



Handläggare

Erika Svensson

0152-293 25

erika.svensson@strangnas.se

**Ändring av detaljplan för Sparbanken 5 i Mariefred,
Strängnäs kommun**

Samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun beslutade 2018-10-31 enligt § 123 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2018-12-04

Erika Svensson

Erika Svensson

Planarkitekt

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Planförfarande	3
Ändring av detaljplan	3
Tidplan	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Gällande planer	5
Program för planområdet	5
Undersökning (tidigare behovsbedömning) och miljökonsekvensbeskrivning	5
Kommunala beslut i övrigt	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Geotekniska förhållanden	6
Fornlämningar	6
Riksintressen	6
Miljöförhållanden	6
Förorenad mark	6
Bebyggelseområden	6
Befintlig bebyggelse	6
Bostäder och verksamheter	7
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	7
Gator och trafik	7
Teknisk försörjning	7
Sociala frågor	8
GENOMFÖRANDE	8
Organisatoriska frågor	8
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	9

Ekonomiska frågor	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att ändra befintlig detaljplan för att möjliggöra bostäder i bottenvåningen av befintlig byggnad som vetter mot Storgatan i Mariefred. Byggnadens exteriör förändras inte.

Fastigheten omfattas av detaljplanen *M-P14/6 Detaljplan för Sparbanken 5, Mariefred, Strängnäs kommun* som vann laga kraft 2014-09-20. Detaljplanen har kvarstående genomförandetid till 2024-09-20. Den befintliga detaljplanen kommer att fortsätta gälla parallellt med ändringsplanen.

Behov av planändringen har aktualiserats eftersom det inte gått att finna ny verksamhet till den tidigare banklokalen. Lokalen lämpar sig inte för annan typ av handel eftersom den saknar skyltfönster och annan exponeringsmöjlighet som krävs för modern handel. Samhällsbyggnadsnämnden anser att den anpassning som skulle krävas av fasaden för att möjliggöra handel enligt gällande detaljplan skulle innebära ett för stort ingrepp i kulturmiljön. Byggnaden är förlagd med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser gällande utformningen av fasaden i underliggande detaljplan. Dock bör möjlighet för framtida annan centrumverksamhet i fastigheten tillåtas.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standard planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen berör den nordöstra delen av det befintliga planområdet i den underliggande detaljplanen, M-P14/6.

Detaljplaneändringen består av att bestämmelsen *HB₁ – Handel i bottenvåningen och bostäder i våning 1* upphävs och ersätts med bestämmelsen *CB – Centrumverksamhet och bostäder*.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om	2018-05-30
planuppdrag:	
Samrådsperiod:	2018-06-29– 2018-08-10
Granskningsperiod:	2018-09-14 – 2018-10-05
Antagande:	2018-10-31
Laga kraft:	Kv 4 2018

**FÖRENLIGHET MED 3, 4
OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356).

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en undersökning (tidigare behovsbedömning) som sedan samrått med Länsstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behov av miljöbedömning. En strategisk miljöbedömning (tidigare miljöbedömning) krävs inte då undersökningen (tidigare behovsbedömning) visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan enligt 5 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Undersökningen (tidigare behovsbedömning) grundas på följande:

- Planen möjliggör endast en mindre ändring av markanvändningen för att tillåta bostäder i bottenvåningen av befintlig byggnad som vetter mot Storgatan i Mariefred.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Mariefred och avgränsas av Storgatan i norr och Munkhagsgatan i öster.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,3 ha.

Markägoförhållanden

AB Silverkäppen är fastighetsägare till fastigheten Sparbanken 5.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I *Översiktsplan 2014 för Strängnäs kommun* som antogs av kommunfullmäktige 2014-09-29, och *Fördjupning av översiktsplanen Mariefred – Läggesta* som antogs av kommunfullmäktige 2007-04-03, redovisas planområdet som "HB" Handel i kombination med bostäder.

Gällande planer

Området omfattas av detaljplanen *M-P14/6 Detaljplan för Sparbanken 5, Mariefred, Strängnäs kommun*, som vann laga kraft 2014-09-20. Det finns kvarstående genomförandetid. Detaljplanen fortsätter att gälla parallellt med ändringsplanen.

Program för planområdet

Detaljplanen föregås inte av ett detaljplanprogram.

Undersökning (tidigare behovsbedömning) och miljökonsekvensbeskrivning

2018-05-30 fattade Samhällsbyggnadsnämnden beslut om att en strategisk miljöbedömning (tidigare miljöbedömning) inte krävs, då undersökningen (tidigare behovsbedömningen) visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Se även stycket om förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken i denna planbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2018-02-14 § 20 om positivt planbesked enligt 5 kap. 2 och 5 § plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-30 SBN § 70, att detaljplanarbetet för området kan påbörjas (planuppdrag).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer även att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för nämnden blir inför vid antagandet.

De geotekniska förhållandena bedöms inte påverkas i och med att ingen ny bebyggelse tillåts. Ingen ny byggrätt tillkommer.

Fornlämningar

Delar av den underliggande detaljplanen M-P14/6 ligger inom fornlämningsområdet Mariefred 21:1. Fornlämningsområdet består av ett medeltida stadslager som motsvarar området för Mariefred medeltida stadskärna. Mariefred grundades 1586 av Karl IX (9). Enligt Riksantikvarieämbetets digitala arkiv framkom det inget av antikvariskt intresse i samband med en tidigare arkeologisk undersökning av kvarteret Sparbanken. Fornlämningsområdet bedöms inte påverkas av ändringen av detaljplanen. Ingen ny bebyggelse eller förändring av bebyggelsens exteriör tillåts.

Alla typer av markingrepp inom fastigheten kräver tillståndsprövning av Länsstyrelsen enligt 2 kap. 2 och 12 §§ Kulturmiljölagen (KML).

Riksintressen

Planområdet omfattas av *Riksintresset Gripsholm – Mariefred*. Riksintresseområdet utgörs av fyra delar, Gripsholms slott, Munkhagsgärdet, stadens oregelbundna rutnätsplan och den välbevarade trästadsbebyggelsen från 1700- och 1800-talen. Riksintresset bedöms inte påverkas av planändringen.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Inom 50 meter från fastigheten Sparbanken 5 ligger det en kemtvätt *Mariefred Kemtvätt kemexperten*. Planområdet bedöms inte påverkas av kemtvätten.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Den ursprungliga bebyggelsen på fastigheten Sparbanken 5 uppfördes åren 1914-1915 efter ritningar av V. Fagerström i Stockholm. Byggnaden innehöll bank och postlokaler samt två bostadslägenheter. År 1936 förlängdes byggnaden åt öster utmed Storgatan. Samtidigt gjordes även en tillbyggnad på den södra

	byggnadskroppens östra gavel. År 1954 utökades Sparbankens lokaler med en tillbyggnad i en våning.
Bostäder och verksamheter	Planändringen syftar till att möjliggöra bostäder i den gamla bankolaken i bottenvåningen av befintlig byggnad som vetter mot Storgatan i Mariefred. För att möjliggöra bostäder i den gamla banklokalen upphävs bestämmelsen om <i>HB₁ – Handel i bottenvåningen och bostäder i våning 1.</i> CB Bestämmelsen ersätts med CB – Centrumverksamhet och bostäder. Bottenvåningen kan då användas som bostäder men kan även byggas om för centrumverksamhet i ett senare skede om behovet skulle uppstå.
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	Planändringen medför inga nya arbetsplatser. Berörd byggnad är sedan tidigare planlagd för handel i bottenvåningen. I och med planändringen tillåts fortfarande handel men möjliggör även att byggnaden helt kan byggas om till bostäder.
Gator och trafik	
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	Området har tillfart via Storgatan i norr och Munkhagsgatan i öster.
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Ändringsplanen bedöms inte påverka dagvattnet då ingen ny bebyggelse tillåts.
Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor, etc.)	Anslutande områden försörjs idag via SEVABs fjärrvärmenät. Strängnäs energiverk, SEVAB, levererar elström och fjärrvärme är etablerat inom planområdet.
Avfall	Det finns källsortering av hushållssopor, tidning och papper på gården. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas inte.
Tele	Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt plan- och bygglagen.

Barnperspektivet

Planändringen bedöms inte innebära några konsekvenser för barns möjligheter till spontan lek och utevistelse.

GENOMFÖRANDE**Organisatoriska frågor**

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om 2018-05-30

planuppdrag:

Samrådsperiod: 2018-06-29– 2018-08-10

Granskningsperiod: 2018-09-14 – 2018-10-05

Antagande: 2018-10-31

Laga kraft: Kv 4 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är samma som för underliggande detaljplan, M-P14/6, det vill säga från det planändringen vinner laga kraft till och med 2024-09-20.

Enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen kan en planändring endast genomföras om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig beslutet att ändra detaljplanen. Det är även möjligt att ändra berörd detaljplan mot berörda fastighetsägares vilja innan genomförandetidens utgång om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stort allmänintresse, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. Behov av planändringen har aktualiserats eftersom det inte gått att finna ny handelsverksamhet till den tidigare banklokalen. Lokalen lämpar sig inte för annan typ av handel eftersom den saknar skyltfönster och annan exponeringsmöjlighet som krävs för modern handel. Samhällsbyggnadsnämnden anser att en planändring är av stort allmänintresse och att de nya förutsättningarna inte kunde förutses i samband med att detaljplanen M-P14/6 vann laga kraft 2014-09-24.

Ansvarsfördelning

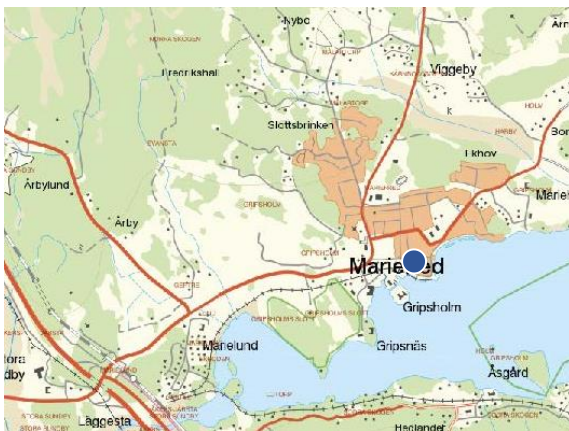
Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov

	och bygganmälan. Byggherren ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.
Huvudmannaskap	Planändringen omfattar ingen allmän plats.
Avtal (exploateringsavtal, markanvisningsavtal)	Samhällsbyggnadskontoret har inte för avsikt att skriva exploateringsavtal eller markanvisningsavtal med fastighetsägaren.
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	
Berörda fastigheter	Sparbanken 5
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	Ingen förändring sker avseende möjligheten att tillskapa nya fastigheter.
	Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut bedöms påverkas av planändringen. Planändringen berör endast markanvändningen i en befintlig byggnad. Ingen ny bebyggelse tillåts.
Ekonomiska frågor	
Planekonomi	Ändringen av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Sparbanken 5 i enlighet med tecknat planavtal.
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	
Sociala konsekvenser	Den ändrade markanvändningen innebär endast en marginell ökning av befolkningen i Mariefred. Planändringen bedöms därför inte innebära några sociala konsekvenser då ändringen enbart möjliggör att bostäder kan inrättas i bottenvåningen på befintligt hus.
Verkan på befintliga detaljplaner	Berörda delar av nu gällande detaljplaner ersätts av den nya detaljplanen.



Samrådsredogörelse

Tillhörande ändring av detaljplan för:



Sparbanken 5, Mariefred Strängnäs Kommun

Samrådsperioden var 2018-06-29 – 2018-08-10.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Mariefred och medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns webbplats. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2018-06-29.

Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).

Följande sakägare har kvarstående erinran från samrådsperioden:

-

Följande, som inte anses vara sakägare, har kvarstående erinran från samrådsperiod:

-

Under samrådsperioden har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2018-08-06	Ja	Ja
Lantmäteriet	2018-08-01	Nej	-
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Köpmannen 7	2018-07-02	Nej	-
Köpmannen 5	2018-07-02	Nej	-
Köpmannen 1	2018-07-06	Nej	-
Telestationen 1	2018-07-06	Nej	-
Snickaren 5	2018-08-03	Nej	-

SYNPUNKTER**KOMMENTARER****Statliga myndigheter och kommuner****LÄNSSTYRELSEN**

Länsstyrelsen har mottagit förslag till ändring av detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med ändringen av gällande detaljplan, 0486-P14/6 med laga kraft 2014-09-20, är att möjliggöra bostäder även i bottenvåningen. Ändringen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i fråga om hur planförslaget beaktar statliga eller andra allmänna intressen. Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av planen inte kommer att överprövas.

Övrigt

Upplysning/prövning enligt annan lagstiftning

Sparbanken 5 ligger inom den västra delen av fornlämning Mariefred 21:1, som utgörs av äldre stadslager.

Länsstyrelsen vill påminna om att alla typer av markingrepp inom fastigheten kräver tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. Detta bör anges på plankartan och i beskrivningen.

Plankarta och planbeskrivning kompletteras med en mening om att alla typer av markingrepp inom fastigheten kräver tillståndsprövning av Länsstyrelsen enligt 2 kap. 2 och 12 §§ Kulturmiljölagen (KML).

**Sakägare och berörda
bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och
boende samt berörd hyresgästförening**

SNICKAREN 5

Inget att erinra och godkänner här med förslaget.

Tråkigt att företagen försvinner från centrum av Mariefred.

Planändringen utesluter inte att lokalerna i framtiden kan komma att göras om för exempelvis handel, service eller andra liknande verksamheter, om behovet skulle uppstå. I planändringen regleras detta med användningsbestämmelsen "CB – centrumverksamhet och bostäder".

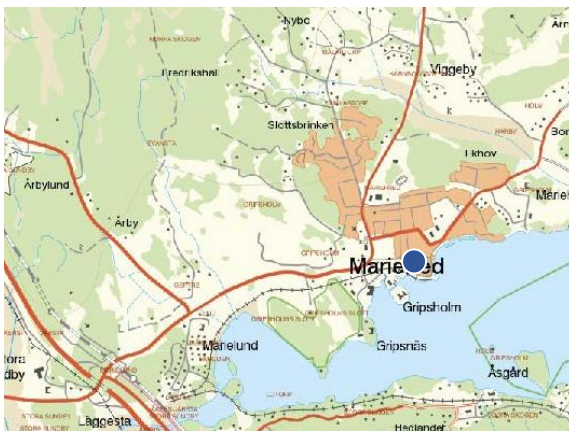
Gustaf Björklund
Planchef

Erika Svensson
Planarkitekt



Granskningsutlåtande

Tillhörande ändring av detaljplan för:



Sparbanken 5, Mariefred Strängnäs Kommun

Granskningsperioden var 2018-09-14 – 2018-10-05.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Mariefred och medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns webbplats. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2018-09-14.

Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).

Följande sakägare har kvarstående erinran från samråds- och granskningsperiod:

-

Följande, som inte anses vara sakägare, har kvarstående erinran från samråds- och granskningsperiod:

-

Under granskningsperioden har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2018-09-25	Ja	Noteras
Lantmäteriet	2018-09-12	Nej	
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Köpmannen 1	2018-09-19	Nej	
Köpmannen 7	2018-09-20	Nej	
Rådmannen 3	2018-09-26	Nej	

SYNUNKTER**KOMMENTARER****Statliga myndigheter och kommuner****LÄNSSTYRELSEN**

Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att överprövas.

Länsstyrelsen har i samband med granskningen uppmärksammat att fastigheten ligger inom 50 meter från en kemptvätt som registrerats som ett potentiellt förorenat område i EBH-stödet. Verksamheten hanterar lösningsmedel som kan transporteras långa sträckor och kan vid ånginträngning komma in i byggnader och skapa en hälsorisk. Av någon anledning förbisågs denna risk i planprocessen för detaljplan 0486-P14/6. Föroreningssituationen inom fastigheten Sparbanken 5 borde ha undersökts inför antagandet av gällande plan. Inför bygglovgivning och ev. framtida markingrepp är det viktigt att denna risk uppmärksammas.

Noteras

I övrigt har Länsstyrelsen inget ytterligare att tillägga i frågan om hur det nu utställda planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen.

Gustaf Björklund
Planchef

Erika Svensson
Planarkitekt