

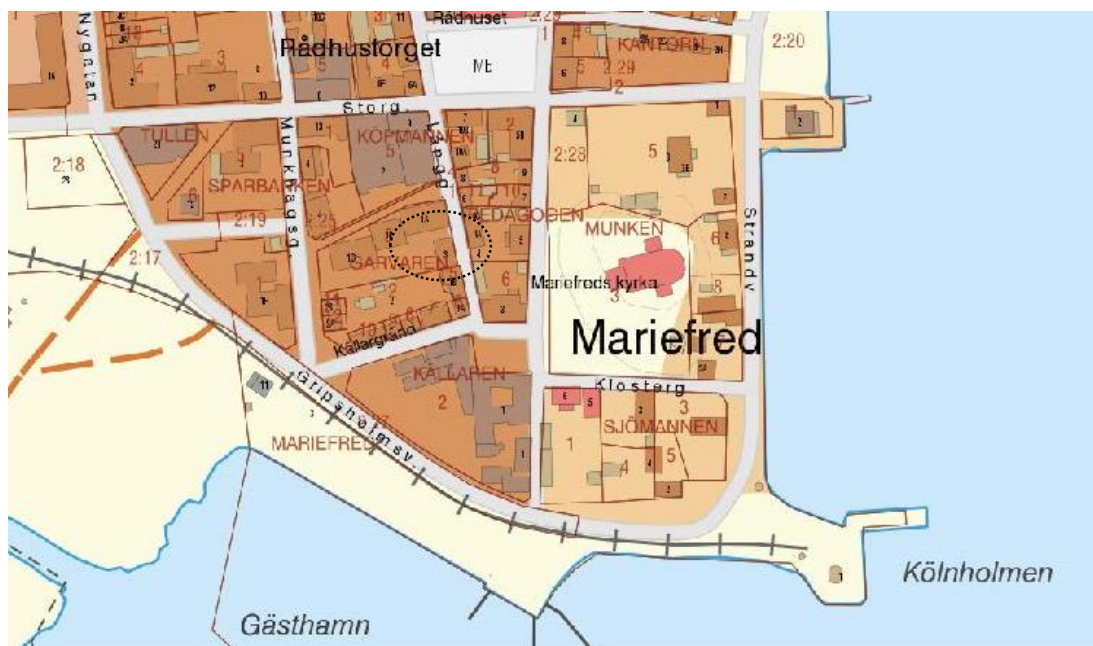


Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning



Tillhörande ändring av detaljplan för:

Garvaren 3, Mariefred i Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Planförfarande	3
Ändring av detaljplan	3
Tidplan	3
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.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Geotekniska förhållanden	6
Fornlämningar	6
Riksintressen	7
Bebyggelseområden.....	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Bostäder och verksamheter.....	8
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	8
Gator och trafik.....	8
Teknisk försörjning	8
Sociala frågor	9
GENOMFÖRANDE	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	10
Ekonomiska frågor	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	10

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att skapa en byggrätt för en befintlig byggnad genom att ta bort prickmark samt upphäva tomtindelningen från 1941 för att möjliggöra en fastighetsreglering.

Planförfarande

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

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen berör den sydöstra delen av det befintliga planområdet i den underliggande detaljplanen, 0486K-M19.

Detaljplaneändringen består av att bestämmelsen *prickmark – marken får inte förses med byggnad*, upphävs och ersätts med en byggrätt med en *högsta nockhöjd över angivet nollplan* om +12 meter. Byggrätten förses även med bestämmelserna f_2 – *bostadshuset ska ha fasader i trä* och f_3 – *bostadshuset ska ha sadeltak med matta röda takpannor i antingen tegel eller betong*.

Befintlig uteplats/balkong regleras med en bestämmelse om *korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras* samt en bestämmelse om f_1 – *endast uteplats/balkong*.

I den sydvästra delen av planområdet tillkommer en bestämmelse om *korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras* detta för att möjliggöra en carport/garage. Carporten/garaget tillåts ha en *högsta byggnadshöjd* om 4 meter.

Övrig tomtmark inom planområdet regleras med *prickmark – marken får inte förses med byggnad*.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag:	2018-05-30
Samrådsperiod:	2019-01-21 – 2019-02-11
Granskningsperiod:	2019-02-15 – 2019-03-08
Antagande:	2019-03-26
Laga kraft:	2 kv. 2019

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 samråtts med Länsstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden (nuvarande Miljö- och 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:

- Syftet med planändringen är att ta bort prickmarken för att skapa en byggrätt för en befintlig byggnad för att återigen göra byggnaden planenlig. Syftet med planändringen är också att upphäva delar av tomtindelningen för att möjliggöra en fastighetsreglering. Planändringen möjliggör att den befintliga byggnaden blir planenlig och även fortsättningsvis får stå kvar.
- I Översiktsplan 2014 är Mariefreds centrum utpekad som område för bostadsändamål. Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen då markanvändningen även fortsättningsvis kommer att vara bostäder.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.

- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas. Detaljplanen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Mariefred och avgränsas av Långgatan i öster.

Areal

Planområdet omfattar cirka 225 m², cirka 0,02 hektar.

Markägförhållanden

Bergholmsgränd Fastighets AB är fastighetsägare till fastigheten Garvaren 3.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Gällande tomtindelningsplan

0486K-513 Karta över tomt nr. 3 inom kvarteret Garvaren uti Mariefred, upprättad vid förrättning den 11 augusti 1941.

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 *Förslag till ändring av stadsplan för del av Kv. Garvaren i Mariefred*, som vann laga kraft 1962-08-10. Det finns ingen kvarstående genomförandetid. Berört område är planlagt som prickmark, mark som inte får förses med byggnad.

Program för planområdet

Detaljplanen föregås inte av ett detaljplaneprogram.

Undersökning (tidigare behovsbedömning) och miljökonsekvensbeskrivning

2018-12-19 fattade Samhällsbyggnadsnämnden (nuvarande Miljö- och 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

Plan- och byggnämnden (nuvarande Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden) beslutade 2010-12-08 om positivt planbesked.

Samhällsbyggnadsnämnden (nuvarande Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden) beslutade 2018-05-30 SBN § 75, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas (planuppdrag).

Samhällsbyggnadsnämnden (nuvarande Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden) bedömde även att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för nämnden blir inför antagandet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

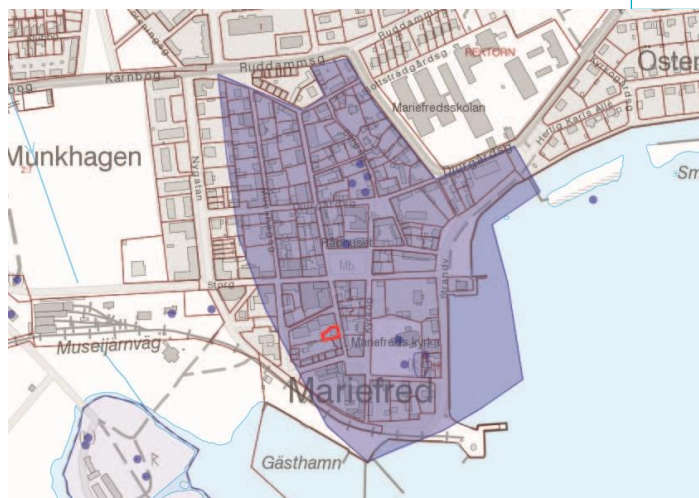
Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms inte påverkas i och med att ingen ny bebyggelse föreslås. En ny byggrätt tillkommer för att göra en befintlig byggnad planenlig.

Fornlämningar

Garvaren 3 ligger inom den lagskyddade fornlämningen Mariefred 21:1. Fornlämningen består av ett medeltida stadslager och motsvarar området för Mariefred medeltida stadskärna. Mariefred grundades 1586 av Karl IX (9).

Alla typer av markingrepp inom fastigheten kräver tillståndsprövningar av Länsstyrelsen enligt 2 kap. 2 och 12 §§ Kulturmiljölagen (KML). Marklov krävs för markingrepp, schaktning och övertäckande inom fastigheten.



Karta över fornlämningen Mariestad 21:1. Fornlämningen består av Mariestads medeltida stadslager. Fastigheten Garvaren 3 är markerad med rött.

Riksintressen

Planområdet omfattas av Riksintresset Gripsholm – Mariestad. 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

Cirka 150 meter nordväst om planområdet ligger en kemitvätt Mariestad Kemtvätt kemexperten, som är registrerad som potentiellt förorenat område. Verksamheten hanterar lösningsmedel som kan transporteras långa sträckor och som vid ånginträngning kan komma in i byggnader och skapa en hälsorisk.

Cirka 130 meter söder om planområdet ligger Gripshamn som är en fritidsbåtshamn.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Den befintliga byggnaden som omfattas av ändringsplanen bedöms vara byggd någon gång sekelskiftet 1800/1900.

Byggnaden har träfasad målad i en gul kulör med framträdande fönsteromfattningar i en vit kulör. Byggnaden har sadeltak med matta röda takpannor i antingen betong eller tegel. Varken fasad, fasadmaterial eller taket bedöms vara original sedan

	huset byggdes och någon varsamhetsbestämmelse för att säkerställa byggnadens karaktär införs därför inte. Den nuvarande utformningen av bebyggelsen säkerställs med bestämmelser om att bostadshuset ska ha fasader i trä (f_2) och sadeltak med matta röda takpannor i antingen tegel eller betong (f_3).
Bostäder och verksamheter	Inga nya bostäder föreslås. I bostadshuset finns det sedan tidigare två bostäder som även fortsättningsvis kommer att finnas kvar. Inga nya verksamheter föreslås i ändringen av detaljplanen.
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	Planändringen medför inga nya arbetsplatser
Gator och trafik	
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	Området har tillfart via Långgatan 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 föreslås.
Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor, etc.)	Anslutande områden försörjs idag via Strängnäs Energi ABs (SEVAB) fjärrvärmenät. Strängnäs Energi AB (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

Som underlag till framtagandet av detaljplaner tillämpar Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden en barnchecklista för att lyfta barnets rättigheter. Checklistan utgör en helhetsbedömning av hur barn kan komma att påverkas av ett förslag och avser att resultera i åtgärder som behövs för att beakta barnets bästa i planprocessen.

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att en barnchecklista inte krävs i arbetet med ändringsplanen Garvaren 3. Syftet med ändringsplanen är att skapa en byggrätt för en befintlig byggnad genom att ta bort prickmark samt upphäva tomtindelningen från 1941 för att möjliggöra en fastighetsreglering.

Ändringsplanen bedöms inte ha någon påverkan på barns vistelse i området.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om 2018-05-30

planuppdrag:

Samrådsperiod: 2019-01-21 – 2019-02-11

Granskningsperiod: 2019-02-15 – 2019-03-08

Antagande: 2019-03-26

Laga kraft: 2 kv. 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring och underliggande detaljplan 0486K-M19, är 5 år från den dag beslutet att anta ändringen vunnit laga kraft.

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

Garvaren 3

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbildning kommer att ske genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Inga servitut eller andra fastighetsrättsliga frågor bedöms påverkas av planändringen. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Ett servitut för en infartsväg mellan fastigheten Garvaren 3 och den tillkommande fastigheten, ska bildas. Servitut ska bildas därför att den nya fastighetens infart kommer att ligga delvis inom fastigheten Garvaren 3 och inom den tillkommande fastigheten. Kostnaden för bildandet av servitutet ska bekostas av fastighetsägaren till den tillkommande fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ändringen av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Garvaren 3 i enlighet med tecknat planavtal. Fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Den ändrade markanvändningen bedöms inte innebära några sociala konsekvenser för Mariefred, då ändringen möjliggör att ett befintligt hus blir planenligt och prickmark tas bort. I planförslaget möjliggör Samhällsbyggnadskontoret även att byggnaden får kompletteras med komplementbyggnad, till exempel carport/garage. Inga nya bostäder bedöms tillkomma.

Verkan på befintliga detaljplaner

Berörda delar av nu gällande detaljplaner ersätts av den nya detaljplanen.

Tomtindelningen som fastslogs med en tomtmätning 1941 och som idag gäller som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen upphör att gälla för delar av fastigheten Garvaren 3 efter att planarbetet vunnit laga kraft. Efter att planarbetet har vunnit laga kraft blir det möjligt att göra en fastighetsreglering genom lantmäteriförrättning.

Gustaf Björklund
Planchef

Erika Svensson
Planarkitekt