

Akt nr:
0486-P06/12

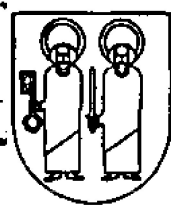
AU\$0486-P06/12

H A N D L I N G A R

innehållande 2006-05-29 antagen detaljplan
för STRÄNGNÄS 2:19, del av, Gamla Båtvarvet
i Strängnäs, Strängnäs kommun, Södermanlands
län

Akten består av 29 sid
1 KA Pm

0486-P06/12



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

LAGAKRAFTBEVIS

Datum
2006-07-01

Diarienummer
PBN2002:443-214

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Södermanlands län

2006 -07- 0 7

Dnr D06762
0486-P06/12

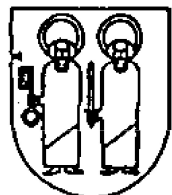
Strängnäs 2:19, del av, Gamla Båtvarvet i Strängnäs, Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2006-05-29 enligt § 107 att anta rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har inte överklagats. Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2006-07-01.

Ingalill Strengbohm
Plansekreterare



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

2005-05-30

rev. 2006-02-03

1 (6)

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strängnäs 2:19, del av, Gamla Båtvarvet, Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

2005-05-30

rev. 2006-02-03

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att göra det möjligt för privat fastighetsägare att skapa tomter och uppföra bostadshus samt att inreda befintligt uthus som bostad. Tidigare stadsplan avser bebyggelse av radhus.

Stamfastighetens bostadshus, samt naturmarken mellan Mälaren och föreslagen tomtmark, ligger på allmän platsmark och ingår ej i planområdet.

**PLANDATA
Lägesbestämning**

Planområdet ligger mellan Mariefredsvägen och Mälaren och angränsar i sydost mot bostadsrättsföreningen Päronet.

Areal

5 073 kvm

Markägförhållanden

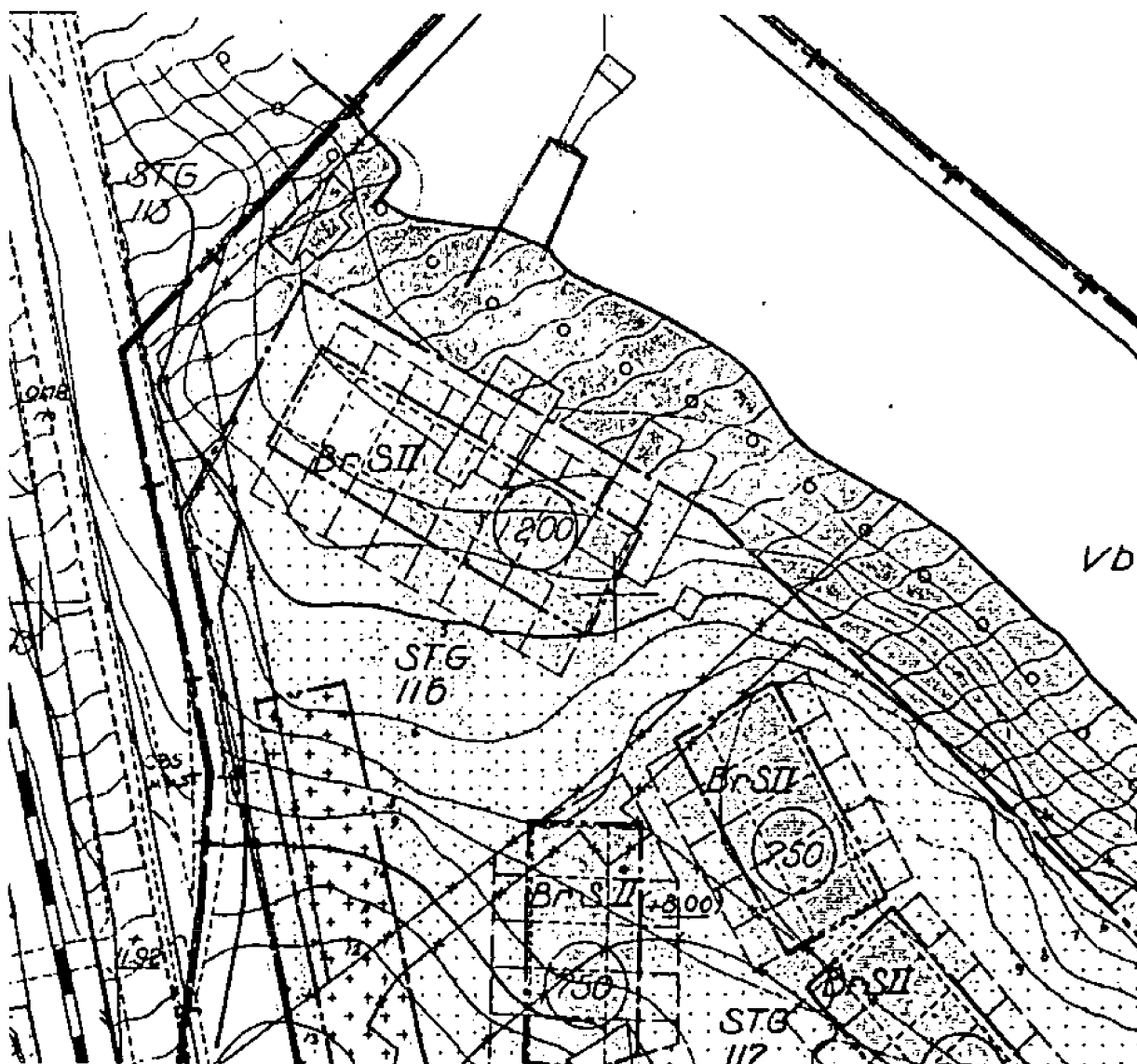
Marken i området är i privat ägo.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN
Översiktliga planer**

Fördjupad översiktsplan för Strängnäs stad antagen av KF 2001-08-27 anger att ett rekreationsstråk skall passera området.

Gällande planer

I dag finns gällande stadsplan som medger bebyggelse i form av radhus. Den nya planen ersätter del av den gamla planen.



Stadsplan S179, antagen 1971

ANTAGANDEHANDLING

3 (6)

2005-05-30

rev. 2006-02-03

Miljökonsekvensbeskrivning

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har ej tagits fram. Verksamheterna planen tillåter bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön hälsan eller hushållning med mark vatten och andra resurser att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18.

Barnkonsekvensbeskrivning

Tomterna som bildas har karaktär av naturtomt och utgör en lämplig miljö för barn. Daghem och skolor finns i områdets närhet.

Hälsokonsekvensbeskrivning

En översiktlig radonutredning visar att planområdet kan klassas som normalradonmark och grundkonstruktionerna skall därför utföras radonskyddande.

Tomternas läge intill Mariefredsvägen och banvallen gör att de utsätts för visst buller. Trolig nivåskillnad mellan golvnivå för nya byggnader och banvallen är 6-7 meter, där banvallen ligger högre än byggbar mark. Marknivån får ändras med maximalt 0,5 meter för att förhindra ett högre läge för byggnader. Vid uppförande av byggnader skall ljudisolerande åtgärder vidtas för att uppnå gällande riktvärden för bostadsrum och därmed bland annat förses med ljudklassade fönster. Uteplatser och balkonger ska placeras mot sjösidan.

Jämställdhetsbeskrivning

Planområdet har närhet till kommunikationer och service och någon negativ inverkan ur jämställdhetssynpunkt finns ej.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR Natur

Området sluttar mot Mälaren och har ett flertal gamla träd. En del av träden utgör rester av en gammal allé av lindar som skall bevaras. Allén omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 §. Vid behov av fällning av träd i allén skall marklov erhållas och borttaget träd ersättas med nytt av samma art.

I övrigt gäller inom området att marklov skall sökas för fällning av träd med diameter över 0,3 m.

Området skall skötas så att igenväxt förhindras.

Den tillfälliga gångväg som passerar genom området föreslås förläggas i den gamla allén. Området mot angränsande plan närmast stranden är betecknad med natur. Marken intill denna får ej bebyggas för att utgöra en naturligare övergång mellan tomtmark och allmän platsmark. Häck eller staket skall uppföras på tomtmark mot naturmark.



2005-05-30

rev. 2006-02-03

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har inte gjorts. Jordartskartan anger att marken på platsen är sandig –moig morän. Hänsyn skall tas till det strandnära läget vid grundläggning för att förhindra sättningsskador.

Fornlämningar

Vid plangränsen mot Mariefredsvägen finns en milsten. Marken kring denna är belagd med byggnadsförbud. Påträffas ytterligare fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Bebyggelsen
Bostäder

Inom planområdet medges bostadshusbebyggelse i ett plan. Utöver angivet antal plan får suterrängvåning anordnas. Inom fastigheten men utanför planområdet finns ett äldre bostadshus och inom planområdet finns tillhörande uthusbyggnad som tidigare varit en varvsbyggnad. Denna byggnad samt miljön intill dessa byggnader skall bevaras. Ändamålet för uthusbyggnaden kan ändras till bostad.



Arbetsplatser

Inom planområdet finns endast bostäder.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses inom fastigheter. Den tillfälliga gångvägen kommer ej att vara handikappanpassad i hela sin sträckning med anledning av höjdförhållandena på platsen.

Byggnadskultur och
gestaltning

Den gamla varvsbyggnaden får ej förvanskas eller rivas och omfattas av 3 kap 12 § enligt PBL. Vid om eller tillbyggnad skall dess karaktärsdrag bevaras. Taket får ej höjas

Nya byggnader inom planområdet skall anknyta till intilliggande

ANTAGANDEHANDLING

5 (6)

2005-05-30

rev. 2006-02-03

äldre bebyggelses särdrag och får ej avsevärt avvika i byggnadsutformning och materialval.

Byggnation i områdets nordvästra del skall ha fasadmateriäl av trä och tak belagda med rött lertegel. Fasadfärger skall harmoniera med befintliga byggnader.

Bebyggelse i områdets östra del kan ha fasad av trä eller puts. Tak skall beläggas med rött lertegel.

**Gator och trafik**

Parkering

Parkering sker på egen tomtmark.

Störningar

Utfarten från tomten mot Mariefredsvägen sammanfaller i en kortare sträcka med en gång- och cykelbana. Med tanke på det begränsade antal bilar som kommer att trafikera denna sträcka utgör detta inte något hinder.

Teknisk försörjning

Området är försörjt med VA-, el- och teleledningar. På grund av höjdförhållandena erfordras pumpning av avlopp. Vatten och avlopp ansluts vid förbindelsepunkter i Mariefredsvägen.

Avfall

Inom varje fastighet skall finnas plats för källsortering. Plats för hämtning av hushållsavfall bör samordnas för tomterna och framkomlighet för hämtning säkerställas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

ANTAGANDEHANDLING

6 (6)

2005-05-30

rev. 2006-02-03

MEDVERKANDE

Planen är framtagen av
Kilenkryssset AB
Matilda Strömberg

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Cecilia Gustavson
Planarkitekt



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strängnäs 2:19, del av, gamla båtvarvet, Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Tidplanen följer normalt planförfarande och gäller under förutsättning att inga allvarliga synpunkter inkommer under samråd och utställning och att planen inte överklagas.

2002-02-15	PBN, beslut om påbörjande
Nov 2004	Samråd
Juli-aug 2005	Utställning
Feb 2006	PBN, antagande
Mars 2006	KS, antagande
April 2006	KF, antagande
Maj 2006	Laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark

AVTAL

Fastighetsbildning

Från stamfastigheten Strängnäs 2:19 avstyckas två enskilda fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för biltrafik och VA-ändamål skall inrättas. Köpare av nybildad fastighet får ansöka om och bekosta anläggningsförrättning.

Servitut

Avtalsservitut kommer att upprättas för tillfällig gångväg. Kostnader i samband med detta servitut belastar Strängnäs kommun.

ANTAGANDEHANDLING

2 (2)

2005-05-30

rev. 2006-02-03

**EKONOMISKA och
TEKNISKA FRÅGOR**
Planekonomi

För framtagandet av planhandlingar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande ansvarar exploatören

Gångväg

Den tillfälliga gångväg som passerar genom planområdet iordningställs och bekostas av markägaren för det aktuella området och skall, enligt exploateringsavtal, utföras i standard lika anslutande gångväg belägen mellan kvarteret Pärnet och Mälaren, d.v.s. två meter bred grusad stig. Kommunen kommer att ansvara för skötseln av gångvägen. Ett skötselavtal som reglerar underhållet av anslutningsvägen upprättas.

Vatten och avlopp

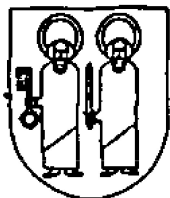
Tomterna inom planområdet skall anslutas till allmänt VA-ledningsnät. Pumpning av spillvatten ombesörjs och bekostas av fastighetsägaren. Dagvatten tas omhand lokalt.

MEDVERKANDE

Antagandehandling har tagits fram i samråd med Katrina Lepschi, mark- och exploateringsingenjör, SBK.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Cecilia Gustavson
Planarkitekt



Cecilia Gustavson
Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strängnäs 2:19, del av, gamla båtvarvet

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE

Plan- och byggnämnden beslöt 2004-10-06, § 183, att samråd skulle ske.
Detaljplanearbetet har följt normalt förfarande enligt PBL kap 5.

Under samrådstiden inkom 21 skrivelser, varav åtta synpunkter, som sammanstälts i en samrådsredogörelse. Synpunkterna och kommentarerna presenterades i plan- och byggnämnden 2005-06-08 och nämnden beslutade om utställning.

Planförslaget var utställt för granskning 2005-07-15 – 08-26.
Under utställningstiden inkom 19 skrivelser, varav tre synpunkter.

Av de synpunkter som inkommit under samråd och utställning kan tre inte anses som fullt tillgodosedda.

Synpunkter som ej kan anses till fullo tillgodosedda är:

Banverket, anser att bullerfrågan måste utredas ytterligare innan detaljplanen kan antas.

Miljö- och räddningsnämnden, vill ha återrapportering till nämnden om bl a bevarandet av naturvärden.

Strängnäs 2:19, vill inte att möjligheten till strandpromenad ska kvarstå.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Cecilia Gustavson
Planarkitekt

Fvc sign

2006-02-03

2002:443-214

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

STRÄNGNÄS 2:19, DEL AV, GAMLA BÅTVARVET I STRÄNGNÄS**STRÄNGNÄS KOMMUN****UTSTÄLLNINGSPRESENTATION**

Plan- och byggnämnden beslöt 2005-06-08 § 76 att ställa ut detaljplan enligt PBL kap 5 § 23. Utställningsperioden var mellan 2005-07-15 – 08-26.

Planförslaget har funnits utställt på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2005-07-15. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Försvarsmakten	2005-08-09	Ingen erinran	
2. Vägverket	2005-07-21	Ingen erinran	
3. Banverket	2005-08-29	Erinran	Delvis
4. Lantmäterimyndigheten	2005-08-17	Ingen erinran	
5. Polismyndigheten	2005-07-18	Ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
6. Fritid- och kulturnämnden	2005-09-01	Ingen erinran	
7. Miljö- och Räddningsnämnden	2005-08-24	Erinran	Nej
8. Kommunstyrelsen	2005-09-09	Ingen erinran	
9. Räddningstjänsten	2005-07-15	Ingen erinran	
10. Barn- och utbildningsnämnden	2005-09-01	Ingen erinran	
11. Socialnämnden	2005-08-10	Ingen erinran	
12. Tekniska nämnden	2005-08-31	Ingen erinran	
Företag och organisationer:			
13. Sevab Nät AB	2005-07-21	Ingen erinran	
14. Strängnäs Gille	2005-07-18	Ingen erinran	
15. Sörmlands museum	2005-08-03	Ingen erinran	
16. Vattenfall	2005-07-21	Ingen erinran	
17. Villaägarna i Strängnäsbygden	2005-08-25	Ingen erinran	

2006-02-03

2002:443-214

Sakägare:			
18. Päronet 33	2005-07-15	Ingen erinran	
19. Strängnäs 2:19	2005-08-29	Erinran	Nej

2006-02-03

2002:443-214

SYNPUNKTER

3. Banverket

Banverket har mottagit ovan nämnda förslag till detaljplan för yttrande. Banverket har inte tagit del av detaljplanen under samrådsskedet vilket vi anser är beklagligt.

Planens syfte är bland annat att möjliggöra två till tre nya bostadstomter på ett område som enligt i dag gällande stadsplan från 1971 medger bebyggelse i form av radhus. Enligt aktuellt planförslag kan bostadsbebyggelse komma att uppföras omkring 40 meter från riksintresset Svealandsbanan. Vår bedömning är att gällande riktvärden avseende buller från järnvägstrafik (riksdagsbeslut 20 mars 1997, prop 1996/97:53) kan komma att överskridas, och då i första hand 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad samt 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats.

Vidare utreder Banverket för närvarande en utbyggnad av Svealandsbanan, vilket innefattar dubbelspårsutbyggnad av hela eller delar av banan. Således kan i framtiden eventuellt ytterligare ett spår komma att anläggas mellan dagens enkelspår och aktuellt planområde. Detta är naturligtvis i dagsläget ytterst ovisst, men det man kan vara tämligen säker på är att trafiken i framtiden på Svealandsbanan kommer att öka.

Mot bakgrund av ovanstående anser Banverket att bullerfrågan måste utredas vidare innan aktuell plan kan antas.

7. Miljö- och Räddningsnämnden

Kontorets utredning och förslag till beslut redovisas i tjänsteutlåtande daterat 2005-07-15.

Beslut

Miljö- och räddningsnämnden beslutar att i yttrande till plan- och byggnämnden framföra

att bullerdämpning och bevarande av områdets

KOMMENTARER

Kontoret anser att platsen utgör en bra boendemiljö. På grund av den höjdskillnad som råder mellan järnvägsspåret och den planerade bebyggelsen föranleder bullret inte någon betydande störning.

För att detta förhållande ska bevaras läggs en planbestämmelse in om att markens nivå inte får ändras mer än 0,5 meter.

För att ytterligare försäkra om god ljudmiljö har marken närmast järnvägen begränsats till byggande av uthus eller garage och bestämmelse har lagts in om att uteplats ska anordnas mot vattnet.