

STRÄNGNÄS KOMMUN

Kommunstyrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2008-04-07

10(40)

KS § 86

Dnr KS/2008:196-214

Flickskolan 5, del av, Strängnäs, detaljplan, rättelse av skrivfel

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i enlighet med Förvaltningslagen § 26 ändra höjden på färdigt golv som anges på plankartan från +8,2 m över nollplanet till 18,2 m över nollplanet för Flickskolan 5.

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2005-03-21, § 43. En bygglovsansökan har nu inkommit på fastigheten. Vid granskning av handlingarna visar det sig att bestämmelsen om nivå på färdigt golv inte överensstämmer med gällande detaljplan. Bestämmelsen på plankartan är formulerad på följande sätt: byggnad skall placeras med färdigt golv med högst + 8,2 m över nollplanet. Kontoret anser att höjden på färdigt golv på +8,2 m måste vara ett skrivfel. Den rätta höjden bör vara +18,2 m över nollplanet på färdigt golv.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2008-03-03 samt antagandehandling tillhörande detaljplanen Flickskolan 5, daterad 2005-01-07.

Justerandes sign KS		Utdragsbestyrkande



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum
2008-03-03

Dnr
PBN/2003:766-214

KS 7:1
KF 12.1(2)2

Handläggare:

Marie Jonsson
Plan – och byggenheten
Tel 0152-293 65

Kommunstyrelsen

STRÄNGNÄS KOMMUN	
2008 -03- 17	
Dnr	KS/2008:196 214
Handl.nr	

**Flickskolan 5, del av, Strängnäs, detaljplan, rättelse
av skrivfel**

Förslag till beslut i Kommunstyrelsen

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att föreslå Kommunfullmäktige

1. att i enlighet med Förvaltningslagen § 26 ändra höjden på färdigt golv som anges på plankartan från +8,2 m över nollplanet till +18,2 m över nollplanet för Flickskolan 5

Bakgrund

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad som antogs 2001-08-27 anges att möjligheterna till förtätningar och kompletteringar inom befintlig stadsstruktur ska prövas.

Samhällsbyggnadskontoret inventerade och redovisade ett antal områden som kunde vara möjliga att exploatera för bostadsbebyggelse.

Ett av områdena utgjordes av marken på fastigheten Flickskolan 5, vid Kulturskolan.

Hösten 2003 beslutade plan- och byggnämnden att påbörja detaljplanearbetet i syfte att pröva möjligheten för bostadsbebyggelse på del av fastigheten Flickskolan 5, vid Kulturskolan.

Plan- och byggnämnden beslutade 2004-04-14 § 81 att sända ut detaljplanen på samråd. Samrådshandlingen innehöll ingen angivelse på vilken nivå färdigt golv skulle hamna. Under samrådet inkom 23 skrivelser varav 10 stycken med synpunkter. Efter samrådet kompletteras planförslaget med en solstudie som visar hur en ny byggnad skulle skugga befintlig bebyggelse. Det är vid denna tidpunkt som bestämmelsen p, byggnaden skall placeras med färdigt golv på högst +8,2 m över nollplanet, skrivs in på plankartan. Plan- och byggnämnden beslutade 2004-11-10 att sända ut detaljplanen på utställning. Under utställningstiden inkom 17 skrivelser varav 5 med synpunkter. Av de synpunkter som inkom under samrådet och utställningen ansågs fem inte vara tillgodosedda.

Kommunfullmäktige beslutade 2005-03-21 § 43 att anta detaljplanen. Detaljplanen överklagades till regeringen. 2005-12-01 beslutade regeringen att överklagan avslås.

Utredning

Kontoret har nu fått in en bygglovansökan på fastigheten. Bygglovansökan innebär att ett mindre flerbostadshus med gestaltning som en stadsvilla ska uppföras. Vid granskning av handlingarna visar det sig att bestämmelsen om nivå på färdigt golv inte överensstämmer med gällande detaljplan.

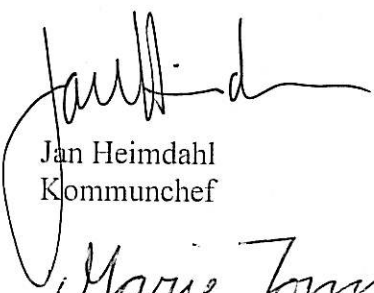
Bestämmelsen p på plankartan är formulerad på följande sätt: *byggnad skall placeras med färdigt golv med högst +8,2 m över nollplanet*. Med denna bestämmelse ska det vara nödvändigt att gräva ner huset ca 10 meter. Höjden på Tingstugatan som angränsar till fastigheten Flickskolan 5 ligger på +18;2 m över nollplanet. I planbeskrivningen finns illustrationer som visar att tanken är att det tillkommande huset ska ligga i nivå med Tingstugatan. Även texten om tillgänglighet i planbeskrivningen anger att tanken är att huset ska ligga i nivå med gatan. Vidare står följande under rubriken tomtmark i planbeskrivningen:

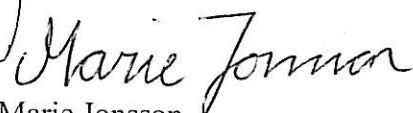
"Tomtmarken närmast gatan bör fyllas upp i nivå med gatan "

Med ovanstående som underlag och kontakt med planarkitekten till planen anser kontoret att höjden på färdigt golv på +8,2 m över nollplanet måste vara ett skrivfel. Den rätta höjden bör vara +18,2 m över nollplanet på färdigt golv. Förvaltningslagen § 26 anger följande vad gäller skrivfel:

Ett beslut som innehåller en uppenbar oriktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknfel eller liknande förbiseende, får rättas av den myndighet som har meddelat beslut. Innan rättelse sker skall myndigheten ge den som är part tillfälle att yttra sig, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild och åtgärden inte är obehövlig.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige och enligt förvaltningslagen är det den myndighet som har meddelat beslutet som får besluta om rättelse.


Jan Heimdahl
Kommunchef


Marie Jonsson
Plansektionschef


Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

KS 7:3
KF 12:4

ANTAGANDEHANDLING

1(6)

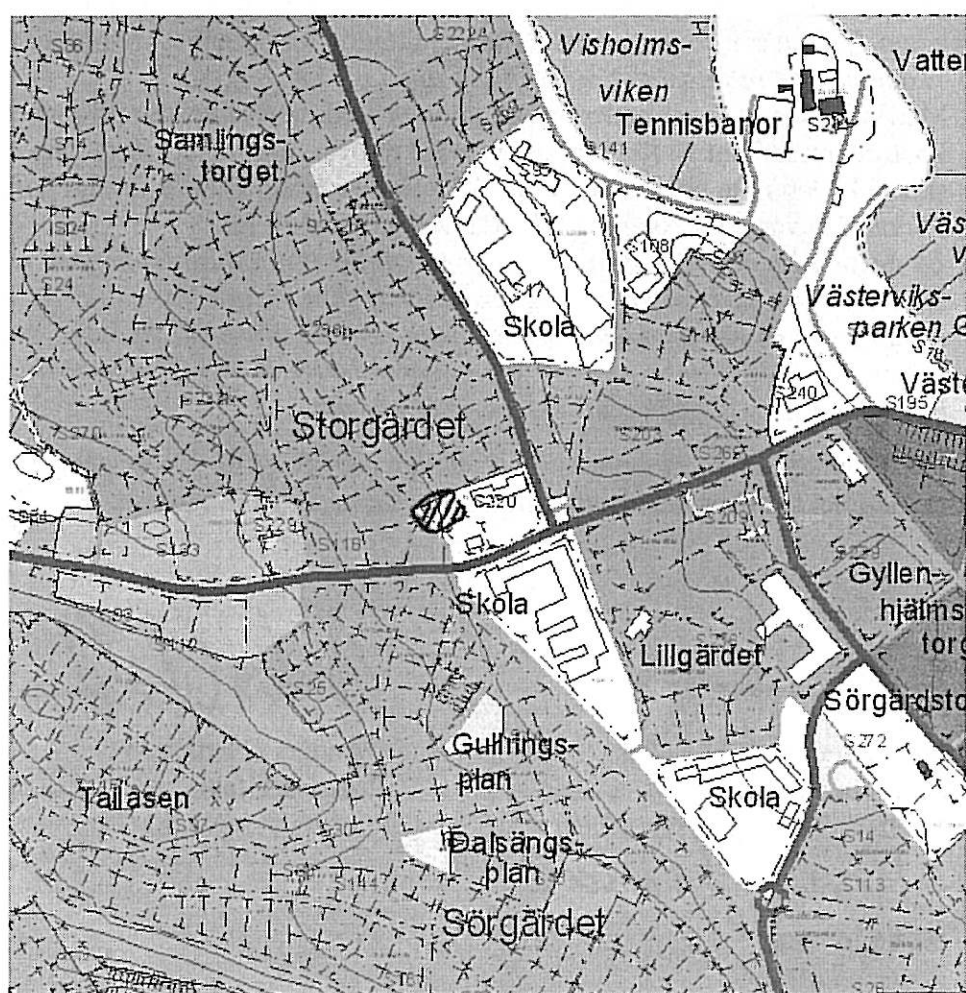
2005-01-07

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

FLICKSKOLAN 5, del av

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)
Illustration

KS 7:4
KF 12:5

2005-01-07

2(6)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tagits fram för att göra det möjligt att skapa nya bostäder på gamla flickskolans tomt i centrala Strängnäs.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Tingstugatan ca 30 m från Eskilstunavägen och utgör västra delen av musikskolans tomt.

Area

Ca 1000 kvm

Markägoförhållanden

Marken ägs av Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Markområdet ligger i kanten av riksintresseområdet Storgärdet. Storgärdet tillkom under början av 1900-talet, främst fram till 1930. Både byggnadernas utformning med burspråk, verandor och torn och stadsplanens slingrande gator är mycket tidstypiska. Bevarandeplan är upprättad för att tillgodose riksintresset.

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad som antogs 2001-08-27 anges att möjligheterna till förtätningar och kompletteringar inom befintlig stadsstruktur ska provas.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 220, som vann lagakraft 1990-02-05. Markområdet gränsar till kvarter inom bevarandeplanen för Storgärdet.

Planområdet är idag planlagt som ej bebyggbar mark inom användningsområdet skola/kontor.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadskontoret har inventerat och redovisat ett antal områden som kan vara möjliga att exploatera för bostadsbebyggelse. Inventeringen har varit föremål för diskussion i kommunens strategi- och planeringsutskott (KS Pfu § 18/03) som godkände fortsatt planarbete för de föreslagna områdena.

Plan- och byggnämnden beslöt 2003-10-01 att detaljplanearbete för Flickskolan 5 kunde startas.

Miljökonsekvens-
beskrivning

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte 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.

Barnkonsekvens-
beskrivning

Ur barnens perspektiv har området förutsättningar att bli en god uppväxtmiljö med närhet till skolor och förskoleverksamhet. Trafiken på närliggande gator kan dock utgöra en fara för barnen.

Hälsokonsekvens-
beskrivning

Markområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse. Det är väl solbelyst och ligger inte utsatt för starka vindar. Omgivningarna

KS 7:5
KF 12:6

2005-01-07

3(6)

med äldre villabebyggelse och uppvuxen vegetation ger goda möjligheter för promenader. Stadskärnan är på promenadavstånd, liksom bad och småbåtshamn.

Jämställdhetskonskvensbeskrivning

Utredningar visar att männen oftast arbetar längre från hemmet än kvinnorna. Närhet till kommunal och offentlig service är därför viktigt för kvinnor. Kvinnor kommer att kunna känna sig trygga även under den mörka tiden på dygnet, genom bra gatubelysning och med folkliv, särskilt runt kiosken vid Eskilstunavägen. De nya bostäderna kan i någon mån gynna jämställdheten.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken är gräsbevuxen, inga träd eller buskar finns idag

Geologi

Planområdet består av sandig morän, enligt den översiktliga jordartskartan 1984, SGU.

Radon

Området ligger inom låg- och normalriskområde för radon, enligt kommunens radonriskkarta.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom markområdet.

Bebyggelsen

Bebyggelsemiljö

Området ligger i kanten av Storgärdet, vars bebyggelse dokumenterats och bevarandeplaner upprättats under slutet av 1980-talet. Bebyggelsen har vuxit fram under första halvan av 1900-talet, med tonvikt på 10- och 20-talet. Byggnaderna består mestadels av stora villor i 1½ plan på stora uppvuxna tomter.

2005-01-07

4(6)



Tingstugatan mot väster

Nytt bostadshus

Det nya bostadshuset ska uppföras som flerbostadshus i form av "stadsvilla", där lägenhetsinnehavarna även har tillgång till trädgården runt byggnaden.

Offentlig service

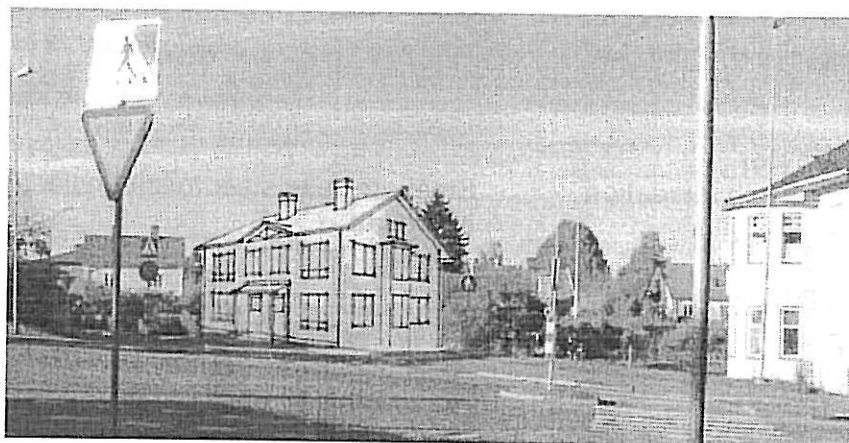
I stadskärnan finns butiker. Förskoleverksamhet finns i kv. Trevnaden vid Eskilstunavägen. Vid Eskilstunavägen finns även dagcentral för pensionärer.

Tillgänglighet

Handikappnormerna ska följas. Tillgänglighet från gatunivån kan lätt anordnas.

Byggnadskultur och Gestaltning

Nya byggnader ska i arkitektur och färgsättning passas in i omgivningen men ändå ha modernt formspråk. Fasad bör utföras i puts eller trä och taket beläggas med rött lertegel.



2005-01-07

KS 7:7
KF 12:8
5(6)

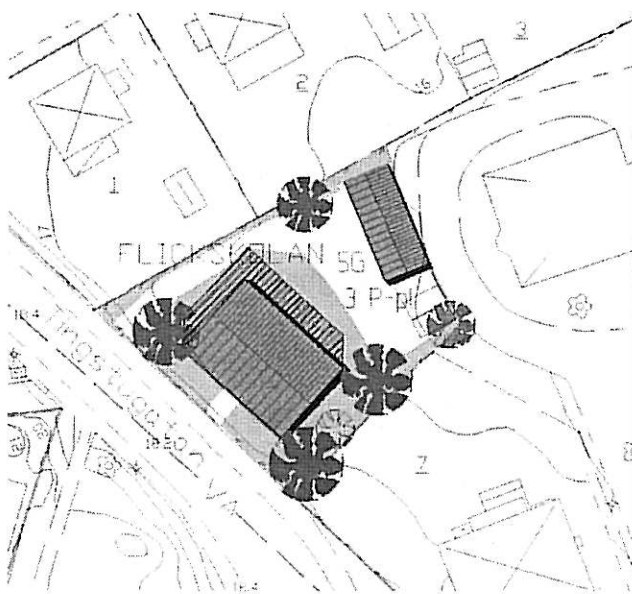
Tomtmark

Tomtmarken närmast gatan bör fyllas upp i nivå med gatan. I den östra delen, mot Musikskolan behålls befintliga marknivåer. Tomten planteras med träd och buskar.

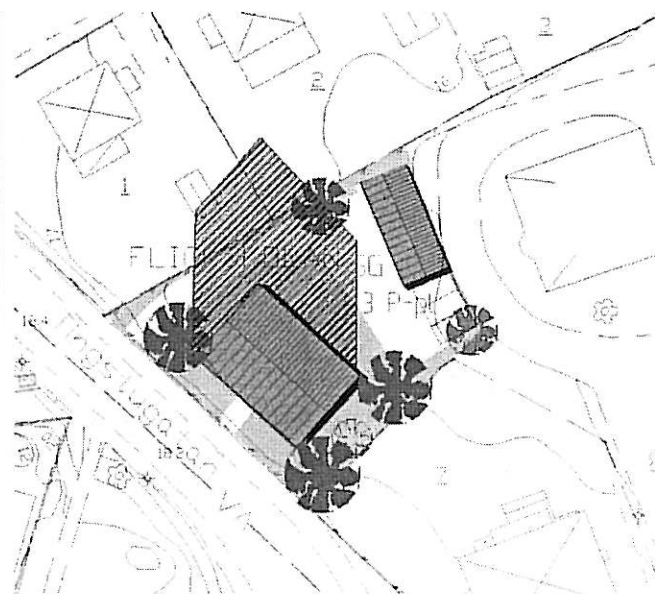


Sektion genom Tingstugatan och Flickskolan 5, Musikskolan längst till höger

Solstudier



Skuggning kl 12 mitt i juni



Skuggning kl 12 mitten av mars och sept

Friytor

Lek och rekreation

Småbarnslekplatser med sandlåda och sittbänkar ska anordnas.

Gator och trafik

Tillfart

Tillfart ska ske från Tingstugatan.

Parkering

Parkering sker på tomtmark, minst 1,5 platser per lägenhet.

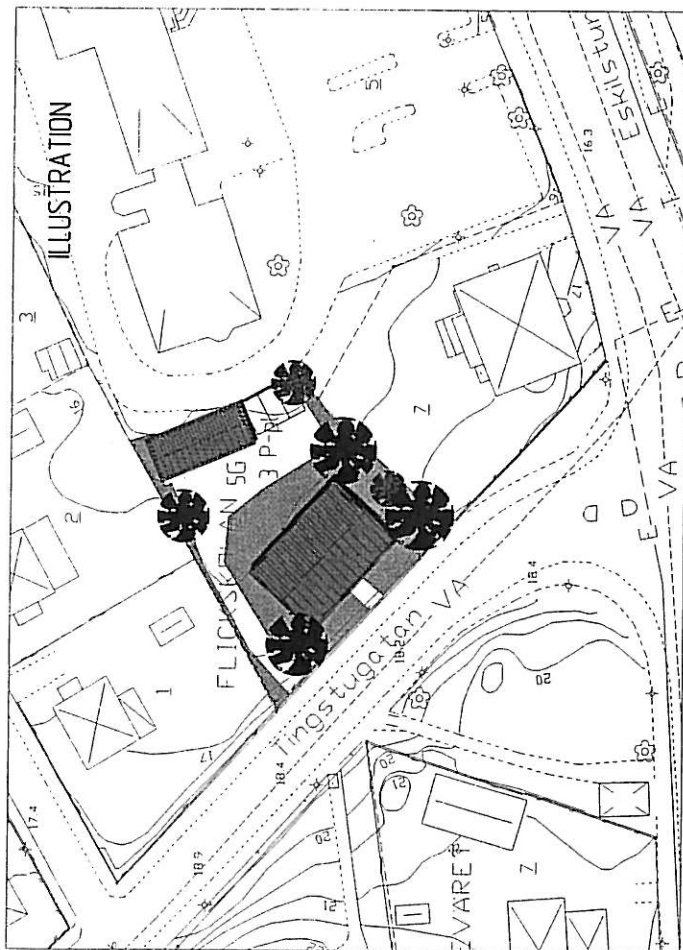
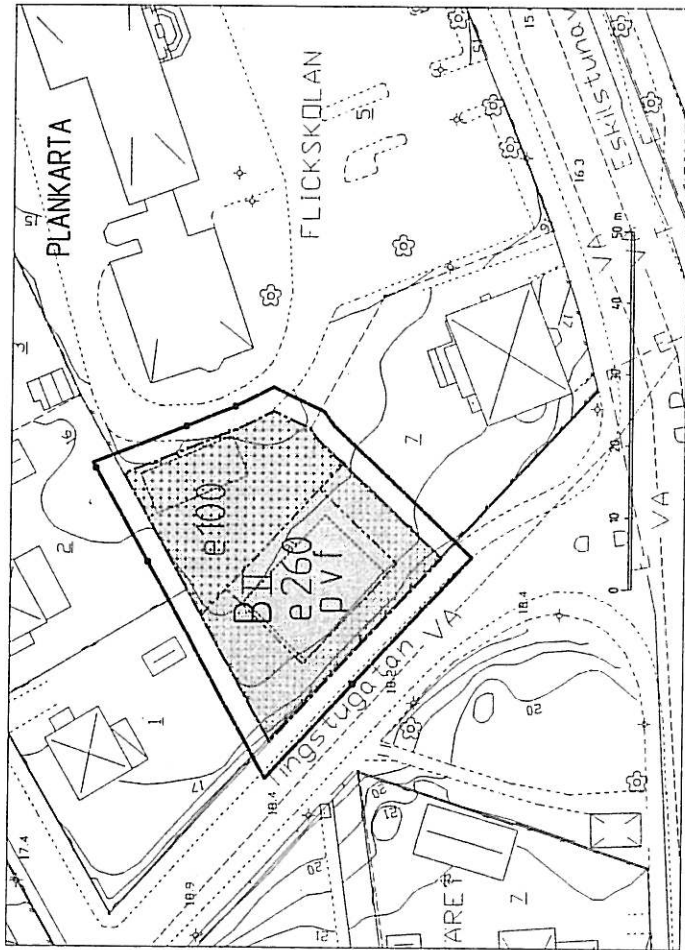
Kollektivtrafik

På Eskilstunavägen och Regementsgatan finns busshållplatser ca 200 m från området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt på tomtmark.



Vid A4: format skala 1:1000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående bestämmelser. Endast angränsande och utlösnings- eller tillåtna bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Läge ritad 3 meter utifrån planområdets gränser
- - - - - Användningsgränser
- - - - - Egendomsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvarlärsmark

- B Byggnader

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- e 00 Största byggnadsarea 260 m² för bostadsutrustning och 100 m² för garage. Högsta byggnadsarea 160 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med utrustning och garage

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Förekomst av vägar
- p Byggnad skall placeras med lämplig golv på högst -0,2 m över nattnivå.
- y Särskild utformning och utrustning för användning av argel, tegel, betong, etc.

- I Ny byggnad skall utformas med lämplig avsnitt eller tegel. Taket skall bebyggas med tegel eller lämplig släpplatt och ha samma lämplighet som krävs för bebyggelse. Byggnaderna skall i bredd utformas enligt gestaltungsprogram som ligger i planen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Illustrationer

- 200 m²
- 80 m²

DETALJPLAN

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

ANTAGANDEHANDLING

- ☒ Beskrivning
- ☒ Genomförande- beskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Illustrationskartor
- ☒ Fastighetsindelning
- ☒ Utlåtande eller utställning

Slutdatum	Slutdatum	Slutdatum
2005-01-19	2005-01-19	2005-01-19
2005-03-21	2005-03-21	2005-03-21
2005-12-01	2005-12-01	2005-12-01

Flickskolan 5, DEL AV

Sirängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

Upprättad 2004-10-29 rev. 2004-11-10

Skala 1:500



K5 7:8
KA 12:9

KS 7:9
KF 12:10

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - - - Användningsgräns
- · · · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvarlärsmark

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 00 Största byggnadsarea 260 m² för bostadshus och 100 m² för garage. Minsta byggnadsarea 160 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas
- · · · · Marken får endast bebyggas med uthus och garage

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- II Föreskrivet antal våningar
- p Byggnad skall placeras med färdig golv på högst +8,2 m över nollplanet.
- v Suterängvåning och vindsinredning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- I Ny byggnad skall utformas med fasader av puts eller tegel. Taket skall beläggas med lerleget eller falsad stålplåt och ha samma takvinkel som kringliggande bebyggelse. Byggnaderna skall i övrigt utformas enligt gestaltungsprogram som tillhör planen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Illustrationer

- 200 m²
- 84 m²

DETALJPLAN		ANTAGANDEHANDLING	
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER		☒ Beskrivning ☒ Genomförande- beskrivning ☒ Samrådsredogörelse	☒ Illustrationskarta ☒ Fastighetsförteckning ☒ Utlåtande eller utställning
FLICKSKOLAN 5, DEL AV Strängnäs STRÄNGNÄS KOMMUN		Upprättad 2004-10-29	rev 2004-11-10
		Anders C. Eriksson Stadsarkitekt	Anna Nilsson Arkitekt
		Skala 1:500	0 10 20 30 40 50 m
		Beslutsdatum Sign	
		På godkännande	
		2005-01-19	
		Antagande	
		2005-03-21	
		Lagakräftvinnande	
		2005-12-01	

Vid A4 format skala 1:1000



PBN § 81

Dnr 766/03-214

Flickskolan 5, vid Kulturskolan, Strängnäs, detaljplan, samråd

Urmas Bergfeld, planförfattare, föredrar ärendet.

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad som antogs 2001-08-27 anges att möjligheterna till förtätningar och kompletteringar inom befintlig stadsstruktur ska prövas.

Samhällsbyggnadskontoret har därefter inventerat och redovisat ett antal områden som kan vara möjliga att exploatera för bostadsbebyggelse. Inventeringen har varit föremål för diskussion i kommunens strategi- och planeringsutskott (KS Pfu § 18/03) som godkände fortsatt planarbete för de föreslagna områdena.

Ett av områdena utgörs av marken på fastigheten Flickskolan 5, del av, vid Kulturskolan. Området är i gällande detaljplan angivet som parkmark.

Plan- och byggnämnden beslutade 2003-05-07 § 155 att medge att detaljplanearbete i syfte att pröva möjligheten för bostadsbebyggelse på Flickskolan 5, del av, fick påbörjas med normalt förfarande.

Detaljplaneförslag har arbetats fram av konsult.

Beredande organens förslag

Kontoret föreslår i tjänsteutlåtande, daterat 2004-04-05, att detaljplane-förslaget sänds ut på samråd.

Patrik Odelstierna (m) och Laila Westerlund (s) tillstyrker förslaget.

Beslut

Plan- och byggnämnden beslutar

att sända ut detaljplaneförslaget på samråd.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



PBN § 202

Dnr 766/03-214

Flickskolan 5, del av, vid Kulturskolan, Strängnäs, detaljplan, samråd

Detaljplaneförslag för Flickskolan 5, del av, har varit ute på samråd under tiden 19 maj – 30 juni 2004. Under samrådstiden har sju erinringar inkommit.

Beredande organens förslag

Se tjänsteutlåtande, daterat 2004-11-02.

Lennart Andersson (s) föreslår att, när ärendet kommit så långt som till bygglov, bygglovansökan presenteras för nämnden.

Beslut

Plan- och byggnämnden beslutar att

1. ställa ut detaljplaneförslag för Flickskolan 5, del av,
2. bygglovansökan ska presenteras för nämnden.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

