckningen av väg 225 mot Nynäshamn, som passerar området i väster. Lokalt nås Östertälje dels via Glasbergavägen genom Lugnetområdet som utformas enligt "Lugnagatan-principen", dvs. trafiken skall framföras på de gåendes villkor, dels via en ny förbindelse mellan Fornhöjden och Morabergs trafikplats. Genomfartstrafik för tung trafik på Glasbergavägen genom Lugnetområdet förbjuds. Bussförsörjning sker genom att linjen till Fornhöjden förlängs eller med en egen linje från Södertälje via Moraberg. Åndhållplats planeras i områdets södra del. Området ansluts med gång- och cykelvägar till Morabergs södra arbetsområde i norr och till Östertälje i väster. Möjlighet finns för en cykelväg längs den gamla grusvägen till Glasbergasjöns norra ände och söderut mot Gärtuna. Den befintliga grusvägen som sträcker sig över fornminnesområdet Glasberga gamla bytomt kommer att bevaras som gc-väg och kunna kompletteras med belysning. Delar av huvudgatan är trädplanterad och har en cykelbana på ena sidan. Den gamla åkervägen som går längs höjdryggen från säteriet till sjöns norra spets, förbättras försiktigt och integreras i det nya gatunätet, dels som gc-väg dels som lokalgata. Parkeringsplan ska ske på den egna tomten, inom kvarteret eller utmed gata. Riktlinjer för parkering är kommunens parkeringsnorm. Större parkeringsytor skall undvikas. Korta och överblickbara avstånd mellan parkering/carports och den egna bostaden är viktig.

2.8.1 Gatumiljö

Gatumiljön i Glasberga sjöstad skall utformas enligt "Lugna gatan-principen" dvs. att trafiken skall framföras på de boendes villkor. Inne i området bidrar småskaligheten och husens närhet till gatan till en lugn och återhållsam trafik. Cyklister och mopedister använder körbanorna. Kraven på gatorna är olika beroende på var de är belägna. Därför kan och bör varianter på dessa förekomma. Trädgrupper, avsmalningar, riktningsförskjutningar mot blickfång i gatufonder och andra medel används för att bilda sekvenser av gaturum. Dessa sekvenser påverkar körbeteendet i lugnare riktning, och understryker hur stadens gaturum är platsen för fler funktioner än förflyttning av fordon.

0181K-P1431C



0181K-P1431C

2.9 Tillgänglighet

Funktionshinder och särskilda behov av tillgänglighet skall tillgodoses enl. BBR (Boverkets byggregler).

2.10 Offentlig och kommersiell service

Ett utbyggt Glasberga kommer att kunna utgöra underlag för en låg- och mellanstadieskola. Skolan skall utgöra samlingspunkt för områdets boende genom att kunna erbjuda lokaler för fritidshem, möteslokaler mm. Förskola skall inrymmas inom skolområdet, alternativt i anslutning till flerfamiljshusen. Underlag för service som t.ex. en matbutik är ännu inte tillräckligt utrett. Om en etablering uppstår skall denna lokaliseras till byggnaderna kring kvarterstorget (se etapp 1). Närmaste service finns i Östertälje ca 2 km från Glasberga samt 3 km norrut i Wedaområdet som nås via Morabergs trafikplats. Avståndet till Södertälje centrum är ca 4,5 km.

SL har för avsikt att försörja Glasberga med kollektivtrafik.

2.11 Människors hälsa och säkerhet

2.11.1 Buller

Buller från den nya sträckningen för väg 225, omedelbart väster och järnvägen söder om bostadsområdet är faktorer som har beaktats i områdets utformning.

2.11.2 Markförhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd. Undersökningen pekar på att planområdet i stort utgörs av morän och berg i dagen. I den flacka delen av området övergår markförhållandena till att bestå av sediment i form av lera, torv och dy. Lerdjupet varierar och uppgår som mest till 20 meter. I dessa partier krävs förmodligen extraordinära grundläggningsåtgärder.

2.11.3 Radon

En översiktlig markradonundersökning visar att det framför allt i skogspartiet norr om planområdet kan vara risk för förhöjda värden.

2.11.4 Säkerhet

Väg 225 kommer att trafikerats med farligt gods. Detta innebär att särskild hänsyn skall tas till risker som t.ex. olyckor med petroleumprodukter.

2.12 Teknisk försörjning

2.12.1 Avfallshantering

För den planerade nya bebyggelsen skall förutsättningar

0181K-P1431C

skapas för ett så bekvämt och attraktivt system för återvinning som möjligt. Placering och utformning av plats för återvinning av avfall inom området är därför viktigt.

En återvinningsstation planeras i anslutning till infartsvägen från väg 225 för både Glasberga sjöstad och Glasberga gård. Trädgårdsavfall bör komposteras på tomtmark.

2.12.2 Vatten och avlopp Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

2.12.3 Dagvatten Dagvattnet bör omhändertas lokalt. Förorenat dagvatten från gator kommer att avledas via det kommunala dagvattennätet. Endast dagvatten från takytor och tomtmark kommer att hanteras inom planområdet. Södertälje kommuns dagvattenpolicy bör tillämpas.

2.12.4 Värme Uppvärmningen bör ske med fjärrvärme. Direktverkande el och fossila bränslen kommer ej att tillåtas. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enl. Boverkets byggregler (BBR), får installeras som t.ex. panna/kamin för pellets/vedeldning. Vattenburen elvärme får anordnas. Alternativ energikälla som solenergi/jordvärme bör övervägas.

3 Gestaltungsprinciper

3.1 Arkitektur

Arkitekturen bör präglas av både ordning och variation. Den vackra, svenska enkelheten som så väl präglar byggnadstraditionen från medeltiden till modernismen är ett eftersträfvansvärt mål för gestaltningen av de nya husen inom hela Glasberga sjöstad.

De nya husen skall självklart präglas av vår tids arkitektursyn, men man kan låta sig inspireras av enkelheten, ordningen och den väl avstämda variationen i den tidigare arkitekturen.

För att alla inblandade parter skall arbeta efter samma gestaltningsmässiga principer har ett gestaltningsprogram, som även följs upp med planbestämmelser avseende utformning, upprättats.

4 Övrigt

4.1 Miljökonsekvenser

Detaljplanens miljökonsekvenser redovisas i en separat

0181K-P1431C

miljökonsekvensbeskrivning. Här sammanfattas några miljöfrågor som bedömts särskilt viktiga att behandla och hur olika förutsättningar har påverkat utformning och bestämmelser i planen. För en utförligare beskrivning av miljökonsekvenser hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

Norr om planområdet, mellan Glasberga och Morabergs södra arbetsområde är ett mindre naturområde planerat. En avsikt med detta är att skapa förutsättningar för att behålla sambandet mellan naturområdet söder om respektive norr om planområdet. Dessa naturområden ingår i den gröna länken mellan Bornsjö- och Hanvedenkilarna.

För väg 225 och Glasbergasjön samt det planerade arbetsområdet södra Moraberg har och kommer särskilda miljökonsekvensbeskrivningar att upprättas.

0181K-P1431C

5 Administrativa frågor

5.2 Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

5.3 Medverkande tjänstemän

5.3.1 Kommunen

Projektledare samt upprättandet av genomförandebeskrivningen
Benny Karlsson, Strategi- & exploateringsenheten

Lotta Lindstam, Plan- och byggenheten
Bengt Lindskog, Plan- och byggenheten
Ingrid Norlén, Plan- och byggenheten
Ann-Charlotte Gjöthlén, Strategi- & exploateringsenheten
Ann-Sofi Bergman, Gatu- & parkenheten
Magnus Lexell, Gatu- & parkenheten
Essi Bagheri, VA-enheten

5.3.2 Konsulter

ÅWL Arkitekter genom:
Olof Lotström
Thomas Stoll

Tyréns Infrakonsult genom:
Agneta Schill, MKB

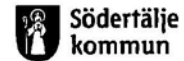
Markteknik i Bromma AB genom:
Dragan Skocic

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- & byggenheten/Strategi- och exploateringsenheten


Lotta Lindstam
Stadsarkitekt


Benny Karlsson
tf. Exploateringschef

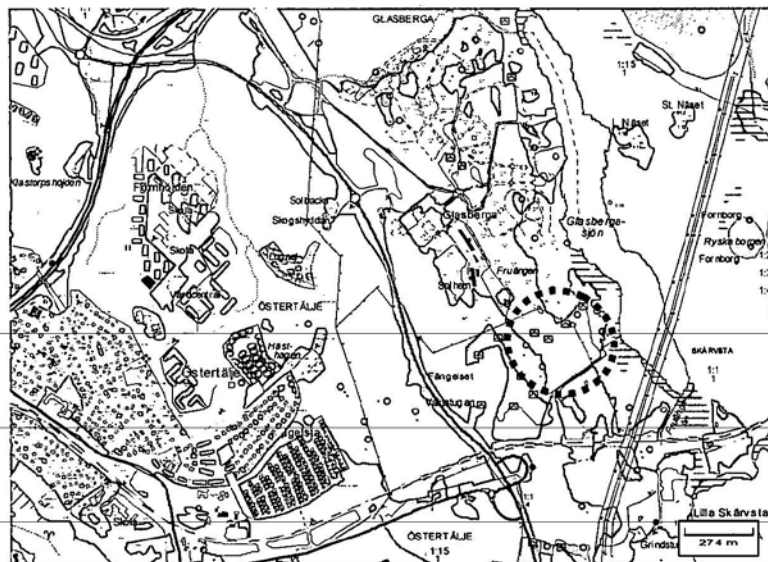
Samhällsbyggnadskontoret



Tillägg till
PLANBESKRIVNING
Arkivnummer: 0181K-P1680 C
Dnr: 2012-01834-214
Ändring av detaljplan för
GLASBERGA SJÖSTAD, etapp 2
Södra delen (1431 C samt 1527B och 1614B)
i Södertälje

Upprättad 2015-02-03
Laga kraft 2015-06-24

LAGA KRAFTHANDLING



Ändring av Detaljplan för Glasberga Sjöstad, Etapp 2 s, 2012-01834-214 2
tillägg till planbeskrivning

Handlingar

Underliggande detaljplaner (1431C södra, samt 1527B och 1614B), gäller jämsides med nedan beskriven planändring.

Till planändringen hör följande handlingar:

- plankarta, ändring av
- beskrivning, tillägg till.

PBL

Beslut om ändring av detaljplanen fattades 2011-11-15.

PBL 2010:900 tillämpas.

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att justera/ändra vissa gatuhöjder, hörnavskärningar, samt vissa bestämmelser.

Ett antal nya tomter har tillkommit.

Tillägg till planbeskrivningen

Grundkartans höjdsystem har ändrats. Samtliga gatuhöjder har konverterats till det nya systemet.

Glasbygatan mellan Dagsverksgatan och Fina Svensens gata ändras till Huvudgata.

Hörnavskärningar vid Karin Sjöbergs gata utgår.

Utrymme för en bussvändslinga skapas vid korsningen Glasbygatan/Fina Svensens gata.

Gata och vändplan på Brita Wattrings norra del, ändras till g + u.

Brita Wattrings och Glasbygatans södra vändplaner utgår. Gatorna har förlängts söderut och sammankopplats. Tre nya tomter har skapats i anslutning till detta.

Fem nya tomter har skapats söder om Fina Svensens gata.

En mindre grusväg till banken/dammen i södra delen av Glasbergasjön, redovisas. Ett E-område tas bort och ett nytt redovisas inom bank-området.

Del av detaljplanen för Glasberga Gård (1527B och 1614B) ändras till flerfamiljshus. Del av Dagsverksgatan, utgår.

En gestaltningsvision har upprättats för Glasberga södra. Möjlighet ges därmed att skapa olika karaktärer med olika hustyper. Funkiskvarteret, Villastaden och Sörgården. Visionen skall ligga som underlag vid försäljning av tomter och vid bygglovgivning.

Nedanstående bestämmelser föreslås att ändras/kompletteras.

Murar och stödmurar får inte anordnas.

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

Träfasad skall målas med färg, likvärdig slamfärg.

Ändring av Detaljplan för Glasberga Sjästad, Etapp 2 s, 2012-01834-214 3
tillägg till planbeskrivning

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 meter.
Kupan påverkar ej våningsantalet.

Fönsteröppningar får vara max 3 meter breda och i max 1 (en) våning. Fasadmaterial mellan fönster skall vara minst 1 (en) meter.

Bestämmelsen om Högsta antal våningar kompletteras med Högsta byggnadshöjd. Bestämmelserna e1, e2, v1 och p1 har ändrats.

I Bestämmelserna om Dagvatten ändras ”bör” till ”skall”

Ett antal g + u -områden har skapats.

Ett GC-område har skapats från Karin Sjöbergs gatas vändplan.

Genomförandetiden för planändringen, samt underliggande gällande detaljplaner, går ut 2022-02-21.

Fornlämningar

Berörda fornlämningar inom planområdet är slutundersökta.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om att ändra detaljplanen: 2011-11-15

Samråd 1: våren 2012

Samråd 2: hösten 2014

Granskning: våren 2015

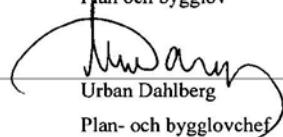
Antagande: våren 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen, samt underliggande detaljplaner går ut 2022-02-21.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och bygglov


Urban Dahlberg
Plan- och bygglovchef


Bengt Lindsög
Arkitekt

Planändringens förutsättningar och planförslag

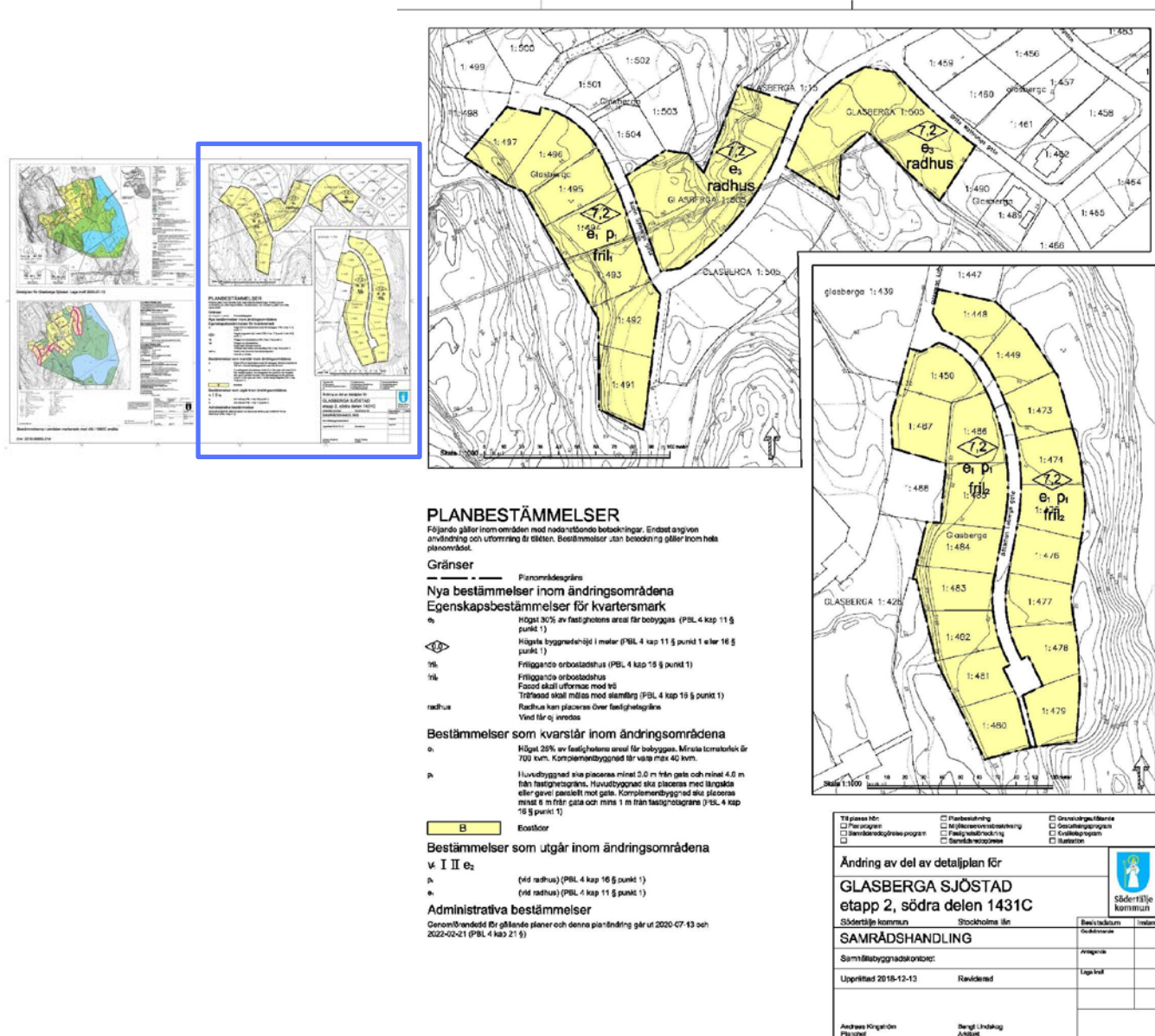
Bebyggelse

Bebyggelsen i de fem bostadskvarteren som denna ändring omfattar, är idag obebyggda.

Ändringen innebär att en högsta tillåten byggnadshöjd införs samt att byggrätter i området justeras. Bestämmelse om suterränghus tas bort. Utseende ändras till att vara endast träfasad i de två kvarteren längst i öster.

Förslag till ändring av detaljplan:

- Radhus med högst andel bebyggd fastighetsareal om 30 %
- Högsta byggnadshöjd 7,2 meter
- Friliggande enbostadshus (i tre av kvarteren)
- Endast träfasad målat med slamfärg (för bebyggelse i de två östra kvarteren)



Genomförande

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna och har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankarta och planbestämmelserna.

Planändringens syfte

Syftet med planändringen är att införa en högsta tillåten byggnadshöjd samt att justera byggrätter i området. Bestämmelse om suterränghus tas bort. Utseende ändras till att vara endast träfasad.

Handlingar

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, plankarta, grundkarta och fastighetsförteckning.

Organisatoriska frågor

Tidplan:

- Samråd första kvartalet 2019
- Antagande andra kvartalet 2019

Markägare:

All mark inom planområdet är privatägd.

Huvudmannaskap:

Ingen allmän platsmark finns inom ändringsområdena. För respektive bostadsfastighet inom planområdet är de enskilda fastighetsägarna huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

Planekonomi:

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen är reglerade i avtal med kommunen.

Bygglov och utökad lovplikt:

Ansökan om bygglov skickas till Södertälje kommun, samhällsbyggnadskontoret.

Tekniska frågor

Dagvatten:

Dagvattnet tas omhand lokalt, där enskild fastighetsägare ser till att dagvattnet har möjlighet att infiltreras genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Vatten och spillvatten:

Planen ingår i verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Vägar:

Planändringen omfattar ingen gatumark, men försörjs genom lokalgator som ägs av kommunen och har kommunalt huvudmannaskap.

Genomförandetid

Genomförandetiden synkroniseras med de underliggande planerna. Genomförandetiden löper ut 2022-02-21.

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän som medverkat i planarbetet:

Bengt Lindskog, Arkitekt, Samhällsbyggnadskontoret

Paula Rönnbäck, Planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret

Tijana Nikolic, Planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret

Sabri Touma, Bygglovshandläggare, Samhällsbyggnadskontoret

Konsulter som medverkat i planarbetet genom framtagande av Antikvarisk-ekonomisk utredning och värdering:

Peter Joseph (uppdragsansvarig), Tyréns AB

Maria Wall, Tyréns AB

Robin Svensén, Tyréns AB

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenhet

Planförfattare

Bengt Lindskog

Planchef

Andreas Klingström