

STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan – Bygg – Miljö

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2006-10-12

Dnr
PBN2005:56-214

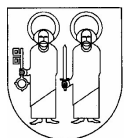
Detaljplanen för Flaggan 8 i Strängnäs, Strängnäs kommun

Plan- och byggnämnden i Strängnäs kommun beslutade 2005-11-09 enligt § 153 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut överklagades till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen avslår överklagandet 2006-03-10.
Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.
Regeringen avslår överklagandet 2006-10-12.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2006-10-12.

Ingalill Strengbohm
Plansekreterare



Stefan Askhagen
Arkitekt SAR/MSA

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Kv. Flaggan 8, Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Gestaltningsprogram
Fastighetsförteckning

2005-11-09

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet är att utöka byggrätten inom Flaggan 8 för att möjliggöra ett flerbostadshus på 2 våningar med vinds- och souterrängvåning.

**PLANDATA
Lägesbestämning**

Planområdet ligger inom det gamla spårområdet i centrala Strängnäs, i korsningen Larslundavägen/Vippendalsvägen, ca 300 m norr om järnvägsstationen

Areal

Fastigheten Flaggan 8 är 780 kvm stor.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.



Kv. Flaggan idag

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN
Översiktliga planer**

Översiktsplanen KF2001:08:27 anger att det ur uthållighetssynpunkt är en fördel med förtätning där man utnyttjar befintlig infrastruktur samtidigt som underlaget för service, kommunikationer och kultur ökar. Det anges även att utformning ska anpassas till befintlig bebyggelsemiljö och kringliggande kultur- och naturvärden.

Gällande planer

Kvarteret omfattas av "Detaljplan för gamla spårområdet" S272 från 1999.

2005-11-09

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats till detaljplan nr S272, Gamla spårområdet. Särskild miljökonsekvensbeskrivning till föreslagen plan har ej tagits fram.

Verksamheterna planen tillåter bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark vatten och andra resurser så att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18.

**FÖRUTSÄTTNINGAR,
FÖRÄNDRINGAR OCH
KONSEKVENSER**

Natur

Mark och vegetation

Tomten består idag av en obebyggd kulle med vilt bevuxen växtlighet och träd. De befintliga träden bevaras i största möjliga mån.

Geotekniska förhållanden

Tomten består till viss del av berg. Sprängning kommer att behöva genomföras för uppförandet av bebyggelsen. En geoteknisk undersökning ska genomföras i samband med projektering.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning, ska det enligt kulturminneslagen anmälas till länsstyrelsen.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet är idag obebyggt. Närområdet består till största del av bostäder i en- och flerbostadshus.

Arbetsplatser

Möjlighet finns att skapa arbetsplatser i bottenvåningen där en s.k. "bokal" planeras. En bokal (bostad + lokal) har strukturella förutsättningar att fungera för boende, arbete eller en kombination av båda. Grannfastigheten åt nordost, Flaggan 1, består av den f. d. auktionskammaren och innehåller idag kontor.

Offentlig service

Planområdet ligger centralt i Strängnäs, nära grundskolor och gymnasium. Vårdcentral finns på ca 700 meters avstånd.

2005-11-09

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade ska tillgodoses och Strängnäs kommuns handikappspolitiska program ska följas. Tillgänglighetskraven tillgodoses genom entrén mot gatan där endast en mycket liten lutning i marken finns. Bostadshuset förses med hiss lämplig i tillgänglighetssynpunkt. Entrén från gården och markens lutning upp till denna bör studeras särskilt så att tillgänglighetskraven tillgodoses i största möjliga mån. Tillgänglighetskraven gäller både inom respektive bostad, kommunikationsytor inom byggnaden samt den nära utemiljön.

Byggnadskultur och gestaltning

Närområdet kan karaktäriseras som heterogent. Den motsatta sidan av Larslundavägen består av trevånings flerbostadshus i gult tegel. De senaste årens tillskott i kvarteren Flaggan och Rälsen kännetecknas av slätputs med trädetaljer i varma, vita och grå kulörer. F d auktionskammaren (Flaggan 1) har en fasad i rött tegel. På Vippendalsvägen övergår bebyggelsen i villabebyggelse, som visar upp en rad takformer, material och kulörer, med tonvikt på ljusare putsade fasader.

Hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse genom byggnadens placering, utformning och materialval. Flerbostadshuset utformas i en stadsmässig anda och placeras utmed gatan, till skillnad från den gällande detaljplanen. Den översta våningen och fasaden mot gården ges inslag av trä. Balkonger ska utföras mot gården och eventuellt franska balkonger mot gata.

Se vidare gestaltungsprogrammet angående utformning för planområdet.

Den påverkan garagen i souterrängvåningen har på lägenheterna, avseende buller och luftkvalitet, bör särskilt studeras vid utformningen av byggnaden.

Byggnadens höjd tillåts till maximalt två våningar samt souterräng- och vindsvåning med något förhöjt väggliv. Souterrängvåningen får utöver bostäder innehålla kontor, service och kommersiella lokaler samt garage och övriga utrymmen. Övriga våningar tillåts innehålla bostäder.

Gällande detaljplan medger en bebyggelse på 300 kvm bruttoarea och 30 kvm garage. I det nya förslaget utökas bruttoarean till 850 kvm. Den gällande detaljplanens placering av byggrätten justeras så att byggnaden placeras utmed tomtgränsen, samtidigt som avståndet till Flaggan 4 ökas och avståndet till Flaggan 1 minskas.

2005-11-09

*Flaggan 8 med den föreslagna byggnadsvolymen***Friytor**

Lek och rekreation

Området är centralt beläget i Strängnäs och har goda förbindelser med rekreativstråk och anläggningar. Gården utformas så att friytor och plats för lek och växtlighet finns.

Gator och trafik

Planområdet ligger med nära avstånd till kollektivtrafik och tågtrafik. Närmaste busshållplats finns på ca 150 m avstånd och järnvägsstationen finns på ca 300 m avstånd.

Angöring för transporter till fastigheten kan ske genom kantstensparkering utmed Vippendalsvägen och Larslundavägen samt via tillfartsvägen till gården. En gemensamhetsanläggning upprättas för tillfartsväg och parkering på Flaggan 1.

Infart till garage på Flaggan 8 sker via Vippendalsvägen.

Parkering

Strängnäs kommuns parkeringsnorm ska följas. Antalet parkeringsplatser ordnas dels genom fyra platser i garage i souterrängvåningen, dels genom parkering som anordnas på Flaggan 1 samt kantstensparkering (gästparkering). Planen tillåter ej parkering eller garage på gården.

Störningar

Riksdagens riktvärden för buller ska följas.

Teknisk försörjning

Avfall

Källsorteringsutrymme ska finnas i anslutning till entrén, mot Larslundavägen. Hämtning av avfall kan ske från Larslundavägen.

2005-11-09

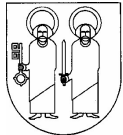
Dagvatten	Dagvatten bör generellt omhändertas inom kvartersmark. Eftersom tomten delvis består av berg i dagen bör ett fördröjningsmagasin anläggas.
Ledningssystem	VA-, el- och teleledningar samt bredband finns i gatan.
Värme	Ett av de operativa målen i Strängnäs kommuns energiplan är att energianvändningen per invånare skall minska med 10 % fram till 2010 jämfört med 1998. För att nå detta mål bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt utredas och uppvärmning med förnybara energiresurser prioriteras. Planområdet bör därför anslutas till fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns att anslutas till i gatan.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.
Konsekvenser för barn, hälsa och jämställdhet	Planen bedöms inte medföra någon förändring när det gäller hälso-, jämställdhets-, eller barnkonsekvenser jämfört med gällande detaljplan.

MEDVERKANDE

Stefan Askhagen, Arkitekt SAR/MSA
 Caroline Trolle, Arkitekt MSA
 Johanna Ljungdahl, Planarkitekt
 Daniel Andersson, Planarkitekt

Anders C Eriksson
 Stadsarkitekt

Daniel Andersson
 Planarkitekt



2005-11-09

Stefan Askhagen
Arkitekt SAR/MSA

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Kv. Flaggan 8, Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

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

2005-08-17	PBN, beslut om samråd
2005-09-09 till	Samråd
2005-10-07	
2005-11-09	PBN, antagande
Dec	Laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Ingen allmän platsmark ingår i detaljplanen

2005-11-09

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
ÅTGÄRDER**

Fastighetsbildning	Ingen fastighetsbildning behövs för planens genomförande.
Servitut	Enligt Strängnäs kommuns parkeringsnorm ska 3 st parkeringsplatser tillskapas för fastighetens behov förutom de 4 platser som tillskapas i garage inom kvartersmarken. 3 st parkeringsplatser erbjuds i garage beläget på fastigheten Flaggan 1 och ska säkerställas genom servitut till förmån för fastigheten Flaggan 8. Servitutet ska inskrivas i fastigheterna för att säkerställa rätten.

**EKONOMISKA och
TEKNISKA FRÅGOR**

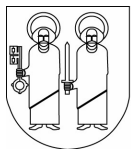
Trafik	Gatukostnadsersättning ska erläggas för ombyggnad av Vippendalsgatan för anslutning till fastighetens garage samt för tillskapande av ytterligare parkeringsplatser och åtgärder som behöver vidtas för att planområdet ska kunna angöras på trafiksäkert sätt. Särskilt avtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören om genomförandet.
VA	Fastigheten ska anslutas till kommunalt VA, anslutningsavgift utgår enligt taxa. Dagvatten ska om möjligt fördröjas på kvartersmarken innan det leds vidare i dagvattensystemet.
Planekonomi	Exploatören svarar för samtliga kostnader för detaljplanens genomförande

MEDVERKANDE

Stefan Ashagen, arkitekt SAR/MSA
Caroline Trolle, arkitekt MSA
Magnus Nyström, Exploateringsingenjör, Strängnäs kommun

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Daniel Andersson
Planarkitekt



2005-11-09

Stefan Askhagen
Arkitekt SAR/MSA

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Kv. Flaggan 8

STRÄNGNÄS KOMMUN

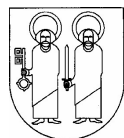
Gestaltningsprogram

Gestaltningsprogrammet kompletterar detaljplanen och utgör riktlinjer för arkitektonisk gestaltning avseende skala, material, form och färgsättning.

- Arkitekturen ska infoga sig i stadens gestaltning och formspråk och ge Larslundavägen och kvarteret en mer uttalad stadskaraktär, samtidigt som man måste ta hänsyn till den närliggande villabebyggelsen.
- Bostadshusets fasader utförs med en tydlig uppdelning mot gatan enligt följande:
 - Sockelvåning artikuleras.
 - Färgsättning utförs i överensstämmelse med kringliggande bebyggelse.
 - Entréer ska vara tydliga. Entrépartierna har en högre detaljeringsgrad och avviker i kulör och/eller struktur från övrig fasad.
 - Gatufasader ovan sockel utförs putsade, den översta våningen kan ges en avvikande karaktär med inslag av trä.
 - Fasaderna mot gården kan ges en mjukare karaktär genom att mer inslag av trä förekommer i detaljer och balkonger. Balkonger tillåts mot gården.
 - Fasad mot Larslundavägen och Vippendalsvägen ges en stadsmässig karaktär, utan balkonger. Franska fönsterbalkonger får förekomma.
- Tak utförs i slätplåt.
- Gården utförs så att den befintliga naturliga kullen behåller sin karaktär och nivåer. De boendes egna uteplatser avgränsas tydligt och håller sig intill fasad.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Daniel Andersson
Planarkitekt



Daniel Andersson
Tel 0152-293 36

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Detaljplan för kv Flaggan 8, del av i Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Plan- och byggnämnden beslöt 2005-08-17 § 110 att sända ut detaljplanen för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2005-09-09 – 10-07.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2005-09-09. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
Försvarsmakten	2005-09-20	Ingen erinran	
Vägverket	2005-10-10	Ingen erinran	
Länsstyrelsen	2005-09-30	Ingen erinran	
Skogsvårdsstyrelsen	2005-09-09	Ingen erinran	
Banverket	2005-10-10	Ingen erinran	
Lantmäterimyndigheten	2005-09-21	Ingen erinran	
Polismyndigheten	2005-09-21	Ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
Fritid- och kulturnämnden	2005-10-11	Ingen erinran	
Miljö- och Räddningsnämnden	2005-09-15	Erinran	Ja
Kommunstyrelsen	2005-10-03	Ingen erinran	
Räddningstjänsten	2005-09-19	Ingen erinran	
Barn- och utbildningsnämnden	2005-10-11	Ingen erinran	
Socialnämnden	2005-09-12	Ingen erinran	
Tekniska nämnden	2005-09-28	Ingen erinran	
Mark- o exploatering	2005-10-07	Ingen erinran	

2005-11-09

Företag och organisationer:			
Sevab Nät AB	2005-09-09	Ingen erinran	
Strängnäs Gille	2005-10-03	Ingen erinran synpunkter	
Telia Sonera	2005-09-26	Erinran	Ja
Sörmlands museum	2005-10-04	Ingen erinran	
Kommundelsrådet Strängnäs	2005-09-27	Ingen erinran	
Vattenfall	2005-09-30	Ingen erinran	
Hyresgästföreningen	2005-10-03	Ingen erinran	
Sakägare:			
Flaggan 4, Anita o Torvald Erikstam	2005-10-05	Erinran	Nej
Smeden 1, SSM Bostadsfastigheter	2005-10-10	Ingen erinran	

2005-11-09

SYNPUNKTER**KOMMENTARER****Miljö- och räddningsnämnden**

Planändringen bedöms inte medföra så betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller hushållning av mark och vatten m m att särskild MKB behöver upprättas.

BEDÖMNING

En förtätning där befintlig infrastruktur utnyttjas är fördelaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv. Utformningen skall anpassas till kringliggande kultur- och naturvärden vilket är positivt. Tomten är obebyggd och ambitionen är att bevara de befintliga träden i största möjliga mån. Granne med tomten ligger villabebyggelse med trädgårdar. Det är viktigt att innergården utformas enligt konceptet trädgårdsstaden så att den smälter in i omkringliggande villabebyggelse. För att få kvalitet i boendet och för att undvika olägenheter för de boende måste gården hållas fri från parkeringsytor. Gården bör utformas som en friyta med växtlighet och plats för lek- och rekreation. Balkonger in mot gårdssidan är positivt för att undvika problem med avgaser och buller.

I planbestämmelserna bör anges att korsprickat område endast får bebyggas med uthus och att inga parkeringsytor får anläggas.

Infarten till garagen i souterrängvåningen måste utformas med största möjliga hänsyn tagen till bostäderna. Detta för att undvika risker ur säkerhets- och hälsosynpunkt.

Bostäderna bör anslutas till fjärrvärme med hänvisning till den värmeplan 2005-09-15 som finns antagen för Strängnäs kommun. Detta ligger även i linje med de nationella miljömålen.

Eftersom omhändertagande på kvartersmark av dagvatten är svårt när det är en bergig tomt bör dagvatten omhändertas i ett fördröjningsmagasin. Detta bör utformas så att det utgör ett mervärde i utemiljön.

BESLUT

Miljö- och räddningsnämnden beslutar att i

2005-11-09

yttrande till plan- och byggnämnden framföra att

1. Det är viktigt att innergården på fastigheten Flaggan 8 hålls fri från parkeringsytor och i stället utformas för rekreation, lek och växtlighet.

Stycket *Lek och rekreation* tillfogas "och växtlighet" i planbeskrivningen.

2. Befintliga träd bör bevaras i största möjliga utsträckning

Stycket *Mark och vegetation* omformuleras i planbeskrivningen.

3. I planbestämmelserna bör anges att korsprickad mark endast får bebyggas med uthus och att inga parkeringsytor får anläggas.

Bestämmelsen för korsmarkerad mark ändras från "[---] uthus och garage" till endast "[---] garage". Bestämmelsen *ej parkering* tillkommer,

4. Infarten till garagen i souterrängvåningen bör utformas med största möjliga hänsyn till bostäderna.

Tillägg görs i stycket *Byggnadskultur och gestaltning* i planbeskrivningen.

5. Fastigheten bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Texten i stycket *Värme* ändras i planbeskrivningen.

6. Ett fördröjningsmagasin för dagvattnet bör anordnas.

Texten i stycket *Dagvatten* ändras i planbeskrivningen.

Strängnäs Gille

Inget att erinra rörande detta projekt men fortsatt förtätning i innerstaden bör ej ske. I stället bör P10 gamla område utnyttjas.

Förtätning av kommunens befintliga tätorter är av stor vikt för att utveckla samhället mot ekonomisk, ekologisk och social bärkraft. Gällande översiktsplan bekräftar denna inriktning.

Telia Sonera

Ett kabelstråk tillhörande Telia Sonera är förlagd på allmän mark utanför planområdet.

Om skyddning eller eventuell flyttning erfordras under byggtiden bekostas detta av exploatören/byggherren.

Exploatören eller byggherren ansvarar för detta.

I övrigt inget att erinra.

Flaggan 4, Anita o Torvald Erikstam

Byggrättens BTA enl. gamla detaljplanen 300 kvm bör räcka för att passa in i befintligt villaområde.

Fastigheten ligger i en gränszon mellan stenstad och villakvarter och inte i en entydig villakontext. En byggnad av stadskaraktär, med större byggrätt och fasad i gatulivet bedöms vara det bästa sättet att avsluta kvarteret.

Byggnadens placering skall vara minst 4,5 meter

Gränsen för byggrätten flyttas i förslaget

2005-11-09

från Flaggan 4:s gräns.

1,5 m längre ifrån Flaggan 4 jämfört med gällande plan.

Byggrättens byggnadshöjd får ej överstiga gamla detaljplans höjden 5,4 meter, anledningen är att detta hus (Flaggan 8) inte skall få dominera i villaområdet, Flaggan 4 byggd 1923 och tillbyggd 1940, Flaggan 1 är kulturbyggnad och kvarteren på södra sidan om Vippendalsvägen är gammal villabebyggelse som skall beaktas.

Byggrättens begränsade fotavtryck (276 kvm) kombinerat med det avfasade hörnet mot gatan innebär att byggnaden inte kan uppfattas som dominerande i gaturummet. Föreslagen byggrätt möjliggör en nockhöjd som är ungefär samma eller lägre än byggnaden på Flaggan 4. Gestaltungsprogrammet anger att byggnaden måste ansluta till omgivningens villa- och kulturbyggnader genom fasadmaterial och färgsättning. Planbestämmelserna anger en takvinkel på 27-35 grader för att anpassa byggnaden till f. d. Auktionskammaren på Flaggan 1.

Sprängningen skall genomföras med stor försiktighet, Flaggan 4 är reveterat, underlaget är timmer,vass,nät och puts, risken för att skada putsen är stor genom att berget är gemensamt för Flaggan 4 och Flaggan 8.

Detaljplanen definierar inte den typen av omständigheter kring uppförandet. Exploatören eller byggherren ansvarar för att ingen skada sker på omgivande byggnader och anläggningar.

Synpunkter från Flaggan 4 som bör beaktas.