



Ändring av detaljplan för Strängnäs 2:1 m fl "Garage vid Resecentrum" i Strängnäs, Strängnäs kommun

Samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun beslutade 2015-06-17 enligt §141 om antagande av rubricerad detaljplan.

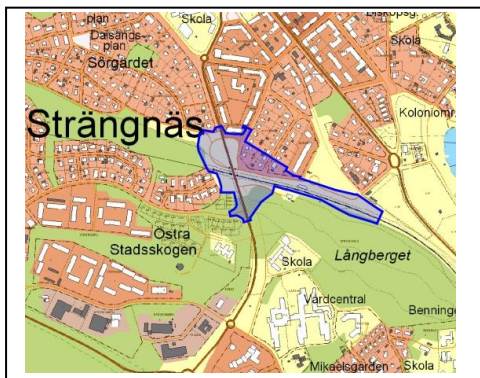
Kommunens beslut har inte överklagats.
Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2015-07-16.

Anna Nilsson
Arkitekt

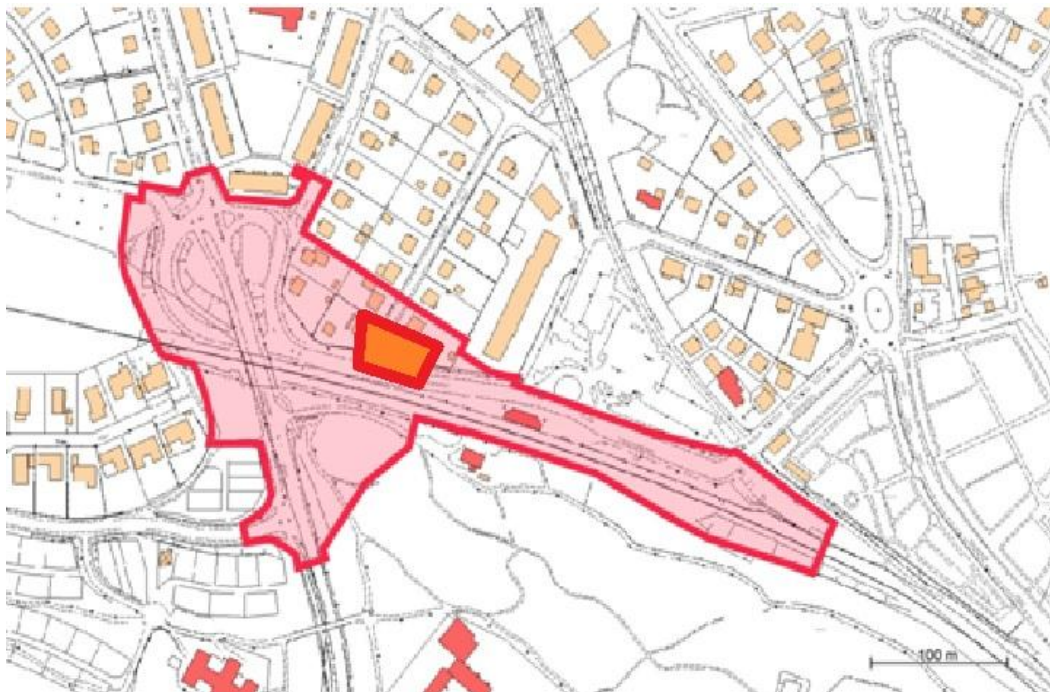


Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning



Detaljplan **SP14/2**

Strängnäs 2:1, m fl
Strängnäs,
Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med tillägg till bestämmelser
Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
Planförfarande.....	4
Detaljplaneändringen.....	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning.....	4
Areal	4
Markägförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplan.....	5
Miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Bebyggelseområden.....	6
Övrigt.....	6
se gällande detaljplan SP14/2	6
PLANENS GENOMFÖRANDE	6
Organisatoriska frågor	6
Planförfarande	6
Tidplan	7
Avtal	7
Fastighetsrättsliga åtgärder	7
Berörda fastigheter	7
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	7
Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder	7
Ekonomiska frågor	7
Planeekonomi	7
Fastighetsrättsliga kostnader	7
Administrativa frågor	8

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	8
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	8
MEDVERKANDE	8

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att genom ändring av gällande detaljplan för Resecentrum med tillägg till planbestämmelserna kunna bygga ett rektangelformat underjordiskt garage med utbredning mot öster istället för mot norr. Därmed uppnås en effektivare garagelösning. Det justerade markområdet har kryssmarkering i gällande detaljplan, vilket bör ändras till ringar där marken får byggas under med körbart och planterbart bjälklag.

Befintlig detaljplan antogs 2014-02-25 med 10 års genomförandetid.

Planförfarande

Standard planförfarande.

Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen berör endast en mindre del av den underliggande planen. Planändringens gräns har inritats på en kopia av den underliggande planens kartbild som tillägg till plankarta.

Detaljplaneändringen består av att bestämmelsen mark med kryssmarkering ersätts med ringar vilket innebär att marken får byggas under med planterbart bjälklag.

Ändring av detaljplanen förändrar inte ursprungssyftet att området ska ingå i resecentrum.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts. Området är redan idag detaljplanerat för bostadsändamål. I omgivande kvarter har redan uppförts bostadsbebyggelse. I föreslagen detaljplaneändring tas hänsyn till det rörliga friluftslivet genom säkrad passage till naturområde.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Strängnäs tätort vid nuvarande järnvägsstation strax söder om stadskärnan. Området angränsar till Långbergets naturområde i söder och till småhusbebyggelse i norr och i väster.

Areal

Ändringen omfattar ca 1600 m².

Markägoförhållanden

Strängnäs kommun samt Trafikverket är ägare till marken.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGAN
DEN****Översiktliga planer**

Planområdet ingår även i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs – Härad, antagen 2009. I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) beskrivs behovet av att förbättra Svealandsbanans kapacitet och skapa ett nytt attraktivt resecentrum för att kunna utveckla tätorten till en väl fungerande regionstad. Planområdet utpekats, i en till FÖP tillhörande karta, som utredningsområde. Utbyggnaden av dubbelspår finns även med i den nationella planen för transportsystemet 2012 - 2021 och i "Länsplan för regional transportinfrastruktur för Södermanlands län 2012-2021".

Detaljplan

För området gäller detaljplanen SP14/2, Strängnäs Resecentrum. Den vann laga kraft 2014-02-25.

Miljöbedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kontorets bedömning.

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

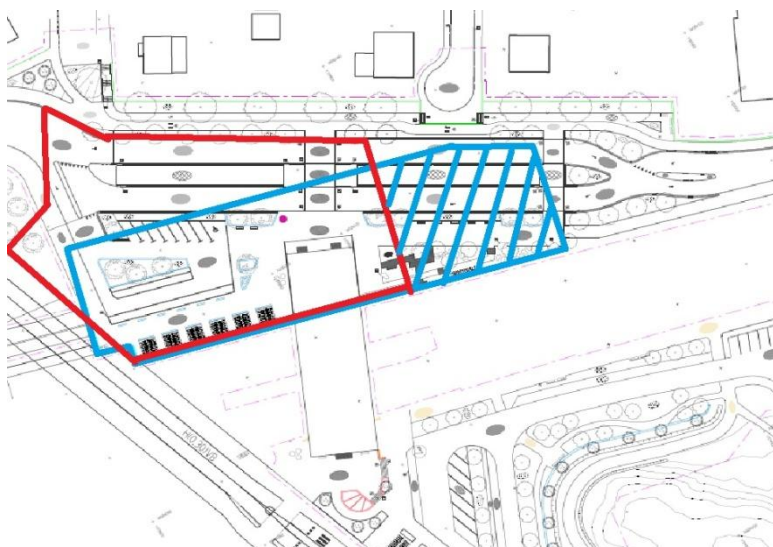
- Planen är ett mindre tillägg till den gällande detaljplanen och innebär att garagets form ändras.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan."

**Kommunala beslut i
övrigt**

Detaljplanen för Resecentrum vann laga kraft 2014-02-25. Planen gäller tillsammans med den nu framtagna ändringen av detaljplanen, som innebär tillägg till planbestämmelserna.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden



Garagets placering under mark. Röd linje enligt gällande plan och blå linje nytt förslag. Skraffering anger planändringens omfattning.

Mark som får byggas under med planterbart bjälklag

Genom detaljplaneändringen möjliggörs uppförande av ett rektangulärt garage som blir lättare att överblicka och manövrera bilar i jämfört med garaget enligt antagen plan.

Övrigt

**se gällande
detaljplan SP14/2**

Detaljplanen för Resecentrum gäller och denna ändring är ett tillägg till dess handlingar. Se detaljplanen SP14/2 med tillhörande handlingar. Planen SP14/2 gäller i sin helhet tillsammans med detta tillägg.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med standardförfarande då planen är av begränsad betydelse och har en begränsad samrådsrets. Planändringen saknar intresse för allmänheten och är förenlig

med översiktsplanen.

Tidplan	Beslut om samråd:	2015-04-29
	Samrådsperiod:	2015-05-11 – 2015-05-25
	Underrättelse om granskning	2015-05-27 – 2015-06-11
	Antagande:	2015-06-17
	Laga kraft:	augusti

Avtal

Markavtal ska upprättas mellan Trafikverket och Kommunen för att reglera framtida marköverlåtelser parterna emellan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Berörda fastigheter	Följande fastigheter berörs av planändringen: Hunden 6, Skytten 10, Skytten 11 och Strängnäs 2:1. De tre förstnämnda fastigheterna har köpts in av Trafikverket för genomförandet av planen. Sistnämnda ägs av Strängnäs kommun.
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	Till följd av den underliggande planens genomförande kommer kommunal mark överföras till Trafikverkets fastigheter och mark från Trafikverkets inlösta fastigheter kommer överföras till kommunen. Denna planändring innebär ingen förändring av detta.
Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder	Denna planändring kommer inte att medföra några förändringar i genomförandeskedet jämfört med underliggande plan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi	Trafikverket ersätter kommunen för kostnader för detaljplanens framtagande enligt det samarbetsavtal som tecknats mellan parterna. I samband med bygglovgivning tas därför ingen plankostnadsavgift ut. Övriga kostnader regleras i avtal.
Fastighetsrättsliga kostnader	Förrättningskostnaderna bekostas av Trafikverket.

Administrativa frågor

Underliggande detaljplan, SP14/2, har pågående genomförandetid. Genomförandetiden sätts till att följa genomförandetiden för den underliggande planen, dvs till 2024-02-25.

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

Inga andra konsekvenser än underliggande plan.

MEDVERKANDE

Gunilla Östling, planchef, Anna Nilsson, arkitekt och Daniel Edvardsson, exploateringsingenjör, vid Strängnäs kommuns samhällsbyggnadskontor.

Gunilla Östling
Planchef

Anna Nilsson
Arkitekt



Anna Nilsson
Arkitekt

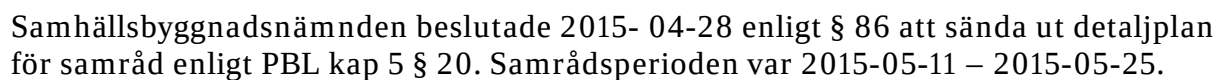
ANTAGANDEHANDLING

2015-06-12

Dnr:SBN/2015:525-214

Tillhörande ändring av detaljplan för:

"Garage vid Resecentrum" Strängnäs Kommun



Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista till statliga myndigheter, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare.

Under samrådet har 11 skrivelser kommit in, varav en med synpunkter.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
1. Hunden 13	2015-05-11	Nej	
2. Hunden 6	2015-05-11	Nej	
3. Skytten 8, 9, 10, 11	2015-05-11	Nej	
4. Strängnäs 2:28	2015-05-11	Nej	
5. Strängnäs 3:18	2015-05-11	Nej	
6. Sörgårdets sjövattnen samfällighet	2015-05-18	Nej	
7. Hunden 5	2015-05-25	Ja	
Kommunala nämnder och styrelser			
8. Seväb	2015-05-22	Nej	
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			

SYNUNKTER**KOMMENTARER**

Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget

1. Hunden 5

Under förutsättning att fastigheten Hunden 5 inte på något sätt påverkas av att garagets utformning ändras har fastighetsägaren till Hunden 5 inte något att erinra mot ändringen av detaljplanen.

Men om garagets nya utformning medför att muren vid tomtgränsen blir 3 – 4,1 m mot fastigheten är formuleringen i samrådshandlingen felaktig. Där står att ”denna planändring kommer inte att medföra några förändringar i genomförandeskedet jämfört med underliggande plan”.

Om murens höjd ändras vid tomtgränsen från 2,5 – 4,1 m är det en stor förändring orsakat av garagets utformning har fastighetsägaren invändningar mot att ändring av detaljplanen sker.

Trafikverket bedömer murens höjd enbart från Resecentrums sida.

Kommunen kommer att bevilja bygglov för muren med en höjd på 2,5 m sett från den lägsta marknivån intill muren. Från fastigheten Hunden 5 kommer muren inte att behöva bli högre än 2,5 m om inte annat överenskommes med fastighetsägaren.

Detaljplanen är i sig inte så detaljerad att man kan utläsa kommande marknivåer på andra ställen än vid Resecentrums entréer. Markhöjderna intill muren blir marginellt förändrade med det rektangulära garaget. Ändringen till följd av garagets förändrade form visar sig vid detaljprojektering medföra som mest ca 25 cm lägre mark vid fastigheten Hunden 5:s sydöstra hörn. Mitt för byggnaden på Hunden 5 beräknas marknivåerna att vara lika i de båda olika alternativen.

Inga förändringar görs i planhandlingarna.

Gunilla Östling
Planchef

Anna Nilsson
Arkitekt



Granskningsutlåtande

Tillhörande ändring av detaljplan för:

Strängnäs 2:1, m fl

**"Garage vid Resecentrum"
Strängnäs Kommun**



Efter samrådsperioden, som var 2015-05-11 – 2015-05-25, har planhandlingarna sänds ut för granskning. Granskningstiden var mellan 2015-05-27 - 2015-06-11.

Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista till statliga myndigheter, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare.

Under samråd och granskning har 4 skrivelser kommit in, varav två med synpunkter.

Synpunkter från lantmäteriet och fastighetsägaren till Hunden 5 kan inte anses som helt tillgodosedda.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
1. Länsstyrelsen	2015-06-01 Gäller samråd	Nej	
2. Länsstyrelsen	2015-06-11	Nej	
3. Lantmäteriet	2015-06-01 Gäller samråd	Ja	Nej
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Kommunala nämnder och styrelser			
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			

SYNPUNKTER

KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i fråga om hur planförslaget beaktar statliga eller andra allmänna intressen. Frågor om hur enskildas intressen är beaktade prövas endast om kommunens beslut att anta planen överklagas.

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på granskningsförslaget om tillägsbestämmelser till detaljplan för resecentrum. Länsstyrelsen kommer inte att lämna något granskningsyttrande

3. Lantmäteriet

Intentionerna med planen har tolkats så att i området som markerats med bestämmelsen ringmark ska markens användande variera mellan olika nivåplan, man kanske även vill ha en möjlighet att kunna 3D-fastighetsbilda. Om tanken är att man på ett plan, under markplanet, vill ha parkering så bör man vara mer tydlig med att beskriva detta i plankartan t.ex. för att tillräckliga stöd för eventuell 3D-fastighetsbildning ska finnas. Detta kan man göra genom att i plankartan redovisa dubbla användningsändamål inom det område som avses. Det bör framgå att i undre plan är det markanvändningen **parkerings** som åsyftas och tydligt skilja det åt vad som ska gälla på det övre planet. Ett exempel är att man gör en **T2P** planbestämmelse inom det avsedda området med dubbel användning. Då bör man klargöra att det är **T2** ändamål som gäller i det övre planet och **P** som gäller i det undre.

Lantmäteriets synpunkter avser den underliggande planen för Resecentrum som vinnit laga kraft. I den nu framtagna ändringen av detaljplanen görs endast tillägg till gällande planbestämmelser och med samma ring-beteckning för att tillåta att marken får byggas under med körbart och planterbart bjälklag.

Samhällsbyggnadskontoret tar till sig Lantmäteriets synpunkter för framtiden där det kan bli aktuellt med 3D-fastighetsbildning.

Gunilla Östling
Planchef

Anna Nilsson
Arkitekt