

**STRÄNGNÄS KOMMUN**  
Samhällsbyggnadskontoret  
Plan- och byggenheten

## **LAGA KRAFTBEVIS**

Datum  
2009-04-29

Dnr  
PBN/2007:10

### **Detaljplaneändring för Läraren 18, Strängnäs kommun**

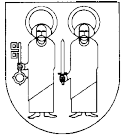
Plan- och byggnämnden i Strängnäs kommun beslutade 2008-11-05 enligt § 186 om antagande av rubricerad detaljplaneändring.

Kommunens beslut har inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2008-12-04.

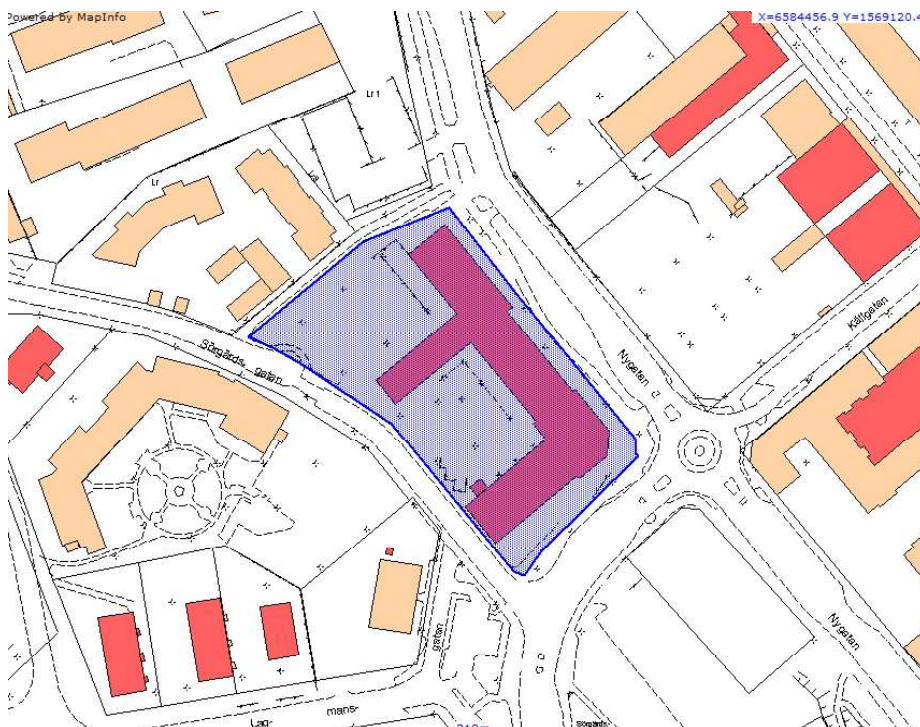
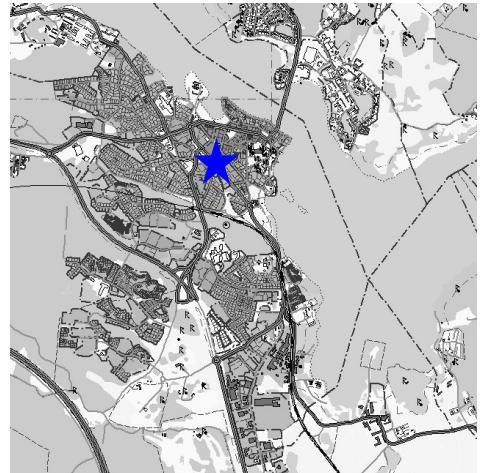
Anders Jonsson  
Planarkitekt



## Ändring av detaljplan för fastigheten Läraren 18, Strängnäs kommun

**HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR  
Lergropen mm,  
STRÄNGNÄS KOMMUN**

**Tillägg till  
PLAN- och  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



### **HANDLINGAR:**

Tillägg till plankarta med bestämmelser visande gällande detaljplan samt precisering av områden för vilka ändringen gäller.

Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande efter samråd

Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

## Tillägg till PLANBESKRIVNING

**Bakgrund och syfte** Fastigheten har överlåtits till det kommunala fastighetsbolaget Strängnäs Fastighets AB. I samband med överlåtelsen har fastighetsbolaget inkommit med ansökan om detaljplanläggning med syfte att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden. Den befintliga byggrätten på 8000 kvm är redan överskriden och bolaget vill även ha möjlighet till framtida kompletterande byggnation. Bolaget vill även att bebyggelseförbudet på fastighetens sydöstra del tas bort med hänvisning till ändrade förutsättningar i området

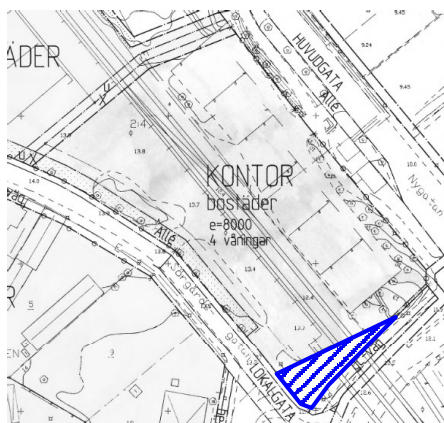
**Gällande detaljplan som avses ändras** S236 - Lergropen mm. Laga kraft 1992-07-07.

**Markägoförhållanden** Den berörda fastigheten ägs av Strängnäs Fastighets AB.

### DETALJPLANEÄNDRINGEN

**Markanvändning** Detaljplaneändringen innebär att den högsta bruttoarean för byggnader ökas från 8000 kvm till 13000 kvm. Syftet med ökningen är att möjliggöra tillbyggnation av befintlig byggnad, med fördel skulle denna tillbyggnad kunna bestå i ytterliggare en våning på den flygel som mot Sörgårdsgatan består av två våningar.

Bestämmelsen att *marken ej får bebyggas* (prickmark) norr om korsningen Sörgårdsgatan - Rådmansgatan upphävs, se fig.



Vid framtagandet av den gällande detaljplanen var utformningen av korsningen Sörgårdsgatan – Rådmansgatan inte fastlagd, för att reservera sig mot att byggnader inte placerades för nära gatan reglerades byggrätten med bebyggelseförbud på fastighetens sydöstra del. Då trafiklösningen nu är klarlagd upphävs bebyggelseförbudet och möjliggör mindre tillbyggnad.

## Konsekvenser

### Miljö

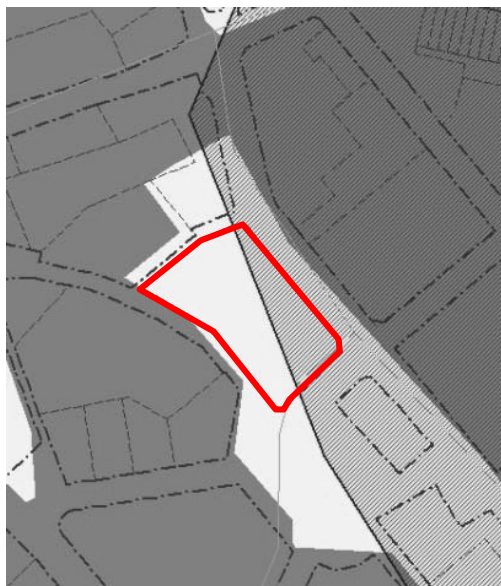
Marken på den berörda fastigheten är i hög grad redan ianspråktagen för byggnader, miljöstation, parkeringar och hårdgjorda ytor. De ändringar som görs i detaljplanen kan därför inte anses ha påverkan på några skyddsvärda områden enligt 3 eller 4 kap i Miljöbalken.

Bestämmelser om lokalt omhändertagande av dagvatten införs för att säkerställa god dagvattenhantering.

### Byggnadskultur och gestaltning

Planändringen medför inga ändringar eller tillägg vad avser krav på byggnadernas utformning. Eventuella tillbyggnader skall anpassas till befintliga byggnader.

### Påverkan på riksintressen



Fastigheten berörs till del av område av riksintresse för kulturmiljövård. Den berörda fastigheten är bebyggd så sent som 1994 och kan inte anses vara av något större kulturminnesvärde. Planändringen innebär inte någon påverkan på såväl byggnadens utformning som stadsbildskaraktären i området.

### Gator och trafik

Inget gatu- eller vägavsnitt ingår i detaljplaneområdet. Den utökade byggrätten förväntas ge begränsad påverkan på trafiksituationen i området. Sörgårdsgatan är sedan tidigare avstängd för genomfartstrafik.

Parkeringsbehovet skall så långt det är möjligt tillgodoses inom den egna fastigheten.

## **MILJÖBEDÖMNING**

### **Behovsbedömning**

Plan- och byggnämndens arbetsutskott har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i PBN AU 2008-03-19, §17 enligt följande.

Att:

1. *miljöbedömning ej krävs, då behovsbedömningen visar att genomförandet av planändringen ej antas innebära betydande miljöpåverkan*

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området som planändringen berör är redan ianspråktagen som kontorsbyggnad, området har därför inte någon betydelse för människors rekreationsmöjligheter eller djur/växt-livet.
- Eventuell handelsetablering innebär en viss ökning av utsläpp från trafik, denna påverkan kan anses marginell sett till fastighetens belägenhet i centrum.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden för planändringen är 10 år från det datum detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

## **Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Genomförandetid** Genomförandetiden för gällande detaljplan för området, S236, Lergopen mm., löpte ut 2007-07-06.

Ändringen av detaljplanen medför utökad byggrätt. På grund av ändringens art sätts genomförandetiden till 10 år från det datum planändringsförslaget vunnit laga kraft.

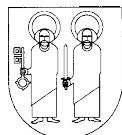
### **EKONOMISKA FRÅGOR**

**Planekonomi** Detaljplaneändringen bekostas i sin helhet av Strängnäs Fastighets AB.

Inga övriga genomförandefrågor uppstår genom ändringen.

-----  
Urmas Bergfeld  
Tf Plan- och byggchef

-----  
Anders Jonsson  
Planarkitekt



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN EÄNDRING FÖR  
LÄRAREN 18, STRÄNGNÄS STAD, STRÄNGNÄS KOMMUN

## SÄRSKILT UTLÅTANDE

Plan- och byggnämnden beslutade 2008-05-14 att sända ut föreslagen detaljplaneändring för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var mellan 2008-05-30 och 2008-06-20.

Planförslaget har varit utställt för samråd på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2008-05-30. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid samrådstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

| Inkomna synpunkter                          | Datum      | Synpunkt      | Synpunkt tillgodosedd |
|---------------------------------------------|------------|---------------|-----------------------|
| <b>Myndigheter:</b>                         |            |               |                       |
| Vägverket                                   | 2008-06-10 | Ingen erinran |                       |
| Länsstyrelsen                               | 2008-06-24 | Ingen erinran |                       |
| Banverket                                   | 2008-06-23 | Ingen erinran |                       |
| Lantmäterimyndigheten                       | 2008-06-13 | Ingen erinran |                       |
|                                             |            |               |                       |
| <b>Kommunala nämnder och förvaltningar:</b> |            |               |                       |
| Miljö- och Räddningsnämnden                 | 2008-06-10 | Ingen erinran |                       |
| Räddningstjänsten                           | 2008-06-03 | Ingen erinran |                       |
| Socialtjänsten                              | 2008-06-04 | Ingen erinran |                       |
| Teknik- och fritidsnämnden                  | 2008-09-25 | Ingen erinran |                       |
|                                             |            |               |                       |
| <b>Företag och organisationer:</b>          |            |               |                       |
| Sevab Nät AB, Bo Pettersson                 | 2008-06-03 | Ingen erinran |                       |
| Sevab (Värme), Lars-Eric Larsson            | 2008-06-20 | Ingen erinran |                       |
| Telia Sonera, Skanova Access                | 2008-06-17 | Ja            | Nej                   |
| Sörmlands museum                            | 2008-06-16 | Ingen erinran |                       |
| Vattenfall                                  | 2008-06-19 | Ingen erinran |                       |
| Villaägarna i Strängnäsbygden               | 2008-06-10 | Ingen erinran |                       |

|                                  |            |               |    |
|----------------------------------|------------|---------------|----|
| Hyresgästföreningen              | 2008-06-10 | Ingen erinran |    |
| Strängnäs Handikappkrets         | 2008-06-20 | Ja            | Ja |
|                                  |            |               |    |
| <b>Sakägare:</b>                 |            |               |    |
| Läraren 18                       | 2008-06-12 | Ingen erinran |    |
| Läraren 11                       | 2008-06-02 | Ingen erinran |    |
| Bostadsrättsförening Semaforen 4 | 2008-06-13 | Ingen erinran |    |

2008-10-24

## SYNPUNKTER

## BEMÖTANDEN

### Företag och organisationer:

#### 1. Telia Sonera, Skanova Access

Skanova har flertalet befintliga markförlagda telekablar inom aktuellt område, se bifogad karta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla de befintliga teleanläggningarna i deras nuvarande lägen för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Skanova önskar att u-områden skapas till skydd för teleanläggningar på kvartersmark.

Tvingas Skanova att vidta undanflyttningsåtgärder förutsätter Skanova att exploatören/byggherren bekostar dessa åtgärder och att reglering därav sker innan ändring av detaljplanen antas.

Skanova förutsätter att kommunen i planhandlingarna och speciellt i genomförandebeskrivningen beskriver de tekniska och ekonomiska konsekvenser avseende erforderliga åtgärder i Skanovas telenät som följer av planförslaget.

#### 2. Strängnäs handikappkrets

Tänk på att även tillbyggnad av befintlig byggnad ska vara tillgänglig för personer med funktionsnedsättning.

Då förslaget genomförs i form av en ändringsplan finns inte möjligheten att införa nya gränser, u-områden kan därför inte skapas. Fördelning av eventuella kostnader i samband med om- och/eller tillbyggnationer måste framställas i nyttjanderättsavtalet mellan TeliaSonera och fastighetsägaren.

Om- och tillbyggnader skall ske enligt tillämpliga lagar samt följa Boverkets byggregler avseende tillgänglighet för funktionshindrade personer. Att så sker på ett fullgott sätt säkerställs i bygglovsskedet. Detaljplaneändringen innebär inte någon lättnad vad gäller dessa krav.

-----  
Urmas Bergfeld, Tf Plan- och byggchef

-----  
Anders Jonsson, Planarkitekt