



Akt nr:
0181K-P1527B

AU\$0181K-P1527B

Endast reban angiven användning och utformning

- MARKANVÄNDNING**
 Allmän plats
 LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturområde
 Kvarterstomt B Bostäder
 E... Teknisk anläggning, transformstation
 J... Hantverk och småindustri av i...
 -00.0 Förelaggen höjd över nattplanet

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Gång- och cykelväg
 UTNYTTJANDEGRAD
 e₁ Högst 25 % av fastighetens area
 Största tillåtna byggnadsarea
 Till varje huvudbyggnad får tilläggas en sammanlagd byggnadsarea med en största uthuset för vara
 Högsta antal tomter

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGNING
 Marken får inte bebyggas
 Marken skall vara tillgänglig för
 Marken skall vara tillgänglig för
 Marken skall vara tillgänglig för

MARKENS ANDROMANDE
 Befintliga inmätta fräd inom hela bebyggelsen
PLACERING
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter
 Uthusbyggnad skall placeras minst 1,0 meter
 lämpligt för uthusbyggnad sammanbyggas i r

UTFORMNING
 Lågsia respektive högsta takhöjd
 Högsta byggnadshöjd i meter
 Högsta antal våningar
 Endast friliggande hus
 Sutturavgränsning får anordnas
 Uthusbyggnad får uppföras till högst 3,0 meter
 Transformatorstation får uppföras till högst

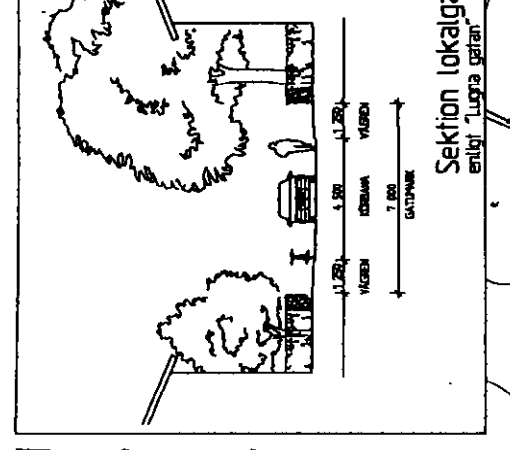
UTSEENDE
 Ny bebyggelse skall utformas med trä- eller
VARSAMHET (befintlig bebyggelse)
 Varsamhetsbestämmeelse
 Vårdefull mjöl, Vid om- till- o...
 varnsamt så att byggnadens utseende och dess kulturhistoriska värde

BYGGNADSTEKNIK
 Uppvärmning bör ske med fjärrvärme. Direkt
 Degvatten bör tas om hand inom den egna f...
VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN
 Skyddsbestämmeelser
 Onödig byggnad, Byggnaden i f...
 Underhåll skall ske med urspr...

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetid
 För planområdet är genomförandetiden femton
 efter det att planen har vunnit laga kraft
 Lov med villkor
 Bygglöy får inte ges förrän VA har byggts i
 Huvudmannaskap
 Kommunen är huvudman för allmänplatsmark
 Plankostnadsavtal
 Plankostnadsavtal har tecknats

Detailplan för

- Berednings med faktorer resp hus
 Uhus med faktorer resp hus
 Transformatorbyggnad
 Trappa
 Färdvägsträvan
 Stråk
 Stenmur
 Stenmur
 Höck
 Höck
 Väg
 Vagnvagn
 Allt





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.

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.

- 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.

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.

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

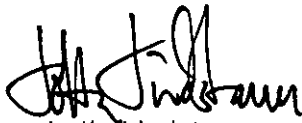
Ann-Charlotte Gjöthlén, strategi- och exploateringsenheten

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



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

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 Sjästad" 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 Sjästad" har vunnit laga kraft.

Avtal

- **Exploateringsavtal** Mellan kommunen och ägaren till Glasberga Gårdsfastigheter 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 (E₂) 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.

Tekniska utredningar

Tekniska frågor

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 Glasbergaområdet. 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 fjärrvärme. Det kräver dock en överenskommelse om villkoren för detta mellan fastighetsägarna och AB Telge Energi Nät AB.

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
stadsarkitekt



Benny Karlsson
tf exploateringschef