

Akt nr:

0181K-P1411C

AU\$0181K-P1411C



PLANBESKRIVNING

P02015

Detaljplan för
GLASBERGA VÅTMARK m m
(Glasberga 1:15 m fl) i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2003-12-16

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 Sjästad, Glasberga Gård och Glasberga Våtmark.

Detaljplanen, Glasberga Våtmark, skall bl a skapa planmässiga förutsättningar att:
utforma Natur/våtmarksområdet i anslutning till Glasberga Sjästad,
bygga Glasbergavägens anslutning till den nya trafikplatsen/rondellen på väg 225,
bygga förbindelselänken mellan Fornhöjden och Morabergs trafikplats.

Plandata

*Lägesbestämning
o areal*

Planområdet ligger öster om Östertälje och norr om Glasberga herrgård och omfattar ca 13 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Glasberga 1:15 ägs av Fastighetsbolaget Glasberga KB och Glasberga 1:5 och 1:6 är privatägt. Övrig mark ägs av Södertälje kommun. Planområdet berör Glasberga mellangärde torrlägningsföretag (se fastighetsförteckningen). Dikningsföretaget fyller inte längre någon funktion varför avsikten är att avsluta företaget innan detaljplanen genomförs.

Tidigare ställningstaganden

<i>Översiktliga planer</i>	Glasberga ingår i Översiktsplan -90 för Södertälje kommun samt i pågående arbete med Översiktsplan 2003. En Fördjupad Översiktsplan för Glasberga Trädgårdsstad, (numera Sjöstad) med Jakobsdal upprättades hösten 1992.
<i>Detaljplaner och områdesbestämmelser</i>	Området är inte detaljplanelagt. Del av området berörs av områdesbestämmelser som vann laga kraft 1999-02-25.
<i>Program för planområdet</i>	Planområdet har varit föremål för en fördjupad översiktsplan, varför programskedet har ansetts överflödigt.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet	Planområdet, öster om väg 225, utgörs i huvudsak av åker- och ängsmark. Väster om 225 ingår Glasbergavägen med angränsande två befintliga bostadshus samt tre nya tomter i anslutning till bostadsområdet Lugnet.
Markförhållanden	I den centrala delen av området finns mäktiga lermarker med upp till 20 meters djup. Ca i meter av det översta marklagret utgörs av gyttig lera. Den mark som tas i anspråk för våtmark och damm är fd åkermark. Marken ligger i träda.
Kulturmiljövärden	Det öppna landskapet norr om herrgården skall bevaras. Inom Glasberga Våtmarksområde har inga fornlämningar påträffats. Inga kända hotade eller sårbara växt- och djurarter berörs. I anslutning till tomterna vid Glasbergavägen finns rester av en mur som utgör en gammal ägogräns för Glasberga gård. Resterna av muren med tillhörande grindstolpar skall bevaras. Grindstolparna kan flyttas. Skogshyddan på Glasberga 1:6 är klassad som "kulturhistoriskt intressant". Anläggandet av en våtmark i den naturligt fuktiga delen av dalgången innebär att områdets karaktär kan bibehållas.
Bebyggelse	Området öster om väg 225 redovisar ingen bebyggelse. Bostadsbebyggelsen och uthusbyggnaderna inom fastigheterna Glasberga 1:5 och 1:6 skall vara kvar och redovisas i planen med erforderliga planbestämmelser. Tre nya tomter föreslås i anslutning till Lugnet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga två fastigheter och de tre nya tomterna bör anslutas till det framtida kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Våtmarken skall ta hand om/rena dagvattnet från bl a industriområdena i Moraberg. För att klara vattenkvaliten i Glasbergasjön får inte tillförseln av föroreningar och näringsämnen öka jämfört med dagens situation. Från våtmarken leds vattnet därefter per ledning till, i första hand den skapade insjön inom Glasberga Sjästad, och därefter till Glasbergasjön. Om Glasbergasjön skall användas som badsjö kan ett kontrollprogram behövas för att uppfylla utsläppsvillkoren.

Dagvattnet från bostäderna vid Glasbergavägen bör om möjligt tas om hand inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

Schaktmassorna behöver ej provtas med avseende på föroreningar. Hanteringen av schaktmassorna skall redovisas till miljökontoret.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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 huvud- och lokalgator) inom planområdet.

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

Konsulter

ÅWL Arkitekter genom:

Olof Lotström

Thomas Stoll

J & W, Tyréns Infrakonsult genom:

Svante Wångberg, gator och trafik

Christina Andersson, VA

Agneta Schill MKB



Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Benny Karlsson
tf exploateringschef



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING **P 02015**

Detaljplan för
GLASBERGA VÄTMARK m m
(Glasberga 1:15 m fl) i
SÖDERTÄLJE

Upprättad 2003-12-16

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 VÄTMARK m m, som ingår som del av Södertälje kommuns nya stadsdel Glasberga.

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

Planinnehåll

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att:

- utforma NATUR/Vätmarksområdet i anslutning till Glasberga Sjöstad,
- bygga ny väg från norra Fornhöjden till väg 225 vid Morabergs trafikplats samt gc-väg på samma sträcka,
- bygga Glasbergavägens anslutning till den nya trafikplatsen/ rondellen på väg 225 samt GC-väg,
- reglera byggrätterna inom Glasberga 1:5 och 1:6,
- tillskapa tre nya småhustomter intill Lugnet inom i huvudsak fastigheten Östertälje 1:15.

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
- Samrådsredogörelse - planförslaget

Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplaneförslaget kan föras fram till antagande under våren 2004. Utbyggnad av huvudgata, lokalgata, våtmarken och övriga naturområden med tillhörande gc-vägar etc beräknas då kunna påbörjas tidigast under 2004.
Genomförandetid	För planområdet är genomförandetiden femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.
Markägare	Huvuddelen av planområdet ligger inom fastigheten Glasberga 1:15, som ägs av Fastighetsbolaget Glasberga KB, nedan kallat Bolaget. Bolaget ägs i lika delar av Södertälje kommun, kommunens bostadsföretag AB Telgebostäder, JM Byggnads AB och Riksbyggen ekonomisk förening med likaså samägda Glasberga Fastighets AB som komplementär. Detaljplanen omfattar delar av Östertälje 1:15, som ägs av Södertälje kommun, samt de bebyggda fastigheterna Glasberga 1:5 och 1:6, som ägs av privatpersoner. Planområdet berör även Glasberga mellangärde torrlägningsföretag (från 1936). Dikningsföretaget fyller inte längre någon funktion varför avsikten är att avsluta företaget innan detaljplanen genomförs.
Ansvarsfördelning	Kommunen kommer att avtala med Bolaget om vilka allmänna anläggningar inom detaljplaneförslaget som Bolaget skall utföra och överlämna till kommunen och till vilken del Bolaget skall bekosta dem.
Huvudmannaskap	Kommunen skall vara huvudman för allmän plats (huvudgata, lokalgata samt naturområden). Det innebär att kommunen svarar för utbyggnaden (här delvis genom Bolaget) och för drift och underhåll av gatorna och övrig allmän plats. Kommunen skall vara huvudman för den allmänna VA-anläggningen.
Avtal	• Exploateringsavtal Mellan kommunen och Bolaget finns ett avtal från 1995 om vissa fastighetsbildnings- och utbyggnadsfrågor för hela Glasbergaprojektet. Kommunen kommer att med utgångspunkt från det avtalet teckna exploateringsavtal med Bolaget om genomförande av planen innan eller i samband med att detaljplanen antas.

- Kommanditbolagsavtal

Mellan delägarna i Fastighetsbolaget Glasberga KB (Södertälje kommun, AB Telgebostäder, Riskbyggen Ekonomisk förening, JM Byggnads AB respektive delägarnas komplementärbolag Glasberga Fastighets AB) finns ett kommanditbolagsavtal från 1992 med tilläggsavtal från 1995 om utbyggnad av vissa allmänna anläggningar m m för och i samband med Glasbergs Sjöstadsprojektet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen kommer att ansöka om all erforderlig fastighetsbildning för detaljplanens genomförande.

I detta ingår att Bolaget till kommunen skänker de delar av fastigheterna Glasberga 1:15, som enligt detaljplanen skall utgöra allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra en nettokostnad för kommunen eftersom kostnaderna för att bygga ut de allmänna anläggningarna inte kommer att täckas helt av Glasbergs Sjöstadsprojektet, försäljningarna av tillskapade tre villatomterna och VA-anslutningarna av de två befintliga och bebyggda fastigheterna.

GC-bron över ny väg 225 ingår kostnadsfritt i vägprojektet.

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 1:15 skall överlätas till kommunen utan vederlag.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Biltrafik

För HUVUDGATAN skall gälla utformning som enligt detaljplanebeskrivningen och kommunens normala nybyggnadsstandard för liknande gata med separat gc-väg.

För LOKALGATAN skall gälla utformning enligt detaljplanebeskrivningen och kommunens normala nybyggnad för liknande gata med separat gc-väg.

Kommunen har utfört utredningar om det övergripande gatunätet och anslutningar till vägverket väg 225 och Morabergs trafikplats.

Vägverket har upprättat arbetsplan för väg 225 utanför planområdet. Arbetet med utbyggnad av väg 225 pågår.

Kollektivtrafik

Glasbergaområdet ska kollektivförsörjas via norra Fornhöjden med en busslinje med ändhållplats inom stadsdelen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken inom planområdet går på gc-väg genom NATUR-områdena och på bro över väg 225. Utmed HUVUDGATAN på trottoar/gångbana och längs LOKALGATAN på separat gc-väg alternativt trottoar.

Parkering

Erforderlig parkering skall lösas inom den egna fastigheten.

Vatten och spillavlopp

Kommunen har upprättat en VA-plan för Glasbergaområdet. Bebyggelsen inom planområdet kommer att VA-försörjas från befintliga ledningar invid Glasbergavägen.

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

Dagvatten

Syftet med våtmarksområdet är uppsamling av dagvatten från Glasbergadalen och Moraberg. Från våtmarken leds dagvattnet i dike och kulvert genom Glasbergs Sjöstad och slutligen med avrinning genom en tillskapad konstgjord damm (insjö) inom nordöstra bostadsområdet till Glasbergasjön.

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 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

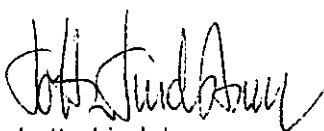
Medverkande tjänstemän

- 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