



Tillägg till planbeskrivning



Tillhörande ändring av detaljplan för:

**Oxeln 5,
Strängnäs,
Strängnäs kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

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
Miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
Bebyggelseområden.....	7
Friytor.....	9
Gator och trafik.....	9
Störningar	10
Teknisk försörjning	10
PLANENS GENOMFÖRANDE	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	12
Konsekvenser för barn	12
Jämställdhetskonskvenser	12
MEDVERKANDE	12

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att ändra befintlig detaljplan för att möjliggöra avstyckning från fastigheten Oxeln 5 och göra det tillåtet att bygga ett nytt enbostadshus på den norra delen av fastigheten. Planändringen omfattar endast fastigheten Oxeln 5 och innebär att den nuvarande tomtindelningen upphävs, att maximalt två fastigheter får finnas samt att byggrätten utökas.

Planförfarande

Planarbetet sker genom standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen berör huvudsakligen den norra delen av fastigheten Oxeln 5. Oxeln 5 är idag cirka 1260 kvm och den tänkta nya fastigheten beräknas bli minst 600 kvm. Grannfastigheten i norr har styckats och bebyggt år 1984 på motsvarande vis som sökande i detta fall önskar.

Samtliga gällande planbestämmelser upphävs inom berört område och ersätts med nya bestämmelser:

B

För hela planområdet tillförs markanvändningen bostäder, **B** i plankartan, i enlighet med gällande detaljplanens syfte.

I syfte att reglera bebyggelsens omfattning anges att största tillåtna byggnadsarea (BYA) för bostadshus är 120 kvm inom varje fastighet. Utöver detta reglerar bestämmelsen att största byggnadsarea för garage och uthusbyggnader är 50 kvm per fastighet.

II

Vidare tillämpas bestämmelser om byggnaders höjd för att anpassa ny bebyggelse till befintliga byggnader i närområdet. I enlighet med gällande detaljplan regleras att högsta antal våningar är två, **II**, samt att högsta byggnadshöjd är 7,6 m.

Med avseende på eventuell olägenhet för grannar regleras, inom hela planområdet, att huvudbyggnader ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns. Därutöver regleras avståndet mellan byggnader med prickmark eftersom denna mark inte får förses med byggnader. Vidare har korsmark tillförts plankartan för att reglera

att endast komplementbyggnad, farstukvist och balkong får uppföras här. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad inom korsmarken är 4,5 m.

För att fastigheterna inom berört område ska ha en lämplig storlek med hänsyn till omgivande bebyggelse anges att minsta fastighetsstorlek är 600 kvm. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet och innebär således att det maximalt kan finnas två fastigheter i området.

u

Inom planområdet, längs med den norra gränsen, går det idag ledningar som ägs av Skanova samt SEVAB (vatten och avlopp). Med anledning av detta tillförs bestämmelse u plankartan för att reservera mark för dessa allmännyttiga underjordiska ledningar.

I samband med att ändringen av detaljplanen vinner laga kraft upphävs även gällande tomtindelning av kvarteret Oxeln från 1954-03-19 inom berört planområde.

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framttagande:

Samrådsperiod:	november 2018
Granskningsperiod:	december 2018 – januari 2019
Antagande:	februari 2019
Laga kraft:	kvartal 1 2019

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Bedömningen om förenlighet med MB 3-5 kap. om att ianspråkta området för ytterligare bostadsbebyggelse får anses positiv genom läget med utbyggd infrastruktur i form av gator och ledningar. Trafik kommer dock att öka något till området. Förtätningen bedöms inte vara till men för de boende i området.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att den föreslagna planändringen utgör god hushållning med redan ianspråktagen mark. Förtätning i befintliga bebyggelseområden, med korta avstånd till t.ex. stadskärnan och resecentrum, främjar en hållbar tillväxt och överensstämmer därför med översiktsplanen samt med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Genom att möjliggöra avstyckning och utökad byggrätt genereras två fastigheter om minst 600 kvm vardera i området. Trots minskade fastighetsstorlekar bedöms de ha förutsättningar för att bli boendemiljöer som är långsiktigt ändamålsenliga, med plats för bostadsbyggnad, utevistelse samt parkering.

PLANDATA



Figur 1. Planområdet sett från gatan. Foto: Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB.

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Reginvägen i södra delen av Sörgärdet i Strängnäs stad (se Figur 1).

Areal

Planen omfattar 1260 kvm och består av fastigheten Oxeln 5.

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer

Planen överensstämmer med översiktsplanen för kommunen som anger att tillväxt av bebyggelse ska ske i stationsnära lägen.

Gällande planer

Gällande plan "Förslag till ändring av stadsplan för kv. Rönnen m.m." (akt nr. 0486K-s146) är fastställd år 1966. Den anger att markområdet där nytt enbostadshus föreslås endast får bebyggas med uthusbyggnader.

Miljöbedömning

En undersökning om behov av strategisk miljöbedömning (f.d. behovsbedömning) har tagits fram och samrått med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelar att man delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan vid

bedömning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas. Undersökningen grundas på följande:

- Planen möjliggör endast en mindre komplettering i befintligt bostadsområde genom utökad byggrätt inom fastigheten.
- Ändringen av detaljplanen kommer inte påverka dess överensstämmelse med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

I samband med detaljplanens antagande tar miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ställning till framtagna undersökning och behovet av en strategisk miljöbedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-30, SBN § 74, att ge samhällsbyggnadskontoret planuppdrag och att detaljplanearbetet för området således kan påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken består av relativt plan gräsyta bevuxen med frukt- och prydnadsträd.

Träden kommer att behöva ersättas av nya planteringar när den nya byggnaden uppförs men området kommer även i fortsättningen att användas som privattomt med växter och träd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom fastigheten av glacial lera. Detta bedöms inte utgöra en risk vid uppförande av ett enbostadshus.

Förorenad mark

Enligt Geodataportalen utpekats verksamheten SFS intec AB, tillverkare av komponenter och infästningssystem, som ett potentiellt förorenat område. Dock anges att denna verksamhet inte är riskklassad. Eftersom SFS intec är

lokaliserat cirka 200 m (fågelvägen) från fastigheten bedöms detta inte medföra några negativa konsekvenser för föreslagen bebyggelse.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Berört planområde bedöms inte ligga i riskzonen för översvämning eller risk för skred.

Radon

Området är klassat som låg- och normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat. 1989-06-30.

Bostäder bör uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Idag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning ska det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturmiljölagen.

Naturskyddsområden

Inga Natura 2000, biotopskydd, nyckelbiotoper, rödlistade arter eller naturvårdsprogram riskerar att påverkas negativt av planens genomförande.

Bebyggelseområden



Figur 2. Nuvarande bebyggelse i planområdet. Foto: Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB.

Bostäder

Befintligt enbostadshus i planområdet har plåtbeklädd grön fasad. Taket är brutet med röda takpannor (se Figur 2).



Figur 3. Intilliggande byggnader. Foto: Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB.

Intilliggande byggnad från år 1984 har fasad av grå träpanel och svart tak i form av sadeltak (Figur 3).

Det äldre huset i korsningen Reginvägen – Dalsängsgatan har grågrön fasadpanel och brutet rött tak.

Offentlig service och kommersiell service

Planområdet har rimliga avstånd till skolor, daghem, vård- och fritidslokaler liksom handel och övriga tjänster inom Strängnäs stad.

Tillgänglighet

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

Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen runt planområdet består av villabebyggelse från början och mitten av 1900-talet. Husen är byggda i ett eller ett och ett halvt plan och taken är utformade som sadeltak

eller brutna tak med röda eller svarta takpannor.

Det nya huset bör utföras i samklang med omgivande bebyggelse. Se förslag på ny bebyggelse och dess placering i Figur 4 nedan.



Figur 4. Illustration över befintlig och föreslagen ny bebyggelse inom fastigheten Oxeln 5. Illustration: Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB.

Friytor

Lek och rekreation

Intill planområdet finns naturmark för rekreation och lek. Bollplaner och anläggningar för idrott och utevistelse finns inom 400 m vid Vasavallens IP.

Naturmiljö

Ett ca 600 m långt och ca 80 m brett naturmarksområde med tallskog finns sydöst om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet i närområdet består av små gator med relativt låg trafikbelastning. Separata cykelvägar finns inte.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 1 km från resecentrum.

Lokaltrafiken trafikerar närområdet. Busshållplats för lokaltrafiken finns på Eskilstunavägen ca 500 m från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska ske på tomtmark.

Tillgänglighet för räddningstjänsten och renhållning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark.

Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska följas.

Störningar**Buller**

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska följas.

Luftföroreningar

Inga luftföroreningar som överskrider satta gränsvärden antas finnas i eller i närheten av planområdet.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Föreslagen exploatering innebär ökad andel hårdgjorda ytor inom området. Dagvattenhantering och beräkning av mängden dagvatten bör därför redovisas innan bygglov beviljas. Kommunens dagvattenpolicy ska tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet, vilket innebär att dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten (LOD). Utformningen ska ske i samverkan med kommunen.

Gällande skyfallshantering ska höjdsättningen av planområdet följa rekommendationer i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering.

SEVAB har i dagsläget ledningar för vatten och avlopp i området, vilka går längs med den norra fastighetsgränsen. För att säkerställa åtkomsten till dessa tillförs därför plankartan ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt prickmark.

Värme

Anslutande områden försörjs idag via SEVAB:s fjärrvärmenät. Med anledning av att planområdet är bebyggt sedan tidigare finns därmed möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintlig infrastruktur såsom fjärrvärme.

El

SEVAB är nätägare i området.

Tele

Skanova har ledningar i området som går längs med den norra fastighetsgränsen. För att säkerställa åtkomsten till dessa tillförs därför plankartan ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt prickmark.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas inte. I samband med bygglov diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Ingen mark föreslås som allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Markägaren ansvarar för genomförandet av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Fastigheten Oxeln 5 berörs av planen.

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning
m.m.

Detaljplaneändringens genomförande innebär att en ny fastighet kan bildas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören står för alla kostnader som uppkommer till följd av den nya bebyggelsen.

**KONSEKVENSER AV
PLANENS
GENOMFÖRANDE****Konsekvenser för miljön
och hushållningen med
mark och vatten**

Trafiken inom området kan komma att öka något till följd av att en familj kan flytta in i det nya bostadshuset. Trafikökningen är inte större än att den marginellt påverkar den upplevda trafikmängden och belastningen på befintliga gator.

Växtligheten kommer att minska genom att flera träd tas bort.

Tomten och de närliggande naturområdena har förutsättningar att erbjuda de boende en god boendemiljö med möjligheter till ett rikt friluftsliv som främjar hälsan.

Konsekvenser för barn

Planområdet ligger nära ett skogsområde som är lämpligt för spontan lek och utevistelse.

Närheten till skolor och passage genom områden på smågator med låg trafik med anslutning till gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en acceptabelt trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

**Jämställdhets-
konsekvenser**

Planområdet ligger relativt centralt och kan lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

MEDVERKANDE

Planarkitekt Lovisa Andersson, samhällsbyggnadskontoret

Arkitekt Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB

Gustaf Björklund
Planchef

Lovisa Andersson
Planarkitekt