Södertälje kommun

Ärende 13

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2018-12-13

Samhällsbyggnadskontoret

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

Detaljplan för ändring av Glasberga Gård 1:20 m.fl.

Diarienummer: SBN-2018-00026

Sammanfattning av ärendet

Gällande detaljplan (1527B) och ändringen (1614B) samordnas i en handling, tillsammans med nu aktuell planändring, vilken redovisas med röd linje på plankartan.
Genomförandetiden för underliggande planer går ut 2020-07-13 och 2022-02-21.
Högsta byggnadshöjd inom ändringsområdet har ändrats till 7,2 meter. Högst 25% av fastighetens areal få bebyggas. Ändras till 30 % för radhus.
Området är delvis fastighetsindelat. Ändringarna i 1680C har överförts till nu aktuell ändring.

Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra delar av Detaljplanen för Glasberga Gård (1527B)
Positivt förhandsbesked har lämnats.
Standardförfarande tillämpas
Ändringen sänds ut på samråd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: 2018-12-13
Plankarta
Beskrivning
Antikvarisk utredning beträffande Glasberga 1:18

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Detaljplanen finansieras delvis genom ett plankostnadsavtal mellan planenheten och fastighetsägarna.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Stadsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra del av detaljplanen för Glasberga Sjöstad, etapp 2, södra delen, samt att sända ut förslaget på samråd.

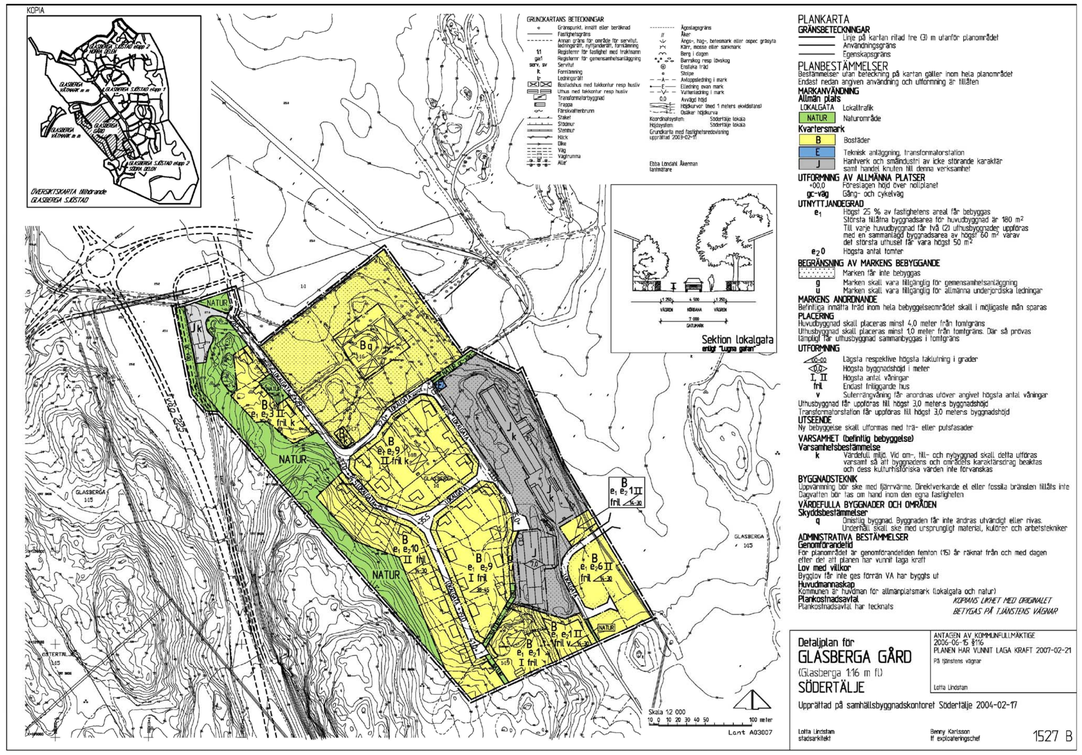
Beslutet ska skickas till

Akten-Sbk, Plan

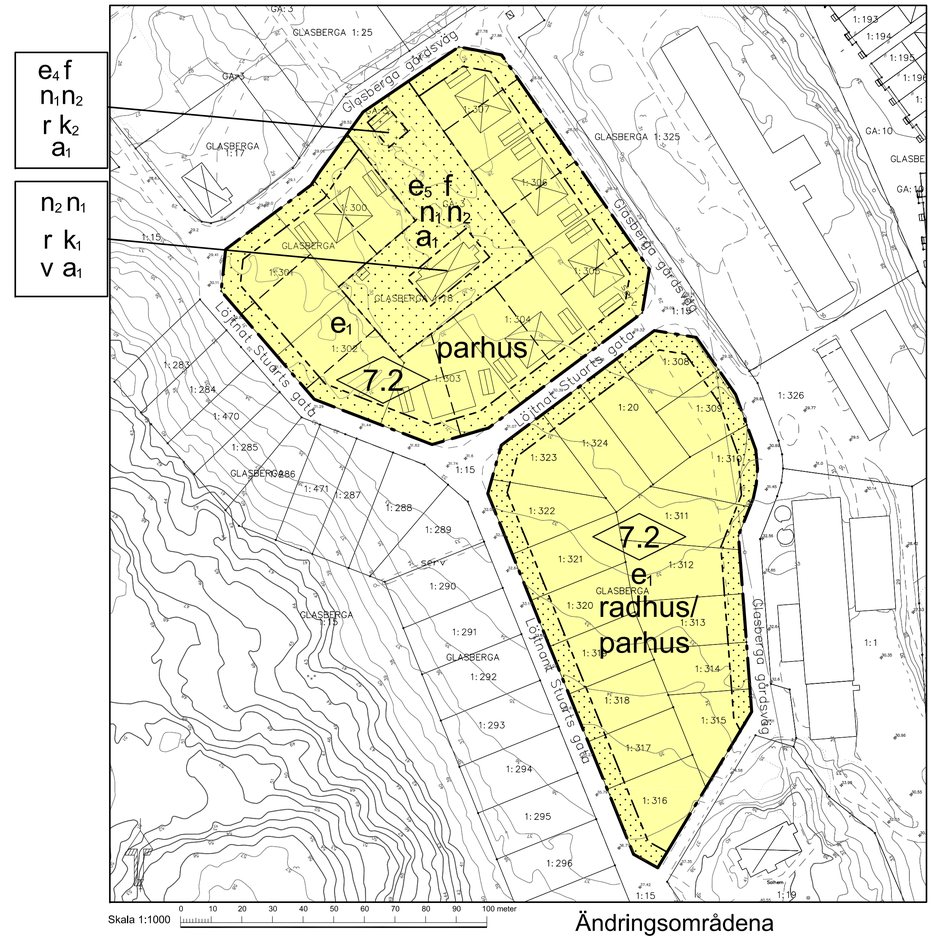
Homan Gohari
Samhällsbyggnadsdirektör

Andreas Klingström
Planchef

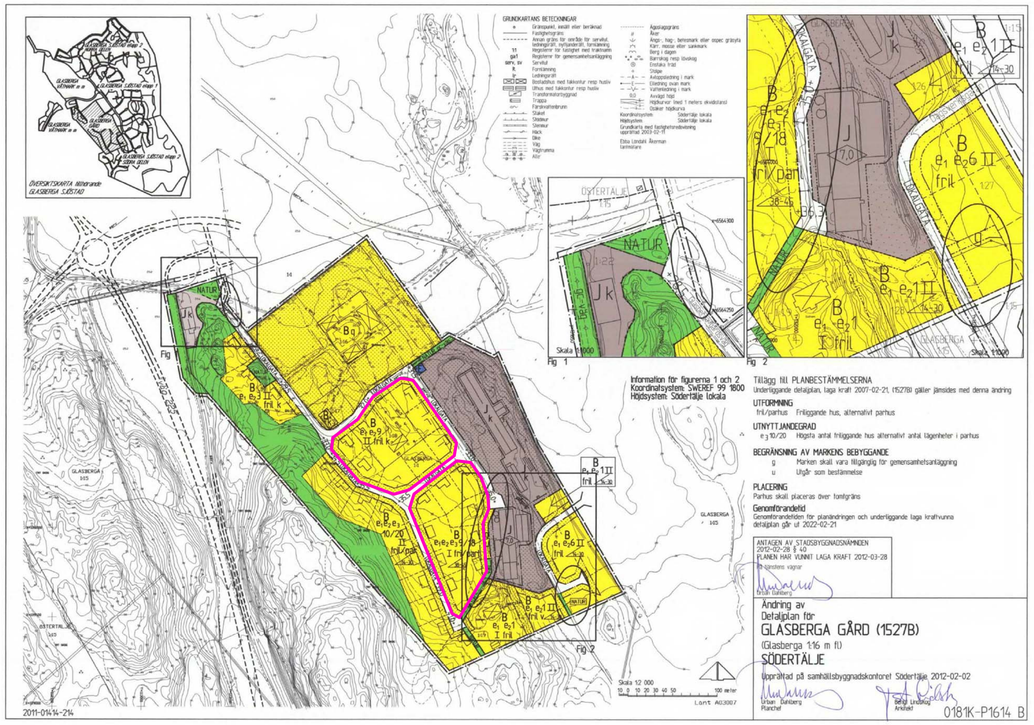
Handläggare:
Bengt Lindskog
Planarkitekt
Telefon (direkt): 070-734 87 07
E-post: bengt.lindskog@sodertalje.se



1527 B Laga kraft 2007-02-21



Ändringsområdena



Bestämmelserna i områden markerade med rött i 1614B, ersätts

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

Nya bestämmelser inom ändringsområdena

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Vind får ej inredas.
Sadeltak ska finnas.

e_1 Högst 25%/30% av fastighetens areal för resp parhus/radhus får bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

e_4 Till varje huvudbyggnad får två uthusbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea av högst 60 kvm varav det största uthuset får vara högst 50 kvm. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

e_5 Minsta tomtstorlek är 2700 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

parhus Parhus (kan placeras över fastighetsgräns) (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

radhus/parhus Radhus alternativt parhus (kan placeras över fastighetsgräns) (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
På marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

0,0 Högsta byggnadshöjd i meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

f Nya byggnader ska beträffande placering och gestaltning förhålla sig till huvudbyggnaden.
Ny byggnad ska ha rödfärgad träpanel med locklist och sadeltak täckt med tvåkupligt lertegel. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

v Högst 2 bostadslägenheter får finnas (PBL 4 kap 11 § punkt 3)

n_1 Tomtens karaktär vad gäller trädallé och befintlig grusad infartsväg samt öppna siktlinjer mot herrgårdsbyggnader och ekonomibyggnader ska bibehållas.
Markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera schaktning-och fyllnadsarbete. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n_2 Maximalt 15% av fastighetens landareal får hårdgöras, förses med altan, parkering eller byggnader. (PBL 4 kap 10 § och 13

r Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap 16 § punkt 4)

k_1 Byggnadens tidstypiska karaktärsdrag vad gäller putsad sockel, fasad med bred listtäckt rödmålad träpanel, skorstenar,sadeltak med kupor, farstukvistar samt portar och fönster, i varierande höjder och formspråk, ska bibehållas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden.
Fasad, listverk och vindsluckor i trä ska i form, material, särskild bearbetning samt proportioner bebehållas.
Nya portar ska till form och material vara anpassade till byggnadens tidstypiska karaktär.
Fönster med listomfattningar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.
Taktäckning ska vara tvåkupligt lertegel. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

k_2 Byggnadens tidstypiska karaktärsdrag vad gäller fasad med bred listtäckt rödmålad träpanel och sadeltak med tvåkupligt lertegel samt portar och fönster, i varierande höjder och formspråk, ska bibehållas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

a_1 Utökad lovpliktt gäller för åtgärder enligt PBL 9 kap 4§ punkt 2 och 4 (skärmtak, "friggebod") samt PBL 9 kap 4a-4c §§ ("Attefallshus", två takkupor, 15 kvm tillbyggnad, Inreda ytterligare en bostad I ett enbostadshus).

Bestämmelser som kvarstår inom ändringsområdena

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Uthusbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Där så prövas lämpligt får uthusbyggnad sammanbyggas i fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Ny bebyggelse skall utformas med trä-eller putsfasader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
Dagvatten ska tas om hand inom den egna fastigheten (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

B Bostäder

Marken får Inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Bestämmelser som utgår inom ändringsområdena

fril, e_2, e_3, I II, 38–45

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden går ut 2022-02-21 (PBL 4 kap 21 §)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Föreslagen fastighetsgräns

Ändring av del av detaljplan för

GLASBERGA GÅRD m m (1527B)

Södertälje kommun

Södertälje kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
SAMRÅDSHANDLING		Godkännande	
Samhällsbyggnadskontoret		Antagande	
Upprättad 2019-01-16	Reviderad	Laga kraft	

Andreas Klingström
Planchef

Bengt Lindskog
Arkitekt

Dnr: 2018-00026-214

Samhällsbyggnadskontoret

Dnr: 2018- 00026-214

Upprättad | 2019-01-16

Planbeskrivning

Ändring av del av detaljplan för
Glasberga gård mm (1527B)
i Södertälje kommun

SAMRÅDSHANDLING

Till planen hör dessa handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Innehållsförteckning

Inledning…….3
Tillhörande utredningar…….3
Planändringens syfte och huvuddrag…….3
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
1527 B……...5
1614 B……....15
Planändringens förutsättningar och planförslag……...19
Bebyggelse……..19
Kulturmiljö……...……...20
Planändringens konsekvenser……..……...……...22
Genomförande……..23
Planändringens syfte……23
Handlingar…….. 23
Organisatoriska frågor……23
Fastighetsrättsliga frågor…….23
Tekniska frågor……24
Genomförandetid……24
Medverkande……25
Bilagor……..25

Inledning

Ändring av detaljplan för Glasberga gård mm gäller de grönmarkerade fastigheterna nedan.

Ändring gäller Glasberga 1:18, Glasberga 1:300-1:307, Glasberga 1:20, Glasberga 1:308-1:324

Underliggande detaljplaner för Glasberga gård: 1527 B samt 1614 B ersätts för dessa två bostadskvarter helt med den aktuella ändring som detta ärende innebär.

För de omkringliggande delarna gäller fortsatt bestämmelserna i 1527 B och 1614 B.

Tillhörande utredningar

Antikvarisk-ekonomisk utredning och värdering för f.d. mejeribyggnad mm, Glasberga 1:18 (slutversion daterad 2019-01-15, Tyréns AB)

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att införa en högsta tillåten byggnadshöjd samt att justera byggrätter i området. Glasberga 1:18 tillförs rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Kommunala beslut

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

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 5kap 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 miljökonsekvensbeskrivningsförordningen. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Genomförandetid

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

Planförfarande

Standardförfarande tillämpas enligt PBL 2010:900.

Plan- och genomförandebeskrivningar för gällande planer

Följande sidor (s 5-14) visar planbeskrivning tillhörande detaljplan för Glasberga gård (Glasberga 1:16 m.fl.) i Södertälje (1527B). Därefter (s.15-18) redovisas det tillägg till planbeskrivningen som gjordes i samband med framtagandet av ändring av detaljplanen 2012 (1614 B).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

0181K-P1527B

PLANBESKRIVNING
P02016

Detaljplan för
GLASBERGA GÅRD
(Glasberga 1:16 m fl) i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2004-02-17

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av karta i skala 1:2000 med planbestämmelser.

Till detaljplanen hör dessutom:

- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Glasberga består av tre delområden: Glasberga Sjöstad del 1 och 2, Glasberga Gård och Glasberga Våtmark.

Detaljplanen för Glasberga Gård skall skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av ca 35 villor. Fyra befintliga bostadshus och industrilokaler inordnas i detaljplanen.

Plandata

Lägesbestämning Planområdet ligger öster om Östertälje och i anslutning till Glasberga herrgård.

Areal Området omfattar ca 12 ha.

Markägoförhållanden Fastigheterna inom området, Glasberga 1:1, 1:16, 1:17, 1:18 och 1:19, är privatägda.

MSF planbeskrivning dot 2000-01

1 (5)

0181K-P1527B

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Glasberga ingår i Översiktsplan –90 för Södertälje kommun samt i pågående arbete med Översiktsplan 2003.
En Fördjupad Översiktsplan för Glasberga Trädgårdsstad (numera Sjöstad m m) med Jakobsdal upprättades hösten 1992.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är inte detaljplanelagt.
För området har upprättats områdesbestämmelser som vann laga kraft 99-02-25.

Kommunala beslut i övrigt

Plansamråd genomfördes tillsammans med angränsande Glasberga Sjöstad. Till utställningsskedet har en delning skett, enl ovan.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Området utgörs av tomtmark i anslutning till herrgården och dess ekonomibyggnader samt i anslutning till övriga bostadshus. I sydväst gränsar planområdet till en kraftig höjdrygg. Den centrala obebyggda delen utgörs av öppen ängsmark.

Naturvärden

Inom höjdryggen i väster finns blandskog. I anslutning till herrgården finns stora ekar.

Kulturmiljövärden

Inom Glasberga Gårdsområdet, som ingick vid inventeringen av hela Glasbergaområdet, har inte påträffats några fornlämningar. Glasberga herrgård beskrivs nedan.

Ekologisk helhetssyn

Kommunen har som mål att all bostadsbebyggelse skall planeras och utformas på ett ekologiskt kretsloppsanpassat sätt för att skapa en god livsmiljö. Detta innefattar bland annat att ny bebyggelse skall uppföras med ekologiskt riktiga och beprövade material. Lokalisering av bebyggelse inom området skall ske i optimalt läge ur energisynpunkt och hushållning av markresurser. Tekniska lösningar för området skall så långt det är ekonomiskt försvarbart vara de ekologiskt bästa.

Bebyggelseområden

Inom Glasberga Gård, finns herrgården, uppförd 1657-1665, med tillhörande flygelbyggnader, ekonomibyggnader och tre bostadshus. Glasberga Gårds herrgård inklusive flygelbyggnaderna, som inrymmer bostäder och bedöms som kulturhistoriskt omistliga, skall bevaras.
Ekonomibyggnaderna skall bevaras och får användas till hantverk och småindustri av icke störande karaktär där även handel knuten till verksamheten medges.

0181K-P1527B

	Inom området skapas möjlighet att bygga ca 35 friliggande villor.
Friytor	I områdets västra del, mellan bebyggelsen och den nya sträckning av väg 225, bibehålls ett naturmarksområde, grönområde.
Gator och trafik	Tillfart till området sker från Glasberga Sjöstads tillfart strax öster om rondellen. Rondellen planeras där nuvarande Glasbergavägen från Östertälje ansluter till väg 225. Bussförsörjning sker genom att linjen till Fornhöjden förlängs eller en egen linje från Södertälje via Moraberg. Ändhållplats planeras i Glasbergs Sjöstads södra del. Glasberga Gårdsområdet ansluts med gång- och cykelvägar till Morabergs södra arbetsområde i norr och till Östertälje i väster. Cykelväg skall även finnas till Glasbergasjöns norra ände och söderut mot Gärtuna.
Gatumiljö	Gatumiljön inom Glasbergagårdsområdet skall utformas enligt "Lugna gatan principen" d v s att trafiken skall framföras på de boendes villkor.
Buller	Buller från den nya sträckningen för väg 225, som är belägen väster om bostadsområdet är faktorer som har beaktats i områdets utformning. Närmaste bostadstomt ligger ca 60 meter från väg 225. Hela området skärmas från buller av den markanta höjdryggen.
Service	Ett framtida 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 m m. Underlag för service som t ex matbutik är ännu inte tillräckligt utrett. Om en etablering blir aktuell föreslås att den förläggs i anslutning till kvarterstorget inom Glasberga Sjöstad. Närmaste service finns i Östertälje ca 2 km från Glasberga samt 3 km norrut i Wedaområdet som nås via Morabergs trafikplats. Avstånd till Södertälje Centrum är cirka 4,5 km. SL har för avsikt att trafikförsörja Glasberga med kollektivtrafik. Avstånd till busshållplats, som avses att anordnas i anslutning till Glasberga Sjöstad, är cirka 200 meter.
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.

0181K-P1527B

Radon	Området ligger inom område där risk för lokal högradonmark kan förekomma.
Risker	Den planerade väg 225 kommer att trafikeras med farligt gods. Med tanke på avståndet och topografin, bedöms riskerna vara små. Närmaste bostadshus ligger ca 60 m från vägen.
	Teknisk försörjning
Avfallshantering	För den planerade nya bebyggelsen skall förutsättningar skapas för ett så bekvämt och attraktivt system för återvinning som möjligt. En återvinningsstation planeras i anslutning till infarten till området och avses att betjäna hela Glasbergaområdet. Trädgårdsavfall bör komposteras på tomtmark.
Vatten och avlopp	Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.
Dagvatten	Dagvatten bör om möjligt tas om hand inom den egna fastigheten genom t ex infiltration eller perkolation.
Värme	Uppvärmning bör ske med fjärrvärme. Direktverkande el eller fossila bränslen tillåts inte. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler (BBR), får installeras som t ex panna/kamin för pellets/vedeldning. Vattenburen elvärme får anordnas. Alternativa energikällor som solenergi/jordvärme bör övervägas.
	Administrativa frågor
Genomförande	Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.
Huvudman	Kommunen är huvudman för allmänplatsmark (naturområden och lokalgator) inom planområdet.
Plankostnadsavtal	Plankostnadsavtal har tecknats mellan exploatören och Samhällsbyggnadskontoret.

0181K-P1527B

Medverkande
Tjänstemän
Kommunen

Projektledare och ansvarig för genomförandebeskrivningen som tillhör detaljplanen:
Benny Karlsson, strategi- och exploateringsenheten

Lotta Lindstam, plan- och byggenheten
Bengt Lindskog, plan- och byggenheten
Ingrid Norlén, plan- och byggenheten
Ann-Charlotte Gjöthlén, strategi- och exploateringsenheten
Ann-Sofi Bergman, gatu- och parkenheten
Magnus Lexell, gatu- och parkenheten
Essi Bagheri, VA-enheten

Samhällsbyggnadskontoret
Plan-och byggenheten

Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Benny Karlsson
exploateringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten
Strategi- och exploateringsenheten

0181K-P1527B 3

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
P 02016

Detaljplan för
GLASBERGA GÅRD
(Glasberga 1:16 m fl) i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2004-02-17

Inledning

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för GLASBERGA GÅRD, som ingår som del av Södertälje kommuns nya stadsdel Glasberga.

Parallellt med detaljplanen för GLASBERGA GÅRD pågår detaljplanearbete inom angränsande områden: "GLASBERGA SJÖSTAD" respektive "GLASBERGA VÅTMARK m m".

Planinnehåll

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av ca 35 villor samt reglera byggrätten för fyra befintliga bostadshus, tidigare ekonomigårdsbyggnader m m.

Planinnehållet, befintliga planer och förhållanden m m redovisas utförligare i de övriga detaljplanehandlingarna.

Handlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta 1:2 000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Dnr

0181K-P1527B

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen kan föras fram till antagande under hösten 2004.

Utbyggnad av lokalgata och naturområden med tillhörande GC-vägar etc beräknas då kunna påbörjas tidigast under våren 2005 varefter kvartersmarken kan börja bebyggas.

Arbetena för VA-anslutning av Glasberga Gård kan dock inte påbörjas förrän detaljplanen för "Glasberga Sjöstad" har vunnit laga kraft och huvudledningar för kommunalt vatten och avlopp har dragits fram till området. Alternativt kan igångsättning ske om området, på fastighetsägarens bekostnad, ansluts till befintliga kommunala va-ledningar.

Genomförandetid

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

Markägare

I planområdet för Glasberga Gård ingående fastigheter Glasberga 1:1, 1:16, 1:17, 1:18 och 1:19 ägs av en och samma privatperson.

Markområdet avsatt för GC-väg i den västra delen ligger inom kommunens fastighet Östertälje 1:15.

Ansvarsfördelning

Ägaren till Glasberga Gårds fastigheter ombesörjer och bekostar preliminärt projektering och utbyggnad av LOKALGATA och av NATUR-områden med GC-vägar etc i takt med utbyggnaden av de nybildade bostadsfastigheterna, varefter anläggningarna överlämnas till kommunen när kvartersmarken är utbyggd.

Detsamma gäller allmänna VA-ledningar inom planområdet.

Alternativt kan kommunen genomföra ovanstående utbyggnad varefter fastighetsägaren står för kostnaderna enligt överenskommelse i avtal eller genom gatukostnadsuttag och enligt va-taxa.

För utbyggnad av kvartersmarksområdena svarar fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats (lokalgata samt naturområden). Det innebär att kommunen svarar för utbyggnaden (här eventuellt genom ägaren till Glasberga Gård) och för drift och underhåll av gatorna och övrig allmän plats efter övertagandet / utbyggnaden.

Kommunen skall vara huvudman för den allmänna VA-anläggningen. Arbetet med utbyggnad av allmänna VA-ledningar till detaljplaneområdet kommer inte att påbörjas förrän detaljplan för "Glasberga Sjöstad" har vunnit laga kraft.

MSF planbeskrivning.dot 2000-01

SÖDERTÄLJE KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten/Strategi- och exploateringsenheten
151 89 SÖDERTÄLJE
Telefon växel 08-550 21 00
Besöksadress: Nygatan 4

0181K-P1527.B

Avtal

- Exploateringsavtal — Mellan kommunen och ägaren till Glasberga Gårdsfastigheterna kommer att tecknas ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas för att reglera kommunens och ägarens genomförandeåtaganden för detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning — Ägaren till Glasberga Gård kommer att ansöka om all erforderlig fastighetsbildning för detaljplanens genomförande.

I detta ingår att skänka kommunen de delar av fastigheten Glasberga 1:1, som enligt detaljplanen skall utgöra allmän plats samt den som ligger norr om detaljplaneområdet och utgör allmän platsmark, tekniska anläggningar (E_2) och skolområde (SII) i detaljplanen för "Glasberga Sjöstad".

Servitut, ledningsrätt — Fastighetsägaren skall medge kommunen eller den kommunen utser rätt till sedvanliga servitut eller ledningsrätter för ledningar etc.

Ekonomiska frågor

Planekonomi — Detaljplanen grundar sig på förslag till bebyggelseutformning framtagen i samråd med ägaren till Glasberga Gård.

Anläggningsavgifter för VA-anslutning av befintliga fastigheter och tillkommande tomter, industriområden (J) utgår enligt taxa med reduktion med hänsyn till att markägaren bygger ut den allmänna VA-anläggningen inom planområdet.

Markägaren skall erlägga viss ersättning till kommunen för del i gata, GC-väg och naturområde utanför planområdet samt för kommunens administration och kontroll av genomförandet av detaljplanen.

Särskild gatukostnadsersättning därutöver för befintliga eller nybildade fastigheter avseende denna detaljplan kommer inte att tas ut.

I och med att kommunen i takt med planområdets utbyggnad tar över allmänna anläggningar (gator, naturmark etc) kommer kommunens drift- och underhållskostnader för anläggningarna att öka i samma omfattning.

Inlösen, ersättning — Kommunen har inga kostnader för inlösen eller andra ersättningar eftersom berörda delar av fastigheten Glasberga 1:1 skall överlåtas till kommunen utan vederlag.

MSF planbeskrivning.dot 2000-01

SÖDERTÄLJE KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten/Strategi- och exploateringsenheten
151 89 SÖDERTÄLJE
Telefon växel 08-550 21 00
Besöksadress: Nygatan 4

0181K-P1527B

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Biltrafik

För LOKALGATA skall gälla standard enligt Lugna gatan-principen. Se planbeskrivningen (plankartan).

Vägverket har upprättat arbetsplan för väg 225 utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Glasbergaområdet ska kollektivförsörjas med en busslinje med ändhållplats inom stadsdelen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken inom detaljplaneområdet går genom NATUR-områden och utmed LOKALGATAN på separat GC-väg alternativt trottoarer.

Parkering

Erforderlig parkering skall ske inom den egna fastigheten.

Vatten och spillavlopp

Markägaren skall upprätta en VA-plan för planområdet.

Kommunen har upprättat en VA-plan för hela Glasberga-området. Spillavlopp från Glasberga Gård skall föras till ny pumpstation nordost om planområdet. Där kommer också anslutning till huvudvattenledning att ske. När anslutning till pumpstation respektive till vattenledning kan ske beror på när detaljplan för "Glasberga Sjöstad" har vunnit laga kraft.

Den allmänna VA-anläggningen ansluter till enskilda VA-ledningar med förbindelsepunkt i eller intill tomtgräns.

Dagvatten

Inom planområdet skall dagvatten i görligaste mån omhändertas lokalt genom infiltration och perkolation inom den egna fastigheten.

Avfallshantering

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

Värme

Detaljplanens utformning medger uppvärmning med fjärr-värme. Det kräver dock en överenskommels om villkoren för detta mellan fastighetsägarna och AB Telge Energi Nät AB.

MSF planbeskrivning.cot 2000-01

SÖDERTÄLJE KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten/Strategi- och exploateringsenheten
151 89 SÖDERTÄLJE
Telefon växel 08-550 21 00
Besöksadress: Nygatan 4

0181K-P1527 B

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

Geoteknik, radon

Erforderliga geotekniska- och stabilitetsundersökningar åvilar fastighetsägaren. Detsamma gäller för radonundersökningar och andra undersökningar, som kan bli aktuella.

Medverkande tjänstemän

Medverkande tjänstemän
- Kommunen

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten/strategi- och exploateringsenheten

Lotta Lindstam
stadsarkitetk

Benny Karlsson
tf exploateringschef

SÖDERTÄLJE KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten/Strategi- och exploateringsenheten
151 89 SÖDERTÄLJE
Telefon växel 08-550 21 00
Besöksadress: Nygatan 4

Samhällsbyggnadskontoret

Södertälje kommun

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

Ändring av

Detaljplan för Glasberga Gård

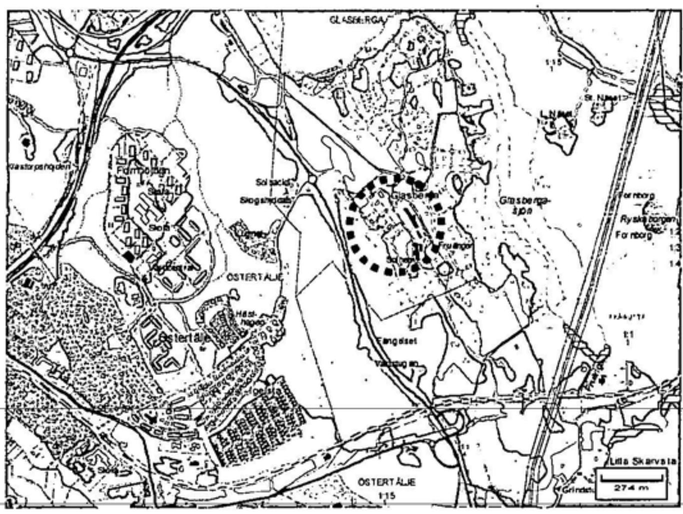
(1527 B)
(Glasberga 1:16 m fl)
i Södertälje
Dnr: 2011-01414-214

Arkivnummer: P 1614 B

Upprättad 2012-02-02

Laga kraft 2012-03-28

LAGA KRAFTHANDLING



Handlingar

Till planändringen hör följande handlingar:

- plankarta (ändringskarta)
- denna planbeskrivning (tillägg)
- genomförandebeskrivning (tillägg)
- samrådsredogörelse
- särskilt utlåtande efter underrättelse om samråd

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att skapa möjlighet att bygga parhus inom del av området. Lokalgatan i det sydöstra hörnet, omdisponeras. Gatugeometrin i det nordvästra hörnet, justeras. g (gemensamhetsanläggning) vid industribyggnaden ersätts med Lokalgata.

Tillägg till planbeskrivningen

Underliggande detaljplan (1527 B), laga kraft 2007-02-21 av Länsstyrelsen i Stockholms län, gäller jämsides med nedan beskrivna planändring.

Bestämmelsen om utformning ändras för två kvarter så att friliggande hus, alternativt parhus, kan upprättas. Parhus skall placeras över tomtgräns så att varje lägenhet i parhuset får egen tomt. Planbestämmelserna kompletteras.

Gatugeometrin justeras, rätas ut, i infarten till området. Syftet att "rädda" vissa träd har utgått. Träden har dött.

Lokalgatan i sydost förlängs söderut över Naturmark och ansluter till Lokalgata i planändringen för Glasberga Sjöstad Etapp 2, (södra delen).

Gemensamhetsanläggningen väster om industriområdet utgår och ersätts med Lokalgata som avslutas med en vändplan.

Beteckningen gc-väg inom Naturområdet norr om Glasberga 1:19, utgår. Gc-väg byggs ej, men möjligheten att passera kvarstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan är 15 år. (Lk 2007-02-21)

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan

Urban Dahlberg	Bengt Lindskog
planchef	arkitekt

Samhällsbyggnadskontoret

Södertälje kommun

Tillägg till
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring av
Detaljplan för GLASBERGA GÅRD
(1527 B)
(Glasberga 1:16 m fl)
i Södertälje

Dnr: 2011-01414-214

Arkivnummer: P 1614 B

Upprättad 2012-02-02

Laga kraft 2012-03-28

LAGA KRAFTHANDLING

Handlingar

Till planändringen hör följande handlingar:

- plankarta (ändringskarta)
- planbeskrivning (tillägg)
- denna genomförandebeskrivning (tillägg)
- samrådsredogörelse

Ändringen av detaljplanen syftar till att skapa möjlighet att bygga parhus inom del av området. Lokalgatan i det sydöstra hörnet, omdisponeras. Gatugeometrin i det nordvästra hörnet, justeras. g (gemensamhetsanläggning) vid industribyggnaden ersätts med Lokalgata.

Genomförandebeskrivning

Detaljplaneändringen medför att vissa mindre markregleringar kommer att ske mellan kommunens gatufastighet och intilliggande privatägd kvartersmark inom detaljplanens södra delar. Ett särskilt avtal kommer att upprättas mellan berörda parter som närmare reglerar marköverlåtelserna och förrättningskostnaderna.

Kommunen genomför ändringar inom allmän plats. Markägaren/exploatören genomför ändringar inom kvartersmark.

Underliggande detaljplan (1527B), fastställd 2007-02-21 av Länsstyrelsen i Stockholms län, gäller jämsides med denna planändring.

Enkelt planförfarande tillämpas

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om planarbete och samråd: 2011-11-15

Samråd: våren 2012

Antagande: våren 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen, samt underliggande gällande detaljplan (1527 B), går ut 2022-02-21.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan

Urban Dahlberg
planchef

Bengt Lindskog
Arkitekt

Planändringens förutsättningar och planförslag

Bebyggelse

Bebyggelsen i de två bostadskvarteren som denna ändring omfattar, är delvis under uppförande. Det södra kvarteret är idag obebyggt medan det norra kvarteret består av fastigheten Glasberga 1:18, omgärdad av parhustomter varav de flesta är bebyggda de senaste åren. Glasberga 1:18 består av en naturtomt med Glasberga gårds f.d. mejeribyggnad. Den gamla mejeribyggnaden och dess trädgård, allé och grusgångar har tillsammans ett högt kulturhistoriskt värde då dessa är en väsentlig del i den struktur som Glasberga gårds återstående byggnader och miljöer utgör.

Ändringen innebär att fastigheternas byggrätter ändras och att Glasberga 1:18 tillförs rivningsförbud och skyddsbestämmelser. En bestämmelse om minsta tomtstorlek tillförs också Glasberga 1:18 med syfte att fastigheten inte ska kunna delas, för att värna de kulturhistoriska värdena.

Förslag till ändring av detaljplan:

- Parhus alternativt radhus med högst andel bebyggd fastighetsareal om 25 % resp. 30 %
- Högsta byggnadshöjd 7,2 meter

  För Glasberga 1:18:
- Rivningsförbud
- Minsta tomtstorlek 2700 kvm.
- Skyddsbestämmelser beträffande trädgården, allé, grusgångar
- Skyddsbestämmelser beträffande huvudbyggnadens tidstypiska karaktärsdrag, material, formspråk, proportioner etc.
- Skyddsbestämmelser beträffande uthusbyggnadens tidstypiska karaktärsdrag, material, formspråk etc.
- Maximal andel av fastighetsareal som får hårdgöras, förses med altan, parkering, byggnader
- Utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder specificerat i detaljplanen.
- Bestämmelse om att ytterligare en komplementbyggnad kan uppförasas kvarstår. Byggrätten är reglerad.

Några av de nya parhus som omger f d mejeribyggnaden, Som skymtar i bildens vänstra halva.
I fonden syns flera av gårdens övriga ekonomibyggnader. (foto: Tyréns AB)

Kulturmiljö

Glasberga gårds anor går tillbaka till åtminstone medeltiden. Den nuvarande huvudbyggnaden uppfördes på 1600-talet och fick tillsammans med sina två flygelbyggnader sitt nuvarande utseende under början av 1800-talet.

Glasbergas huvudbyggnad och parställda flyglar. (foto: Tyréns AB)

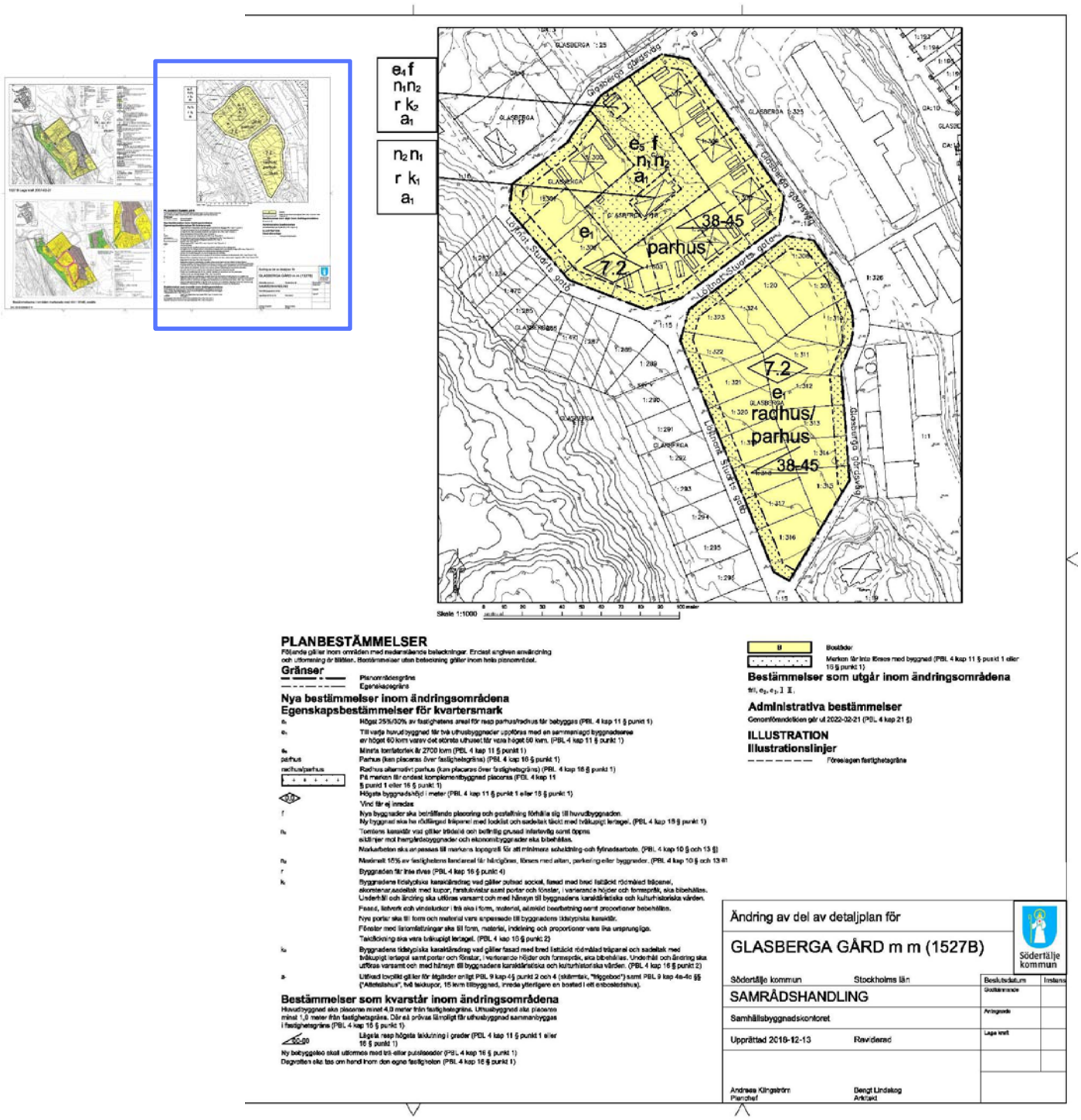
Till gården hör också ett antal ekonomibyggnader, som i huvudsak är uppförda under 1900-talets första hälft. En av dessa är den f d mejeribyggnaden på fastigheten Glasberga 1:18, belägen på platsen för en tidigare större ekonomigård.

Före detta mejeribyggnaden från norr med en del av trädgårdstomten. Ett par av de nya bostadshusen syns på vardera sidan om byggnaden. (foto: Tyréns AB)

Den före detta mejeribyggnaden är betydelsefull som en väsentlig beståndsdel av Glasberga gårds återstående byggnader. Även om byggnaden inte kan sägas ha synnerligen höga kulturhistoriska värden som enskilt objekt betraktad, utgör den en mycket viktig byggnad i gårdens struktur och historiska sammanhang. Byggnaden har även ett kulturhistoriskt värde i sig, tillsammans med den tillhörande trädgårdstomten, den allékantade infarten och det lilla uthuset vid vägen. Om infarten med dess alléträd försvinner eller siktlinjen bryts av mot Glasbergas bevarade huvudbyggnad, dess parställda flyglar och inre gårdsrum medför det att miljön fragmentiseras. Läsbarheten av den f d mejeribyggnadens betydelse i sin kontext försvåras därmed i mycket hög grad.

Den f d mejeribyggnaden bevaras och förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser som skyddar byggnadens exteriöra karaktärsdrag.

Fastighetens öppna partier och siktlinjer mot herrgård med flyglar och även ekonomibyggnader i nordost ska bevaras liksom även uthuset och den allékantade infarten.



Planändringens konsekvenser

En utredning är gjord (Antikvarisk-ekonomisk utredning och värdering för f.d. mejeribyggnad mm, Glasberga 1:18) och syftar till att tydliggöra den f d mejeribyggnadens kulturhistoriska värden och dess betydelse i sin kontext samt att analysera och redogöra för konsekvenser av en eventuell rivning. Detta i samband med att hela närområdet nu bebyggs med bostadshus utifrån gällande detaljplan. Ytterligare syfte med utredningen att redovisa:

- Ekonomisk bedömning av fastighetens marknadsvärde med gällande planbestämmelse.
- Ekonomisk bedömning med föreslagen reglering om skyddsbestämmelser och rivningsförbud.
- Bedömning om rätt till ersättning uppstår till följd av rivningsförbud och föreslagna skyddsbestämmelser.

Utredningens slutsatser kan sammanfattas med att byggnaden är betydelsefull som en väsentlig beståndsdel av Glasberga gårds återstående byggnader.

En rivning av gamla mejeribyggnaden skulle innebära att dessa värden förloras och att läsbarheten av kulturmiljöns historiska betydelse till stor del försvåras. En rivning skulle få konsekvensen att Glasberga gårds huvudanläggning framstår som en solitär i ett område som till stora delar består av nybyggda bostadshus i en mycket hög och storskalig exploateringsomfattning.

Den ekonomiska bedömningen visar att rivning och nybyggnation av två lägenheter i parhus på fastigheten inte genererar en tillräckligt stor vinst för att täcka anskaffningskostnaden för fastigheten. Utifrån kommunens bedömning av renoveringsbehov, dess kostnader och det pris en renoverad fastighet skulle kunna betinga, förefaller det vara bättre att bevara och rusta upp fastigheten även ur ekonomisk vinkel. Därmed bedömer kommunen att fastighetsägaren ej har rätt till ersättning om rivningsförbud införs, eftersom fastighetsägaren rimligen tjänar på att inte riva.

Utredningen biläggs i sin helhet planhandlingarna.

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. Glasberga 1:18 tillförs rivningsförbud och skyddsbestämmelser

Handlingar

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning, plankarta, grundkarta och fastighetsförteckning.

Bilaga: Antikvarisk-ekonomisk utredning och värdering för f.d. mejeribyggnad mm, Glasberga 1:18 (slutversion daterad 2019-01-15, Tyréns AB)

Organisatoriska frågor

Tidplan:

- Samråd första kvartalet 2019
- Granskning andra 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.

Utökad lovplikt gäller för åtgärder enligt PBL 9 kap 4§ punkt 2 och 4 (skärmtak, ”Friggebod”) samt PBL 9 kap 4a-4c§§ (”Attefallshus”, två takkupor, 15 kvm tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus) , inom fastigheten Glasberga 1:18.

Rivningsförbud:

Utifrån kommunens bedömning av renoveringsbehov, dess kostnader och det pris en renoverad fastighet skulle kunna betinga, förefaller det vara bättre att bevara och rusta upp fastigheten även ur ekonomisk vinkel.

Därmed bedömer kommunen att fastighetsägaren ej har rätt till ersättning om rivningsförbud införs, eftersom fastighetsägaren rimligen tjänar på att inte riva.

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

BILAGOR

Utredningar:
Antikvarisk-ekonomisk utredning och värdering för f.d. mejeribyggnad mm, Glasberga 1:18 (slutversion daterad 2019-01-15)

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenhet

Planförfattare	Planchef
Bengt Lindskog	Andreas Klingström

TYRÉNS

ANTIKVARISK-EKONOMISK UTREDNING OCH VÄRDERING

F.D. MEJERIBYGGNAD M M, GLASBERGA 1:18, SÖDERTÄLJE

SLUTVERSION
2019-01-15

UPPDRAG	288739, Glasberga, Antikvarisk och ekonomisk utredning
Titel på rapport:	F.d. Mejeribyggnad m m, Glasberga 1:18 , Södertälje
Status:	Slutversion
Datum:	2019-01-15

MEDVERKANDE

Beställare:	Södertälje kommun
Kontaktperson:	Tijana Nikolic
Konsult:	Tyréns AB
Uppdragsansvarig:	Peter Joseph
Handläggare:	Peter Joseph, Maria Wall, Robin Svensén

SAMMANFATTNING

Glasberga gårds anor går tillbaka till åtminstone medeltiden. Den nuvarande huvudbyggnaden uppfördes på 1600-talet och fick tillsammans med sina två flygelbyggnader sitt nuvarande utseende under början av 1800-talet.

Till gården hör också ett antal ekonomibyggnader, som i huvudsak är uppförda under 1900-talets första hälft. En av dessa är den f d mejeribyggnaden på fastigheten Glasberga 1:18, belägen på platsen för en tidigare större ekonomigård.

Utredningen syftar till att tydliggöra den f d mejeribyggnadens kulturhistoriska värden och dess betydelse i sin kontext samt att analysera och redogöra för konsekvenser av en eventuell rivning. Detta i samband med att hela närområdet nu bebyggs med bostadshus utifrån gällande detaljplan (2012-03-18). Ytterligare syfte med utredningen att redovisa:

- Ekonomisk bedömning av fastighetens marknadsvärde med gällande planbestämmelse.
- Ekonomisk bedömning med föreslagen reglering om skyddsbestämmelser och rivningsförbud.
- Bedömning om rätt till ersättning uppstår till följd av rivningsförbud och föreslagna skyddsbestämmelser.

Utredningens slutsatser kan sammanfattas med att byggnaden är betydelsefull som en väsentlig beståndsdel av Glasberga gårds återstående byggnader. Även om byggnaden inte kan sägas ha synnerligen höga kulturhistoriska värden som enskilt objekt betraktad, utgör den en mycket viktig byggnad i gårdens struktur och historiska sammanhang. Byggnaden har även ett kulturhistoriskt värde i sig, tillsammans med den tillhörande trädgårdstomten, den allékantade infarten och det lilla uthuset vid vägen.

En rivning av gamla mejeribyggnaden skulle innebära att dessa värden förloras och att läsbarheten av kulturmiljöns historiska betydelse till stor del försvåras. En rivning skulle få konsekvensen att Glasberga gårds huvudanläggning framstår som en solitär i ett område som till stora delar består av nybyggda bostadshus i en mycket hög och storskalig exploateringsomfattning.

Om infarten med dess alléträd försvinner eller siktlinjen bryts av mot Glasbergas bevarade huvudbyggnad, dess parställda flyglar och inre gårdsrum medför det att miljön fragmentiseras. Läsbarheten av den f d mejeribyggnadens betydelse i sin kontext försvåras därmed även i mycket hög grad.

Utredningen föreslår i första hand att f d mejeribyggnaden bevaras och förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser som skyddar byggnadens exteriöra karaktärsdrag.

Fastighetens öppna partier och siktlinjer mot herrgård med flyglar och även ekonomibyggnader i nordost ska bevaras liksom även uthuset och den allékantade infarten.

Den ekonomiska bedömningen visar att rivning och nybyggnation av två lägenheter i parhus på fastigheten inte genererar en tillräckligt stor vinst för att täcka anskaffningskostnaden för fastigheten. Utifrån Tyréns bedömning av renoveringsbehov, dess kostnader och det pris en renoverad fastighet skulle kunna betinga, förefaller det vara bättre att bevara och rusta upp fastigheten även ur ekonomisk vinkel. Därmed bedömer Tyréns att fastighetsägaren ej har rätt till ersättning om rivningsförbud införs, eftersom fastighetsägaren rimligen tjänar på att inte riva.

FÖRSLAG PÅ SKYDDSBESTÄMMELSER ENLIGT BOVERKETS ALLMÄNNA RÅD

(F d Mejeribyggnaden)

Rivningsförbud – 4 kap. 16 § 4 och 30 § PBL
r - Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL
k_1 - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller putsad sockel, fasad med bred listtäckt rödmålad träpanel, skorstenar, sadeltak med kupor, farstukvistar samt portar och fönster, i varierade höjder och formspråk, ska bibehållas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden.

k_2 - Fasad, listverk och vindsluckor i trä ska i form, material, särskild bearbetning samt proportioner bibehållas.

k_3 - Nya portar ska till form och material vara anpassade till byggnadens tidstypiska karaktär.

k_4 - Fönster med listomfattningar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

k_5 - Taktäckning ska vara tvåkupigt lertegel.

(Uthuset)
Rivningsförbud – 4 kap. 16 § 4 och 30 § PBL
r - Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL
k_6 - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller tidstypisk fasad med bred listtäckt rödmålad träpanel och sadeltak med tvåkupigt lertegel samt portar och fönster, i varierade höjder och formspråk, ska bibehållas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden.

(Ny bebyggelse)
Utseende – 4 kap. 16 § 1 PBL
f – Nya byggnader ska beträffande placering och gestaltning förhålla sig till huvudbyggnaden. Ny byggnad ska ha rödfärgad träpanel med locklist och sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel.

Markens anordnande (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation – 4 kap. 10, 13 och 30 §§ PBL
n_1 - Tomtens karaktär vad gäller trädallé, befintlig grusad infartsväg och rester efter mindre anslutningsväg i nordost samt öppna siktlinjer mot herrgårdsbyggnader och ekonomibyggnader ska bibehållas.
n_2– Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera schaktning- och fyllnadsarbete. Vid nybyggnation får maximalt 20 % av fastighetens landareal hårdgöras, förses med altan eller parkering.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 BAKGRUND 6
2 BEDÖMNINGSGRUNDER 7
3 OMRÅDESBESKRIVNING 8
4 BYGGNADSBESKRIVNING 10
5 KULTURHISTORISKA VÄRDEN 16
6 KONSEKVENSBESKRIVNING 20
7 FÖRSLAG PÅ SKYDDSBESTÄMMELSER I DETALJPLAN 21
8 EKONOMISK BEDÖMNING 23
BILAGA: 24
DETALJERAD BESKRIVNING AV EKONOMISK BEDÖMNING 24
9 INLEDNING 24
10 VÄRDERING AV EXPLOATERINGEN 26
11 RESTAURERING OCH FÖRSÄLNING AV F D MEJERIET 32
12 SLUTSATS 34
12.1 KÄNSLIGHETSANALYS 34
12.2 EXPLOATÖRENS KALKYL 34
13 KÄLLOR 35

1 BAKGRUND

Glasberga gård ligger ca 4,5 km öster om Södertäljes stadskärna. Platsen har varit bebodd sedan stenåldern, nuvarande gårdsbild har anor åtminstone från medeltiden. På platsen finns även flera ekonomibyggnader, uppförda från 1900-talets första period och några årtionden framåt, däribland en byggnad benämnd f d mejeriet, vilken tros vara uppförd någon gång på 1920-talet.

Den före detta mejeribyggnaden ligger i ett av tre delområden inom Glasberga gårds historiska utbredning som nu bebyggs med bostäder. Gällande detaljplan (0181K-P1527B) medger byggrätt om 180 m^2 i två plan samt uthusbebyggelse om sammanlagt 60 m^2 för var och en av de nio tomter som bl a omfattar Glasberga 1:18. Planen innehåller inget rivningsförbud, men kvarteret har varsamhetsbestämmelse (k). *"Värdefull miljö. Vid om-, till- och nybyggnad skall detta utföras varsamt så att byggnadens och områdets karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden inte förvanskas"*. I planbeskrivningen anges även att *"ekonomibyggnaderna skall bevaras och får användas till hantverk och småindustri av icke störande karaktär…"*

Fastighetsägaren har framfört önskemål om att få riva byggnaden för att uppföra nya bostäder på platsen.

Wilund arkitekter & antikvarier har 2018-01-04 skrivit ett antikvariskt sakkunnighetsutlåtande. Syfte med uppdraget var att genom en antikvarisk undersökning beskriva och bedöma byggnadens kulturhistoriska värde och ålder inför en ansökan om rivning.

Tyréns har nu fått i uppdrag av kommunen att göra en kompletterande utredning kring f d mejeriets kulturhistoriska värden i sitt sammanhang som ekonomibyggnad inom Glasberga gårdsmiljö samt byggnadens betydelse för förståelsen av Glasberga gårds historia och kulturhistoriska värden. Utredningen omfattar även ett uthus på tomten.

I uppdraget ingår även att genomföra en lokal marknadsanalys som grund för värdering av byggrätterna som underlag för bedömning om rätt till ersättning uppstår till följd av rivningsförbud och de förslag på skyddsbestämmelserna som Tyréns föreslår.

2 BEDÖMNINGSGRUNDER

LAGSKYDD

GÄLLANDE DETALJPLAN
Detaljplan (0181K-P1527B), laga kraftvunnen 2007-02-21

PBL - RIVNINGSLOV
34 § Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte
1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Beskrivning av kulturmiljön ur uppdragets förfrågningsunderlag:
”Enligt kommunens kulturmiljöprogram (2006) har Glasberga ett högt samhällshistoriskt värde som en av Östertäljes stora gårdar med huvudbyggnad från 1600-talets andra hälft samt miljö av flyglar och ekonomibyggnader. Den berättar om adelns dominerande ägande under 1600-talet och om hur de stora egendomarna en gång var uppbyggda. Mangårdens byggnader av huvudbyggnad och flyglar har ett arkitekturhistoriskt värde i sin välbevarade sammanhållna karaktär. I kulturmiljöprogrammets vägledning anges att Glasberga är utbyggnadsområde för Glasberga sjöstad som kommer att ligga i direkt anslutning till gården. Mangårdens arkitekturhistoriska värde värnas genom ett underhåll med traditionella material och stor omsorg om utförande. Gårdens mangård bör vara dominerande i landskapet. De gamla bytomterna är fornminnen och skyddas genom Kulturmiljölagen.”

PBL – GENERELLA BESTÄMMELSER ANGÅENDE KULTURVÄRDEN
Samtliga byggnader omfattas av PBL:s generella krav på varsamhet (8 kap §17) och anpassning av vård och underhåll (8 kap §14) med hänsyn till deras kulturhistoriska värden.

TIDIGARE ANTIKVARISKA BEDÖMNINGAR

F d mejeribyggnaden har beskrivits närmare av Paul Wilund i antikvariskt sakkunnighetsutlåtande (2018-01-04, Wilund arkitekter & antikvarier, Stockholm). I utlåtandet redovisas följande slutsats:
”Vår bedömning är att en rivning skulle innebära en försvagning av miljöns värden, men inte en påtaglig skada på kulturmiljön som helhet. De viktigaste värdebärande komponenterna i närmiljön är herrgården och ekonomibyggnaderna. En rivning är dock i viss mån i strid med detaljplanens intentioner. Då byggnaden är relativt förvanskad är den i sitt nuvarande skick ett gränsfall avseende om den omfattas av PBL 9 Kap §34:2.”

KÄLLOR

Övriga källor och underlag för bedömningar redovisas i *Kapitel 13*.

3 OMRÅDESBESKRIVNING

Glasbergas huvudbyggnad och parställda flyglar

Glasberga gård är belägen ca 4,5 km öster om Södertälje centrum. Huvudbyggnaden med sina två flygelbyggnader omges närmast av en parkliknande trädgård med ädellövträd och planteringar. Infarten kantas av en allé. Den omgivande marken, som tidigare utgjort åkrar och ängar är idag delvis bebyggd med nya bostäder. Flera utbyggnadsetapper är också planerade.

Här ligger även gårdens tidigare ekonomibyggnader med bland annat ladugård, arrendebostäder samt den f d mejeribyggnaden, vars infart även den är kantad av en allé som tar vid på andra sidan vägen, om än något förskjuten mitt emot infarten till huvudanläggningen. I alléns början finns ett mindre uthus.

Före detta mejeribyggnaden från norr med en del av trädgårdstomten.
Ett par av de nya bostadshusen syns på vardera sida om byggnaden.

Före detta mejeribyggnaden omges av en trädgårdstomt med öppna ytor och buskvegetation. Närmast vägen finns ett mindre uthus i samma traditionella utförande som före detta mejeribyggnaden, klätt med röd locklistpanel och försett med flackt sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel.

Nu gällande detaljplan medger en stor volym av tillkommande bebyggelse inom området. I närmast anslutning till fastigheten Glasberga 1:18 tillåts 8 ytterligare tomter, vilka får bebyggas, och har bebyggts med friliggande hus/parhus i två våningar. Detta innebär att Glasberga 1:18 i det närmaste omgärdas av ny och något högre bebyggelse, tätt inpå. Kvar finns dock den gamla infartsvägen, kantad av askträd och den betydelsefulla visuella kopplingen till herrgården.

Några av de nya parhus som omger f d mejeribyggnaden, som skymtar i bildens vänstra halva. I fonden syns flera av gårdens övriga ekonomibyggnader. Ytterligare bostäder planeras på såväl den öppna ytan framför dem liksom på den höjd bilden är tagen ifrån.

4 BYGGNADSBESKRIVNING

F D MEJERIBYGGNADEN

F d mejeribyggnadens huvudfasad, med dess två ingångar, varav den högra försedd med förstukvist.

Huvudbyggnaden på fastigheten Glasberga 1:18, kallad f d mejeriet eller mejeribyggnaden, är troligen uppförd på 1920-talet, ungefär på den plats där herrgårdens äldre ekonomigård en gång låg. Mejeribyggnaden har dock inte samma placering som någon av de tidigare byggnaderna och allt tyder på att den nybyggdes i sin helhet när den uppfördes. En mindre väg mot nordost har tidigare förbundit mejeriet med de nuvarande ekonomibyggnaderna, uppförda i början på 1900-talet.

Exteriört är byggnaden relativt välbevarad och den har i huvudsak behållit tidstypisk form och uttryck. Ursprungliga är bland annat den rödfärgade locklistpanelen, merparten av byggnadens spröjsade fönster och själva byggnadskroppen. Det gäller även de två förstukvistarna och baksidans takkupa. Några förändringar har gjorts, bland annat syns på den södra väggen spår efter två större öppningar som vid något tillfälle satts igen och täckts med locklistpanel likt övriga väggar. På västra gaveln finns två nyare fönster. De saknar spröjs, är något mindre och högre placerade i fasad än övriga fönster. Taket är täckt av tvåkupigt lertegel, det södra takfallet har under senare tid lagts om och försetts med nya takpannor.

Invändigt har byggnaden genomgående nyare ytskikt, men en del äldre snickerier såsom dörrar och lister finns kvar. Det finns ingen inredning kvar från produktionstiden och vissa förändringar i planlösningen har också gjorts.

Tecken på fuktskador märks i bostadsdelen, vilket förstärks av en påtaglig doft. Problemen tydliggörs tydligt i källarplanet där doften är ännu mer påtaglig och fuktskador återfinns på delar av murverk och i tak. I sydöstra delen av fasaden finns spår av rötskador på stommen.

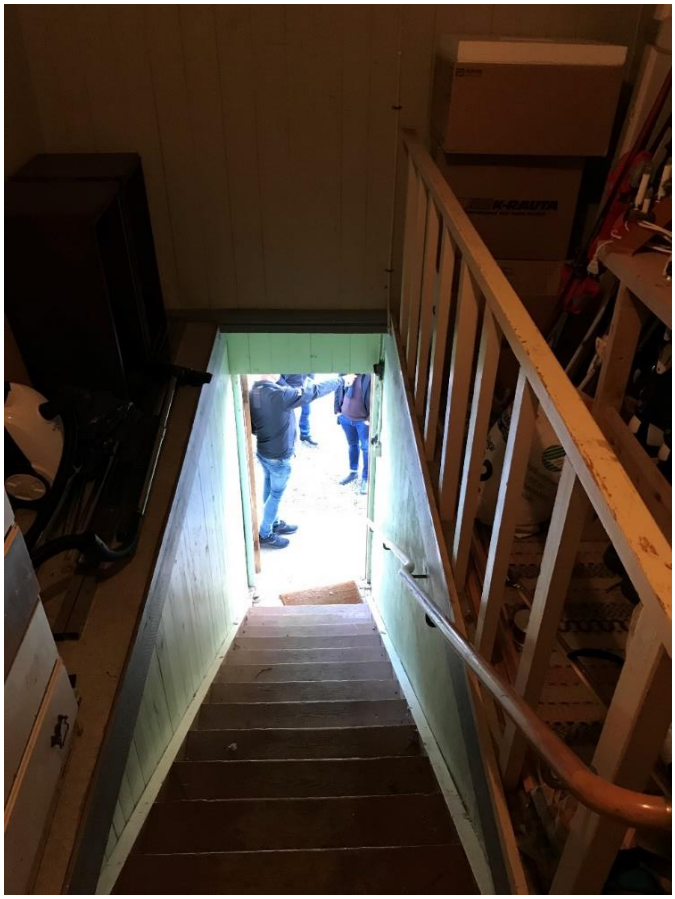
Utan större ingrepp är det inte möjligt att fastslå orsakssamband mellan källarens fuktproblematik och skador på stommen, med två tydliga hypoteser finns. Huset saknar dock antagligen tillfredsställande dränering och omläggningen av södra takfallet förorsakades antagligen av brister som krävde omläggning. Takavvattningen i anslutning till det skadade partiet är dock fortfarande bristfällig; stuprör har överlag ingen anslutning till eventuell avledning i mark och slutar här dessutom på halva fasaden och saknar utkastare. Marken runt byggnaden sluttar tydligt från väster mot öster.

Södra fasaden med spår av tidigare öppningar.

Husets källare och grund är uppbyggd av tegel och betongsten.
Källaren uppvisar en tydlig fuktproblematik med påtaglig doft.

I källarvåningen finns också ett badrum, uppskattningsvis från 1970-tal.

De övre delarna av byggnaden är av allt att döma friska, utan märkbara fukt- eller rötskador. Både vinden och uppgången till den bedöms vara i gott skick. Trappuppgången till vinden, genom en ingång på norra fasaden, är också mycket välbevarad med slät träpanel på väggar och i tak, dörrar och snickerier i original. På vindsvåningen finns också två mindre kammare. Dessa var inte tillgängliga vid synen, som genomfördes 2018-10-26. Enligt Wilunds dokumentation är dock inredning och ytskikt även här av sent datum. Ett av rummen har också i senare tid försetts med en invändig förbindelsetrappa mellan våningsplanen.


Trappan till vindsvåningen nås från en ingång på byggnadens framsida.

Övre trapphallen som leder dels till vinden och även till två mindre vindskammare.

Vinden med luckor i gavelröstet mot väster. Ovanför skymtar lunettfönstret.
En spännbock löper över vindsrummet för att skapa förutsättning för ett helt öppet rum i bottenvåningen, vilket enligt Wilunds utredning var knutet till produktionen.

UTHUS

Uthuset har samma uttryck och formspråk som f d mejeribyggnaden och är sannolikt samtida med detta eller tillkommet något senare, på 1920-30-talen. Dess ursprungliga funktion är okänd och den har på senare tid använts som garage och förråd. I samband med ökad mekanisering inom jordbruk och industrier uppfördes dessa enkla byggnader. Friliggande byggnader av detta slag uppfördes från sent 1800-tal av många orsaker, t ex för att härbärgera mobila brandsprutor, ångmaskiner och traktorer eller bilar. De har även ofta ändrats, byggts om eller till efterhand de fått ändrad användning.

Byggnaden har en panelklädd stolpverksstomme och står direkt på mark, utan erforderligt uppbyggd grund eller sockel. Därför har syll och panelens nedre delar en del fukt- och rötskador. På baksidan har nedre delen av panelbräder och lister byts ut för ett antal år sedan. Tak och övriga snickerier är i tämligen gott skick, portarna i bra skick.

Uthuset från nordväst

Uthusets baksida. Gavelfönstret har en något ovanlig form med närmast gotiska drag. Notera horisontellt iskarvade panelbräder och locklister.

5 KULTURHISTORISKA VÄRDEN

I kulturmiljöprogrammet, framtaget av Södertälje kommun, anges att Glasberga gård har ett högt samhällshistoriskt värde, samtidigt som själva huvudbyggnaden med sina flyglar också besitter ett högt arkitektoniskt värde. Det kulturhistoriska värdet omfattar även strukturen, bestående av såväl huvudanläggningen med tillhörande park som av övriga byggnader i form av ekonomibyggnader och bostadshus och tidigare arrendebostäder. Till strukturen hör även de historiska markerna som utgjorde åkrar och ängar, vägsträckningar, alléer och anlagda planteringar. De olika delarna är viktiga för att kunna läsa och förstå historien liksom gårdens funktion och betydelse.

Mejeribyggnaden sedd från väster. I en passage mellan de nybyggda bostadshusen syns gårdens ekonomibyggnader i fonden. En mindre väg har här tidigare förbundit mejeriet med ladugården.

F d mejeribyggnaden har tillkommit till gårdsbilden under 1900-talet. Precis som Wilund också skriver har byggnaden förändrats genom åren. Detta gäller framför allt interiören, där så gott som alla ytskikt är sentida och även vissa förändringar i rumsindelning gjorts. Varken f d mejeribyggnaden eller det lilla anspråkslösa uthuset kan heller sägas besitta synnerligen höga kulturhistoriska värden, i betraktelsen som enskilda byggnader.

Däremot utgör gamla mejeriet och uthuset mycket viktiga delar i Glasberga gårds struktur och historia och bidrar till förståelsen av Glasberga herrgård som lantbruksegendom och dess utveckling över tid. De är viktiga uttryck för förståelsen av gårdens utveckling och utgör en länk mellan gårdens äldre och senare historia. Till form och uttryck hör de tydligt ihop med övriga ekonomibyggnader, genom rödfärgad panel och traditionell taklutning. Samtidigt har f d mejeribyggnaden rymt produktionslokaler som i sig är ett uttryck för modernare tider, även om skalan var anpassad till gårdens produktivitet och förhållandevis liten. Kopplingen till herrgården är också rumslig och tar sig uttryck genom tydliga och öppna siktlinjer från mejeribyggnadens entrésida mot nordväst genom den allékantade infartsvägen och bort mot herrgårdsanläggningen.

Viktiga uttryck för det kulturhistoriska värdet är också den bevarade äldre vägsträckningen inom området och de uppvuxna allésträckningar som ännu finns kvar.

Glasberga herrgård med kringliggande bebyggelse på ortofoto från 1955-1967, från Eniro.
Notera vägnätet och de öppna siktlinjerna i kulturlandskapet, mellan herrgård och ekonomibyggnader.

Situationen 2017 på ortofoto från Lantmäteriet.
Vissa historiska vägsträckningar och siktlinjer (streckade linjer) till och från f d mejeriet är fortfarande skönjbara.

Infarten till mejeribyggnaden med allén av askträd. På andra sidan vägen skymtar herrgården genom den allékantade infarten. I bildens mitt syns den lilla uthusbyggnaden som ingår i fastigheten.

Sambandet mellan herrgården och de äldre ekonomibyggnaderna kan fortfarande avläsas tydligt. Ekonomibyggnaderna utgör en viktig del av strukturen samtidigt som de också berättar om gårdens historia och tidigare användning.

Den höga exploateringsgraden och byggnadsvolymerna resulterar dock i att den nya bebyggelsen fullständigt dominerar landskapsbilden, på bekostnad av den historiska herrgårdsmiljön. De visuella sambanden mellan f d mejeribyggnaden, herrgården och övriga ekonomibyggnader har i stor utsträckning gått förlorade genom den tillkommande bebyggelsen.

Infarten till gamla mejeriet med uthuset invid vägen, sett från herrgården.

De nya parhusen omger gamla mejeriets fastighet och är placerade nära herrgårdens huvudbyggnad med sina flygelbyggnader. Mitt i bilden syns det lilla uthuset. Den vita putsen på de nybyggda husen är möjligen tänkt som en anpassning till den äldre anläggningen.

6 KONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt kommunens kulturmiljöprogram ska herrgården ska bevaras intakt och även fortsatt dominera platsen. I detaljplanen är herrgården skyddad med q som omistlig byggnad. När planen nu genomförs är det tydligt att herrgården blir mindre framträdande och att den tillkommande bebyggelsen i stort sett dominerar platsen. Parhusen ligger tätt och den samlade volymen av byggnader med sina vita fasader flyttar fokus från herrgården till den för platsen helt nya strukturen. Topografin bidrar också till detta genom att de nya husen ligger något högre i förhållande till herrgården med sina flyglar.

Ny bebyggelse planeras också längs slänten väster om f d mejeriet. Marken kommer vad vi fått erfara att planas ut, vilket innebär ytterligare negativ påverkan på landskapsbilden och närmiljön för Glasberga gård.

F d mejeriet är en av Glasberga gårds kvarvarande byggnader och en mycket viktig del i gårdens struktur och historia. Den bidrar till förståelsen av Glasberga som lantbruksegendom och dess utveckling över tid.

En rivning av mejeribyggnaden skulle minska möjligheten att läsa och förstå områdets och platsens historia. Detta resonemang framställs även i sakkunnighetsutlåtandet av Wilund arkitekter & antikvarier från 2018-01-04, när uppförandet av nya byggnader enligt detaljplanens bestämmelser och tomtkarta kommit en bra bit på väg. Även om syftet var att endast utreda den enskilda byggnaden gör Wilund bedömningen att ”…*en rivning skulle innebära en försvagning av miljöns värden, men inte en påtaglig skada på kulturmiljön som helhet. De viktigaste värdebärande komponenterna i närmiljön är herrgården och ekonomibyggnaderna. En rivning är dock i viss mån i strid med detaljplanens intentioner. Då byggnaden är relativt förvanskad är den i sitt nuvarande skick ett gränsfall avseende om den omfattas av PBL 9 Kap §34:2.”*

Ett år efter att Wilunds utlåtande färdigställts kan man skönja hur gällande detaljplan syftar till expansivt uppförande av ny bebyggelse på de tidigare öppna ytor i herrgårdsmiljön som omger mejeribyggnaden. Det gäller i synnerhet inom siktstråk mellan denna och herrgårdsanläggningen, liksom också ändring av allé och uppfartsväg. Planen har inte tagit hänsyn till herrgårdens särprägel. Den höga exploateringsgraden i området medför – tillsammans med topografin inom planområdet – att gällande detaljplan inte lever upp till ambitionen att *Gårdens mangård bör vara dominerande i landskapet.* Jämför denna mening med ovanstående utsiktsbild, där mangården med dess huvudbyggnad och flyglar idag underkastar sig kringliggande storskaliga bostadsbebyggelse.

Konsekvensen av nybyggnad i öppningen mellan f d mejeribyggnaden och herrgårdsanläggningen blir också att området sluts helt och att en viktig del av sambanden med gården och dess omgivning och tidigare produktionsmiljö försvinner.

En rivning av f d mejeribyggnaden medför stora negativa konsekvenser på den sammansatta gårdsmiljöns kulturhistoriska värden. Huvudbyggnaden med sina flyglar kommer att framstå som en solitär i det högexploaterade området och delvis även som underordnad den nya bebyggelsen.

På samma sätt är det lilla uthuset i alléns början en viktig beståndsdel för förståelsen av gårdens småindustriella utveckling.

Ekonomibyggnadernas siluett, sedd från vägen strax utanför herrgårdens södra sida.

7 FÖRSLAG PÅ SKYDDSBESTÄMMELSER I DETALJPLAN

Utifrån platsens kulturhistoriska värden hade det varit lämpligt att kommunen redan i samband med förarbeten till gällande detaljplan tagit fram en antikvarisk utredning med konsekvensanalys. Den hade i så fall utgjort en god grund för att ta fram relevanta skyddsbestämmelser på kvartersmark. Några områden, bland annat kvarteret med Glasberga 1:18, där f d mejeribyggnaden försågs ändå med ett *k* med innebörden *"Värdefull miljö. Vid om-, till- och nybyggnad skall detta utföras varsamt så att byggnadens och områdets karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden inte förvanskas".* Det hade varit lämpligt att lägga rivningsförbud på flertalet äldre byggnader, som till exempel f d mejeribyggnaden med tillhörande uthusbyggnad. Planen tillåter en hög exploateringsgrad, med tämligen tät placering av tvåvåningshus, med byggnadsarea om 180 m^2 och tillhörande uthusbebyggelse i herrgårdens och f d mejeribyggnadens omedelbara närhet. I viss mån kan därmed gällande detaljplan sägas gå emot sitt eget syfte avseende varsamhet kring områdets karaktärsdrag och ambitioner att värna kulturhistoriska värden.

Viktigt blir nu att bevara de delar av Glasberga gårds historiska struktur och uttryck som fortfarande finns kvar. Kring f d mejeriet innebär detta förutom att det är önskvärt att själva byggnaden finns kvar, ett bevarande av uppfartsvägen med allén och det betydelsefulla visuella sambandet mellan f d mejeribyggnaden och herrgården med dess flyglar och gårdsmiljö.

Betydelsefulla, befintliga siktstråk bör hållas öppna, även mellan herrgården och övriga ekonomibyggnader för att bevara kulturhistoriska värden och förståelsen av platsen.

Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i detaljplan ska syfta till att f d mejeribyggnaden och uthuset:

- Bevarar karaktäristiskt exteriört uttryck.
- Rödmålad locklistpanel och fönster bevaras, renoveras och underhålls så att kulturhistoriska värden inte minskar.
- Ursprunglig takform, lutning och takmaterial behålls.
- Ny bebyggelse på tomten ska beträffande placering och gestaltning förhålla sig till befintliga byggnader.

Gällande plan tillåter tvåvåningshus inom kvarteret. En påbyggnad med ett våningsplan på den f d mejeribyggnaden är otänkbart utifrån gällande varsamhetsbestämmelse och byggnadens kulturhistoriska värden. Vissa förändringar kan dock prövas och ses som förenliga med varsamhetsföreskriften. Exempelvis skulle byggnaden kunna förses med några ytterligare ljusinsläpp i övervåningen, t ex en takkupa i vardera takfall. Lastluckorna bör kunna ställas uppställda och öppningen förses med nytt fönster. På så vis skapas förutsättningar för att inreda förrådsdelen som bostad och samtidigt behålla historisk läsbarhet. En inredning av förrådsvinden förutsätter att befintlig spännbockskonstruktion – som antagligen tillkom för att tillskapa ett större rum i bottenvåningens mejeridel – går att anpassa och inte förhindrar eventuella åtgärder för att tillskapa erforderlig fri takhöjd. Utformning av takkupor och fönster görs företrädesvis i samråd med antikvariskt expertstöd, vilket bör villkoras i eventuellt bygglov och startbesked.

ÖVRIGA EKONOMIBYGGNADER

Ekonomi- och arrendebyggnader skall, enligt gällande planbeskrivning, *bevaras och får användas till hantverk och småindustri av icke störande karaktär…”*. De är väsentliga för helhetsmiljöns läsbarhet. Deras kulturhistoriska värden och särskilda karaktärsdrag bör följaktligen utredas och definieras för att därefter skyddas genom rivningsförbud och anpassade varsamhetsbestämmelser.

UTHUSBYGGNAD

Enligt ovanstående resonemang, med koppling till gällande planbestämmelser och antikvariska princip ska även det mindre uthuset invid uppfartsvägen bevaras till sin exteriör, förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Befintlig huvudbyggnad har en byggnadsarea på 164 kvm. Gällande detaljplan medger huvudbyggnad på 180kvm byggnadsarea. Dessutom får två uthusbyggnader om totalt högst 60 kvm byggnadsarea uppföras. Ett bevarande av uthuset bör inte inverka den planenliga byggrätten.

TOMTMARK

Äldre vägsträckningar och återstående alléer är väsentliga delar med direkta kopplingar till herrgårdsmiljöns historiska kulturlandskap. De har delvis ändrats men har fortfarande relevans för kulturmiljön och bör bevaras. Alléträd omfattas dessutom vanligen av det generella biotopskyddet.

Om det skulle bli aktuellt med rivning av f d mejeribyggnaden och/eller uthuset bör en detaljerad antikvarisk dokumentation som redovisar respektive byggnad och deras sammanhang i kulturmiljön göras.

8 EKONOMISK BEDÖMNING

Tyréns har utifrån ortsprisanalys beräknat att varje lägenhet i parhus om 153 kvm genererar en intäkt på 5 058 298. Med hjälp av byggkostnadsschabloner från SCB framgår att lägenheterna kostar 4 236 189 per styck att uppföra. Sålunda ger nybyggnation av bostäder på fastigheten en avkastning på 822 109 kr per lägenhet, varav 790 338 är att betrakta som vinst vid försäljning.

Byggnation och försäljning av två sådana lägenheter inbringar 1 580 676 kr från vilket rivningskostnaden på 300 000 kr dras. Kvar blir 1 280 676 kr. **Detta är den vinst som rivning av Mejeriet samt byggnation och försäljning av två lägenheter i parhus skulle ge upphov till.** Vinsten är noterbart lägre än vad fastighetsägaren anskaffade fastigheten för 2017, 3 750 000 kr.

Utifrån samma metod har Tyréns beräknat att Glasberga 1:18 skulle betinga 3 834 000 kr om det renoverades till god standard men förlorade sina byggrätter i och med rivningsförbudet. **En sådan renovering skulle kosta 1 490 000 kr vilket skulle ge en vinst på 2 344 000 kr**. Även denna vinsten är noterbart lägre än vad fastighetsägaren anskaffade fastigheten för 2017, 3 750 000 kr.

Åtgärd	Vinst exkl markkostnad	Förlust inkl markkostnad
Riva mejeriet, bygga nytt och sälja	1 280 676	-2 469 324
Renovera mejeriet, sälja	2 344 000	-1 406 000

Fastighetsägarens har uppgett att dennes önskan är att bebygga fastigheten med 14 lägenheter i radhus till försäljning. En kalkyl med 14 radhus uppvisar en vinst som är tillräckligt stor för att täcka anskaffningskostnaden för fastigheten och ge en rimlig avkastning på sista raden. Detta är den enda rimliga förklaringen till varför fastigheten förvärvades för 3 750 00 kr år 2017.

Eftersom det förefaller vara mer ekonomiskt lönsamt att renovera byggnaden och sälja den, än att riva och bygga nytt, bedömer inte Tyréns att ersättningsskyldighet bör föreligga om rivningsförbud införs.

En enkel känslighetsanalys visar att renoveringskostnaden måste öka med 71 % för att det skall vara mer lönsamt att riva och bygga nytt. Ett sådan stor differens från beräknade värden bedöms som osannolik.

Datakällor och beräkningar redovisas mer detaljerat i påföljande bilaga.

BILAGA:
DETALJERAD BESKRIVNING AV EKONOMISK BEDÖMNING

9 INLEDNING

UPPDRAGET

Tyréns har fått i uppdrag att värdera vad ett rivningsförbud av den befintliga byggnaden, här kallad Mejeriet, på fastigheten Glasberga 1:18, skulle ha för ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren. Marken är detaljplanelagd och ägaren avser riva mejeriet och bebygga fastigheten med hus för försäljning som nyproduktion. Om kommunen utfärdar rivningsförbud kommer tomten inte kunna bebyggas eftersom befintliga byggnader uppfyller byggrätterna. Alternativet är att renovera bygganden och sälja fastigheten på successionsmarknaden.

Uppdraget går därmed ut på att värdera vad rivning och försäljning av två lägenheter i parhus på fastigheten ger ägaren för ekonomisk vinst, jämfört med renovering och försäljning. Skillnaden utgör den ekonomiska förlust som markägaren gör om kommunen utfärdar rivningsförbud.

FASTIGHETEN

Den aktuella fastigheten, Glasberga 1:18, är en del i Glasberga Sjöstad, ett utbyggnadsområde i östra Södertälje. De västra delarna av utbyggnadsområdet är idag redan till stor del bebyggda och de östra är detaljplanelagda för fortsatt byggnation av småhus av olika slag. Den aktuella fastigheten ligger i närheten av Glasberga Säteri och bygganden är ett före detta mejeri från tidigt 1900-tal. Fastigheten är omgiven av mindre fastigheter som alla bebyggts med två-vånings parhus. Fastigheter rakt österut och sydost om fastigheten är ännu ej bebyggda, men även de detaljplanelagda för småhus.

Fastighetens tomtarea är enligt Datscha 2 753 kvm.

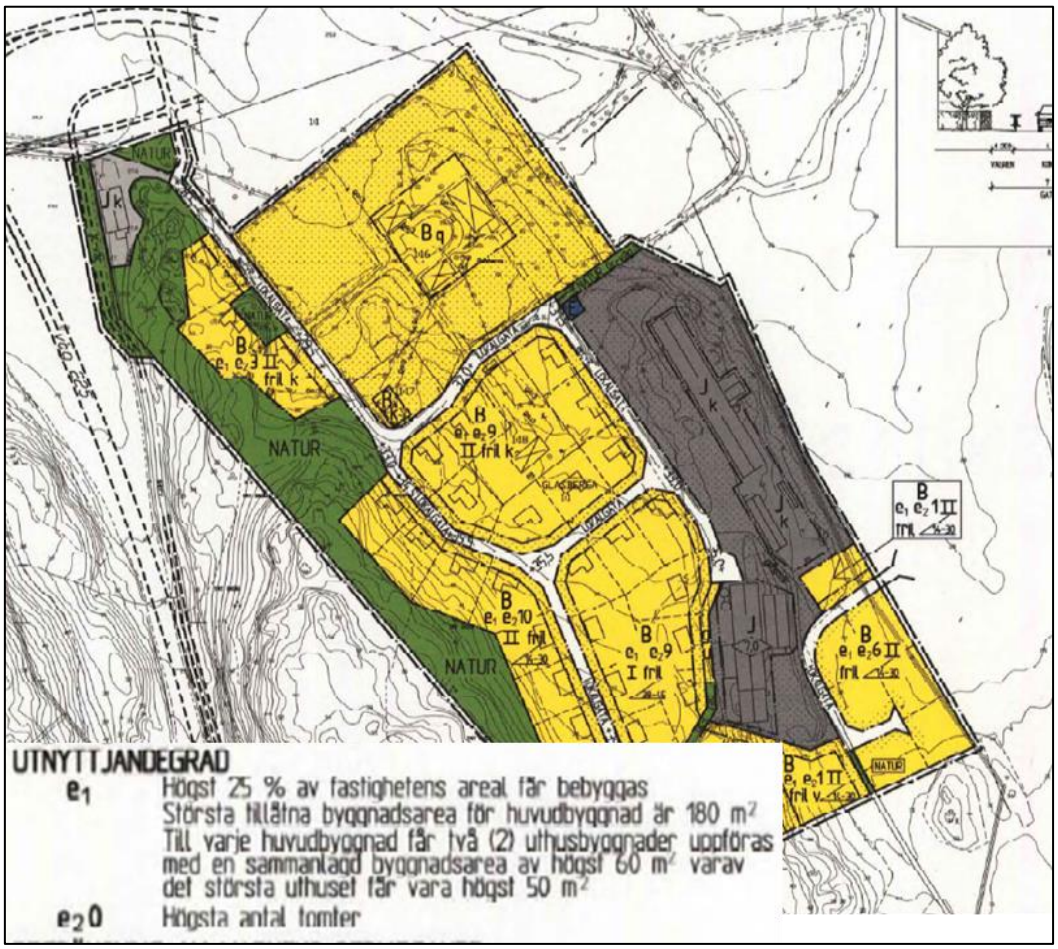
Bild på glasberga, från *http://www.glasbergasjostad.se/*

FASTIGHETSÄGARENS PLANERING

Fastighetensägaren och dennes representanter intention är att bebygga fastigheten med 14 lägenheter i fyra längor med tvåplans radhus, ca 127 kvm BOA styck, enligt fastighetsägarens representant. Detta är dock inte möjligt enligt rådande detaljplan utan endast motsvarande befintlig huvudbyggnad kan byggas. Informationen har uppgetts i samtal med fastighetsägaren och dennes representanter samt i telefonsamtal och mejlväxling med Södertälje kommun. Fastighetsägaren har enligt utsago arkitektritad situationsplan dessa 14 radhus samt en plan för 10 radhus om de ej får riva mejeriet. Tyréns har inte fått ta del av dessa situationsplaner.

DETALJPLAN

Detaljplanen medger huvudbyggnad på 180 m² byggnadsarea och två uthusbyggnader om totalt högst 60 kvm byggnadsarea, varav en av dem får högst uppta 50 kvm byggnadsarea. Byggnaderna får vara högst två våningar. Tyréns noterar att byggnadsarea avser den yta som byggnaden upptar på marken.



Tyréns tolkar det som att fastighetsägaren inom gällande detaljplan kan bygga ett parhus om ungefär 360 BTA vilket innebär två stora lägenheter om ca 153 kvm BOA i parhus (givet 85 % BTA/BOA effektivitet) enligt gällande detaljplan om Mejeriet, dvs befintlig huvudbyggnad, rivs.

Tyréns bedömer att det inte är möjligt att inrymma tre lägenheter i huvudbyggnaden på grund av hur friliggande hus definieras. Ett uthus om 50 kvadratmeter kan också uppföras men det är möjligt oavsett om Mejeriet rivs eller ej, och är därför ej relevant i analysen.

10 VÄRDERING AV EXPLOATERINGEN

METOD KALKYL

Tyréns utgår ifrån fastighetsägarens planering och analyserar sålunda den ekonomiska skillnaden för fastighetsägaren mellan de två scenarierna:

- Mejeriet rivs och 2 lägenheter i parhus uppförs
- Mejeriet finns kvar och inga lägenheter uppförs

Detta görs genom en uppskattning av intäkter och kostnader från byggnation och försäljning vilka förs in i en resultatskalkyl. Intäkten vid försäljning av bostadsrätt kommer dels från försäljning direkt till köparen, köpeskillingen, men även från försäljning till föreningen. Moms utgår från köpeskillingen.

$$\text{INTÄKT} = (1 - MOMS) * \text{KÖPESKILLING} + PRISFÖRENING$$

Dessa intäktsnivåer jämförs med schablonberäknad byggkostnad för att ge ett resultat, en **avkastning per lägenhet,** i parhuset. Kostnader utgörs endast av byggkostnader eftersom markägaren redan äger marken, och gör så oavsett beslut om rivning.

Från exploateringens avkastning dras avkastningen för en alternativ riskfri placering, dvs räntefond, av det investerade beloppet (dvs byggkostnaden). Skillnaden mellan avkastningen på just denna investering och en alternativ användning av pengarna utgör vinsten av att genomföra just detta projekt. Vinsten per lägenhet multipliceras med antalet lägenheter (dvs två) för att ge total vinst på exploateringen. Från den vinsten dras kostnaden för rivning av Mejeriet, som krävs för att projektet skall kunna genomföras. Den slutliga vinsten är den som uteblir om beslut om rivningsförbud tas och utgör den ekonomiska konsekvensen för markägaren av detta rivningsförbud.

$$\text{VINST} = (\text{INTÄKT} - \text{BYGGKOSTNAD} - \text{RÄNTA} * \text{BYGGKOSTNAD}) * \text{ANTALHUS}$$

$$\text{PROJEKTVINST} = \text{VINS} - RIVKOSTNAD$$

$$\text{RIVNINGENS EK KONS} = \text{PROJEKTVINST}$$

Kalkyl för scenario rivning av mejeriet	
Intäkt per hus	I
Byggkostnad	BK
Avkastning per lgh	A=I-KB
Riskfri alternativ avkastning på byggkostnad	A_{alt}=r*BK
Vinst per hus	V=A-A_{alt}
Rivningskostnad	RK
Projektvinst	PV=V*2-RK

METOD INTÄKT

Priset på lägenheterna i parhuset värderas med hjälp av ortsprismetoden. Metoden har utgångspunkt i närliggande objekt som är sålda på marknaden. Dessa antas inneha en kvalitet gemensamt med det objekt man värderar – det relativa läget. För att göra dessa objekt mer jämförbara justeras deras priser utifrån sådana kvalitéer som avviker från det objekt som värderas. Träffsäkerheten blir sålunda större ju fler, ju mer lika och ju mer närliggande jämförelseobjekten är.

I detta fallet studerar Tyréns ingående objekt i Brf Glasberga Pärla eftersom dessa, enligt fastighetsägaren, är samma radhus som fastighetsägaren planerar på Glasberga 1:18 och har byggts av samma byggherre. Eftersom de ligger i samma utbyggnadsområde och har byggts av samma byggherre passar de mycket bra för jämförelse. I det projektet fanns även parhus som blir högst jämförbara med exploatering på Glasberga 1:18. Tyréns har fått en kostnadskalkyl av fastighetsägaren gällande byggandet av Brf Glasberga Pärla samt gjort ett uttag på allabrf.se för att se föreningens ekonomi.

Skillnaden mellan det parhuset i Glasberga Pärla och det som går att bygga på Glasberga 1:18 är att lägenheterna kan byggas större i Glasberga 1:18 och därmed måste såväl kvadratmeterpris som slutpris justeras. Tyréns studerar även andra liknande objekt som sålts i närområdet för att få bild av prisnivån. Bland dessa framträder hus i Brf Urban Village, som liknar de planerade husen i storlek, utseende och läge. Tyréns studerar även markförsäljningar i fastighetens direkta närhet.

Karta över Glasberga sjöstad med analysobjektet samt jämförelseobjekt utmarkerade.

NYPRODUKTIONSPRISET PÅ ETT RADHUS

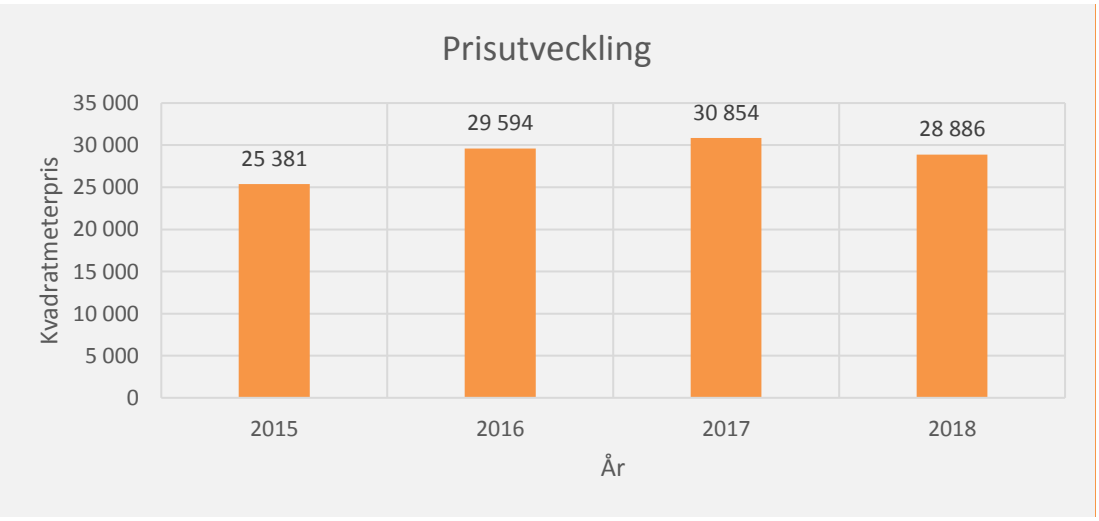
Jämförelseobjekten i Brf Glasberga Pärla är 9 lägenheter i radhus och 2 lägenheter i parhus. Lägenheterna i radhus är 127 kvm stora och kostade 3 195 000 kr i insats och 5 997 kr per månad i avgift. Lägenheterna i parhus är 135 kvm stora och kostade 3 395 000 kr i insats och 5 997 kr per månad i avgift. Dessa priser fastställdes någon gång under 2016 och började troligen säljas under 2017, med inflytt under första halvan av 2017. Priset på parhus är en bra utgångspunkt för värderingen.

Brf Glasberga Pärla						
Typ	Antal	Yta	Pris	Avgift	Pris/kvm	Avgift/kvm/år
Radhus	9	127	3 195 000	5997	25 157	567
Parhus	2	135	3 395 000	6374	25 148	567

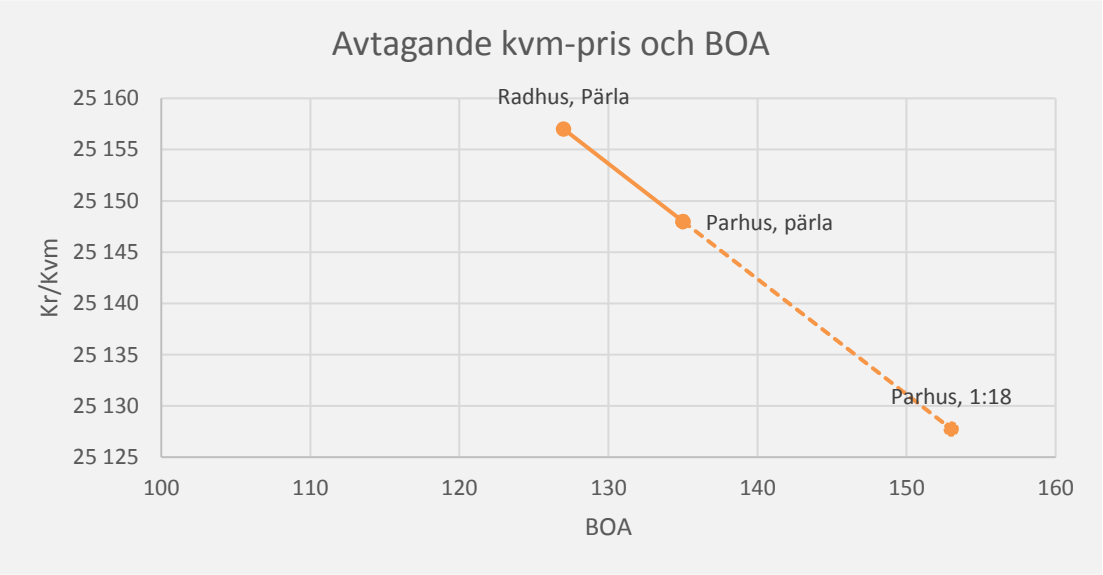
Ett av de 9 radhusen finns till salu (2018-11-05) via en lokal mäklare. Huset omnämns i mäklarannonsen som det sista huset. Huset är till salu för priset i kostnadskalkylen, men köparen erbjuds 2 års avgiftsfritt (till ett värde om ca 141 000 kr efter diskontering). Mäklarannonsen är bilagd rapporten.

Eftersom huset inte är sålt finns det oklarheter gällande om det priset faktiskt går att ta ut. För att ta redan på det granskar vi sålda objekt på andrahandsmarknaden. Det genomsnittliga priset på sålda lägenheter på andrahandsmarknaden år 2018 i Glasberga är 26 534 kr/kvm för en femma, som i genomsnitt är 125 kvm stor. Det är framförallt lägenheter i Brf Urban Village som ligger till grund för försäljningsstatistiken av så stora bostäder. Dessa hus är ungefär i samma storlek och har ett snarlikt utseende som husen i Brf Glasberga Pärla och ligger i ett liknande läge. Priset ger stöd till det pris som lägenheten i Brf Glasberga Pärla ligger ute för.

De priser som sattes 2016 var anpassade för en prisnivå, och en förväntan om prisutveckling, som rådde 2016. Sedan dess har priserna i Södertälje gått upp under 2017, men sedan gått ner under 2018. Beroende på om man jämför med 2016 eller 2017 så har priserna fallit med 2,4 % eller 6,4 %. Detta motsvarar för ett radhus i Brf Glasberga Pärla mellan 76 00 kr och 204 000 kr och stämmer därmed ganska väl överens med den aktuella rabatten på 2 års månadsavgifter, vilket motsvarar 141 798 kr. Tyréns bedömer sålunda att huset till salu är korrekt prissatt och underbygger Brf Glasbergas Pärlas prissättning som underlag för hus på Glasberga 1:18.



Dock är det så att lägenheterna på Glasberga 1:18 kan bli större än de i Glasbergas Pärla. Detta påverkar priset. Marknadsprissatta bostäder uppvisar ofta ett mönster där priset för en kvadratmeter minskar ju fler kvadratmeter bostaden är. Så är även fallet i Glasberga generellt och även i Brf Glasberga Pärla specifikt. Skillnaden på kvadratmeterpriset mellan ytan 127 och 135 kvm är 7 kr/kvm. Dras detta förhållande ut även till ytan 153 kvm blir priset ytterligare 20 kr/kvm lägre. Utifrån detta resonemang borde 153 kvadratmeter inbringa ett pris på 3 844 546 kr, i 2016 års prisnivå. Drar vi av värdeminskningen till 2018 (141 798 kr) får vi ett pris på 3 702 748 kr per lägenhet.



Tyréns drar slutsatsen att det är rimligt att anta att en lägenhet på 153 kvm i parhus i det aktuella läget skulle kunna betinga köpeskilling på 3 702 748 kr, med en normal avgift på ca 7 200 kr/kvm/år. Vid försäljningen av bostadsrätt utgår moms. Intäkten vid försäljning till konsument blir då 2 962 198 kr.

INTÄKT FRÅN LÅN I FÖRENINGEN

Hur mycket föreningen betalar för bostäderna framgår i föreningens ekonomiska plan, som Tyréns fått av fastighetsägarens representant. Där framgår den totala intäkten av försäljning till föreningen. Eftersom Brf Glasberga Pärla är samma byggherre är det troligt att de tillämpar samma principer när det gäller belåning i föreningen. I denna förening var varje kvadratmeter BOA belånad med 13 700 kr. Tyréns antar att samma princip kommer användas för Glasberga 1:18. För 153 kvadratmeter blir intäkten från försäljning till föreningen 2 096 100kr. Totalt ger försäljning till köpare och försäljning till bostadsrättsföreningen en intäkt på **5 058 298** kr per hus.

Intäkt försäljning per hus Glasberga 1:18	
Köpeskilling Glasberga 1:18	3 844 546
Intäkt försäljning konsument efter moms	2 962 198
Intäkt försäljning till föreningen	2 096 100
Intäkt nyproduktion på Glasberga 1:18	**5 058 298**

BYGGKOSTNADSSCHABLONER

Schabloner för byggkostnaden hämtas från SCB. Eftersom fastighetsägaren redan äger marken i båda scenarierna är markpriset inte relevant här, därför använder vi siffror för byggkostnad snarare än produktionskostnad. Enligt SCB:s data är byggkostnaden för gruppbyggda småhus 26 012 kr/kvm BOA, givet att det är ett privat företag som bygger (Bostadsrättsföreningar som bygger sina egna hus blir dyrare).

Enligt SCB:s *faktorprisindex för bostäder - småhus* har byggpriserna till 2018M09 ökat med 6,4 % jämfört med snittet 2016. Aktuell byggkostnadsschablon är sålunda 27 687,51 kr/kvm BOA. Byggkostnaden för 153 kvadratmeter blir då 4 236 189 kr.

Byggkostnadsstatistiken har förvisso källa statistiska centralbyrån och är en del i Sveriges officiella statistik. Tyréns vet dock av erfarenhet att just den statistiken är relativt osäker.

ALTERNATIV AVKASTNING

För att inte överskatta vinsten som görs vid byggande och försäljning av radhus måste vinsten korrigeras för vad de investerade pengarna hade inbringat för vinst om inga hus hade byggts. En sådan alternativ placering måste vara riskfri och därmed omfattas av den statliga insättningsgarantin och vara tidsmässigt obunden. Exempel på detta är Svea Ekonomi som ger 0,75 % ränta på sitt sparkonto. Alternativ avkastning på investeringen i byggkostnad blir 31 771 kr.

PRELIMINÄR BERÄKNING

Utifrån ovanstående siffror skulle intäkten per radhuslägenhet i Glasberga 1:18 vara 5 058 298 kr och kostnaden uppgå till 4 236 189 kr. Detta skulle innebära en avkastning i projektet motsvarande 666 148 kr per lägenhet. Investering i projektet ger då 790 338 kr mer i avkastning än en riskfri sådan, vilket utgör vinsten med projektet.

Kalykl per lägenhet Glasberga 1:18	
Köpeskilling per radhuslägenhet	**3 844 546**
Intäkt försäljning konsument efter moms per lägenhet	2 962 198
Intäkt försäljning till föreningen per lägenhet	2 096 100
Intäkt nyproduktion på Glasberga per lägenhet	**5 058 298**
Byggkostnad per lägenhet	-4 236 189
Avkastning per lägenhet	**822 109**
Riskfri avkastning på byggkostnad	-31 771
Vinst per lägenhet	**790 338**

RIVNINGSKOSTNAD

Vid rivning av Mejeriet tillkommer en rivningskostnad. Tyréns har ej fått någon kostnadsuppskattning från fastighetsägaren eller dess representanter. Tyréns har dock erhållit en schablonkostnad för rivning från Södertälje Kommun på 300 000 kr.

BERÄKNING AV RIVNINGSFÖRBUDETS KONSEKVENSER

Enligt Tyréns beräkning skulle rivning av Mejeriet och byggandet samt försäljning av ett parhus innehållande två 153 kvadratmeter stora lägenheter på Glasberga 1:18 inbringa en **ekonomisk vinst utöver riskfriplacering på 1,28 mkr**.

Projektkalykl Glasberga 1:18	
Vinst per lägenhet	790 338
Vinst för två lägenheter	1 580 676
Kostnad att riva	-300 000
Vinst projektet	**1 280 676**

Notera då att markkostnaden inte är medräknad eftersom fastighetsägaren redan äger marken och att detta ägoförhållande ej påverkas av rivningsförbud eller ej.

Markkostnaden är dock relevant för att avgöra huruvida byggherren kalkyl är ekonomiskt sund eller ej. Anskaffningskostnaden för fastigheten uppgår enligt Valueguard till 3 750 000 kr då den köptes år 2017. Vinsten på 1,28 mkr överstiger sålunda inte anskaffningskostnaden och kalkylen som sådan slutar på en **förlust om 2, 47 mkr.** Vi noterar dock att fastighetsägarens kalkyl, utan stöd i detaljplan, avser 14 hus. Detta gör kalkylen rimlig och ger en avkastning på 10 % av investeringen. En genomgång av projektekonomin utifrån dessa siffror finns i slutet av denna bilaga för att visa på siffrornas rimlighet.

11 RESTAURERING OCH FÖRSÄLNING AV F D MEJERIET

RESTAURERINGSBEHOV

Befintlig byggnad inrymmer två bostäder om sammanlagt 170 m^2. Vid syn 2018-10-26 konstaterades att byggnaden användes som spartanskt övernattningsboende. Byggnadens exteriör och interiör beskrivs i kapitel *Byggnadsbeskrivning* och även i Antikvariskt sakkunnighetsutlåtande, Wilund Arkitekter & antikvarier AB, daterad 2018-01-04. I utlåtandet konstaterar även Wilund att byggnaden genomgått en del ändringar som kan skönjas såväl i byggnadens fasader, framför allt på den södra, och interiört samt att den har underhållsbehov.

Grunden för friska byggnader är fungerande avvattning från tak och bortledning av markfukt och dagvatten från grund och fasad. Källaren, som är ouppvärmd och saknar tillräcklig ventilation och byggnaden saknar förmodligen fungerande dränering. Som redovisas under *Byggbeskrivning* syns resultat av fuktproblem inte bara i källaren och delar av stommen utan har i viss mån även resulterar i dålig lukt i byggnadens bottenplan.

Samtidigt som den södra fasaden är mest kulturhistoriskt intressant är den i sämst skick av byggnadens fasader och i behov av restaurering. Byggnadens övriga fasader har angrepp av alger och smuts och behöver tvätt och ommålning. Fönster och ytterdörrar har vissa underhålls- och restaureringsbehov, fyra fönster bedöms kräva en del snickeriåtgärder.

Bedömningen är att det är tillräckligt med viss restaurering av fasader och fönster enligt ”lappa-och-laga-åtgärder” och ommålning.

Fyra fönster renoveras till 25% och samtliga fönster samt ytterdörrar restaureras enligt rengöringsgrad 2 utsida och mellan. Eventuella byten av ytterdörrar av 1960-talstyp för att anpassas till byggnadens karaktär ingår inte i beräkningen.

Byggnadens tekniska system är generellt i hyfsat bruksskick, men i behov av vissa renoveringar. Det gäller framför allt vatten och avlopp, källaren och våtutrymmen. Värmesystemet och dess ledningar är överlag i bättre skick och kondition. Badrum, med wc, tvättställ och badkar, i källarplanet är inte i bruk. Utrymmet är belamrat med diverse byggmaterial och andra prylar.

Besökta bostadsutrymmen har varierade behov av ytskiktsrenoveringar. Möjligen är täta plastmattor i kombination med otillräcklig ventilation orsak till dålig lukt i huset. Våtrum och kök i besökt bostad fungerar men står i behov av ytskiktsrenoveringar. Vid en total upprustning av byggnaden bör förutom bostadsrummens ytskikt även vatten- och avloppsledningar bytas ut.

Våtrummet i källaren är i mycket stort behov av renovering. Syftet med och behovet av att ha ett badrum i källaren bör klargöras om det ska finnas kvar. Efter dränering och översyn av ventilation kan källaren företrädesvis användas som lägenhetsförråd.

RESTAURERNINGSKOSTNADER

FÖRUTSÄTTNINGAR

Nedanstående beräkningar av restaurerings- och underhållskostnader bygger huvudsakligen på Repab Fakta Underhållskostnader med supplement för Antikvariska åtgärder (Repab Fakta 2018). Exakta kostnader vid en fast tidpunkt i framtiden går dock inte att fastställa, då byggkostnader generellt varierar mer eller mindre kraftigt över tid enligt principen om ”tillgång och efterfrågan”.

Total kostnad för invändig upprustning är svår att uppskatta. Vilken standard avser man uppnå? Ur kulturhistoriskt perspektiv förordas en varsam restaurering och renovering till två enheter som behåller byggnadens karaktär. Det finns rapporter från Kulturmiljö Halland och Riksantikvarieämbetet som tydligt visar att köpare är villiga att betala mer för ett hus med kulturhistoriska värden. Eventuella ändringar i planlösningar och materialval påverkar även beloppen i varierad grad.

Samtliga priser är inklusive moms.

DRÄNERING
Vi utgår från att det inte överhuvudtaget inte finns någon dränering. Kostnad för renovering av eventuell befintlig dränering kring f d mejeribyggnaden skulle annars uppgå till ca 1250 kr/meter = 70 000 kr. Ny dränering beräknas uppgå till 140 000 kr (ca 2500/meter). Till det kommer kostnader för iordningsställande av befintlig källare till förråd 140 000
SUMMA 280 000 kr.

FASADER OCH FÖNSTER
Kostnad för restaurering av fasader och fönster beräknas uppgå till ca 310 000 SEK. I kostnaden har det tagits höjd för utbyte av hela södra fasaden (59 670 SEK), om det vid mer djupgående analys skulle visa sig nödvändigt.
SUMMA 310 000 kr

INVÄNDIG RENOVERING
Kostnad för grundläggande standardupprustning av de tekniska systemen, tre våtrum och uppfräschning av två kök samt enkel ytskiktsrenovering av bostadsutrymmen bedöms uppskattningsvis kunna utföras för från 600 000 kr och uppåt. Då ingår mindre renovering, men inte utbyte av köksinredningar.
SUMMA 600 000 kr

VINDSINREDNING
Iordningsställande av oinrett förrådsvind till bostadsyta, med ny wc och dusch i standardutföranden.
SUMMA 300 000 kr

TOTALT
Totalkostnad för restaurering av f d mejeribyggnadens exteriöra och invändiga renovering av två lägenheter med nuvarande omfattning samt inredning av vind och källarförråd uppgår, enligt ovanstående beräkning till **1 490 000 kr inkl. moms**.

VÄRDE PÅ FASTIGHETEN VID RIVNINGSFÖRBUD

Som tidigare redovisats köptes fastigheten år 2017 för 3 750 000 kr. I det priset ingick en ekonomisk potential utifrån att det fanns en detaljplan och byggrätter. Av den anledningen utgör den försäljningen inget bra underlag för värdet av Glasberga 1:18 utan dessa byggrätter – vilket är konsekvensen vid rivningsförbud. Det är dock inte säkert att den potentialen prissattes rätt i och med att fastighetsägaren har räknat med att bygga 14 lägenheter istället för de två som detaljplanen medger. Om detta vet vi inget, men vi kan konstatera att 3 750 000 kr var i alla fall ett högt markpris att betala om syftet var att riva Mejeriet och bygga två radhus.

Med ett rivningsförbud och en renovering blir fastigheten och dess byggnad mer jämförbar med bostäderna i den närliggande herrgården. Där har äganderättslägenheter i god standard sålts för ca 21 000 kr – 22 000 kr per kvadratmeter.

Försäljning av äganderättslägenheter i Glasberga Gård					
Adress	**Yta**	**Pris**	**Pris/kvm**	**Tidpunkt**	**Skickpoäng**
Glasberga Gård 0	200	4 150 000	20 750	Aug '18	31
Glasberga Gård 0	240	5 295 000	22 062	Juni '17	30

De lägenheter som sålts i Glasberga Gård under 2017 och 2018 är av normalgod renoveringsstandard (SK: 30-31), omfattar liknande kulturhistoriska värden som Mejeriet och har kostat 21 000–22 000 kr per kvadratmeter. Omräknat till Mejeriets storlek om 170 kvm ger det ett kvadratmeterpris på ca 23 000 kr. Om mejeriet rustades upp till normalgod standard mot en kostnad om 1 490 000 kr skulle det sålunda kunna säljas för ungefär det pris som de införskaffades för, ca 3 834 000 kr. **Vinsten skull i sådana fall uppgå till 2 344 000 kr** om vi bortser från anskaffningskostnaden. Även denna vinst är lägre än vad Glasberga 1:18 köpts för år 2017. Medräknat anskaffningskostnaden för fastigheten blir resultatet **-1,41 mkr**

12 SLUTSATS

Allt som allt förefaller båda alternativen ge en negativ ekonomisk avkastning om markpriset räknas in. Det är rimligt att anta att fastigheten faktiskt förvärvades med syfte att bebygga med 14 hus eftersom det förefaller vara den enda rimliga förklaringen till att fastigheten köptes för 3 750 000 kr år 2017.

Givet Tyréns beräkningar förefaller det vara en bättre affär att rusta upp nuvarande byggnad än att riva den och bygga nytt. Detta är fallet just på grund av att byggrätterna är begränsade i detaljplanen. Det givna resultatet är därför att rivningsförbudet inte har en ekonomisk påverkan på fastighetsägaren eftersom det är mer ekonomiskt lönsamt att renovera fastigheten oavsett beslut om rivningsförbud.

Åtgärd	Vinst exkl markkostnad	Förlust inkl markkostnad
Riva mejeriet, bygga nytt och sälja	1 280 676	-2 469 324
Renovera mejeriet, sälja	2 344 000	-1 406 000

Detta är en slutsats som baserats på bedömda intäkter och bedömda kostnader för de båda scenarierna. De stora osäkerhetsfaktorerna i beräkningen är i detta fall kostnadssidan, både när det gäller rivning och nybyggnation och renovering av Mejeriet. Intäktssidan är relativt lättbedömd eftersom byggherren har byggt liknande hus i en annan del av Glasberga och det finns försäljningar av bostäder med liknande kulturhistoriska värden i direkt anslutning.

Eftersom inte rivningsförbudet medför en ekonomisk förlust för fastighetsägaren bedömer Tyréns att det inte att det finns ersättningsskyldighet vid införande av rivningsförbud.

12.1 KÄNSLIGHETSANALYS

För att hantera osäkerheten för kostnadssidan kan en känslighetsanalys upprättas. Analysen visar att skillnaden mellan scenerierna är så stor att renoveringskostnaden behöver ökas med 71 % (till 2,55 mkr) för att det skall vara mer lönsamt att riva det och bygga nytt. På samma sätt behöver byggkostnaden för nyproduktion minska med 25 % för att nybyggnation skulle löna sig. Dessa stora avsteg från schablonvärdena bedöms som osannolika och att skillnaden mellan scenarierna är tillräckligt stor för att fungera som beslutsunderlag.

12.2 EXPLOATÖRENS KALKYL

Genom att ändå räkna med anskaffningsvärdet och räkna med markägarens planerade exploatering kan vi se huruvida siffrorna ger en rimlig bild av projektets ekonomi. När fastighetsägaren förvärvade fastigheten 2017 kostade den 3 750 000 kr.

Totala kostnader i projektet för 14 hus redovisas i tabellen nedan:

Kalkyl 14 lägenheter, Glasberga 1:18 inkl markvärde	
Intäkt nyproduktion på Glasberga 1:18	58 554 462
Byggkostnad	-49 228 393
Vinst exkl markkostnad	**9 326 070**
Avkastning, exkl markkostnad	19%
Markkostnad	-3 750 000
Vinst, inkl markkostnad	**5 576 070**
Avkastning, inkl markkostnad	10,5%

En avkastning på 10 % är i den lägre delen av ett det spann av avkastning som en byggherre ofta räknar med. Att siffrorna ligger inom spannet för vad som är normalt förekommande, ökar

trovärdigheten för våra schablonberäkningar. Beräkningarna visar även att markkostnaden på 3 750 000 kr var rimlig utifrån kalkylen.

13 KÄLLOR

- Planunderlag från Stadsbyggnadskontoret.
- Antikvariskt sakkunnighetsutlåtande, Wilund arkitekter & antikvarier, 2018-01-04.
- Repab Fakta Underhållskostnader med supplement för antikvariska åtgärder (Repab Fakta 2018).
- Värdefulla byggnader – Kulturhistoriska kvaliteter värderas högt, Kulturmiljö Halland, www.kulturmiljohalland.se, nerladdad 2019-01-11.
- Räkna med kulturarvet – Kulturarvets bidrag till en hållbar samhällsutveckling, Rapport från Riksantikvarieämbetet, 2017.
- Egna iakttagelser vid syn på plats 2018-10-26.
- Mäklarstatistik.
- Datscha.
- Booli.
- Statistiska Centralbyrån (SCB).
- http://www.glasbergasjostad.se/
- Detaljplan Glasberga gård (0181K-P1527B).

MÄKLARANNONS BRF GLASBERGA PÄRLA

TILL SALU

Pirkgatan 25D, Glasberga Sjöstad

5 rum, 127 m² **3 195 000 kr**

Räkna på boendekostnad

Kvadratmeterpris	25 157 kr/m²
Avgift	5 997 kr/mån
Bostadstyp	Radhus
Driftskostnad	950 kr/mån
Byggår	2018
Dagar på booli	8
Antal sidvisningar	24

Läs mer hos mäklaren

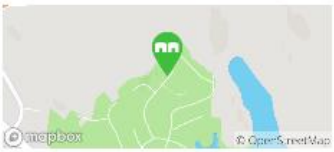
Visningar

Värdeindikation

3 290 000 kr 25 906 kr/m²

Värderingen har **medelhög precision**

Läs mer



Gör en energikostnadskalkyl!
Räkna vidare på vattenfall.se