

Akt nr:

0486-P05/8

AUS0486-P05/8

H A N D L I N G A R

innehållande 2005-04-25 antagen detaljplan
över del av Strängnäs 3:1 vid Kv Gönsiskan
i Strängnäs, Strängnäs kommun

Akten består av 47 sid
1 KA Pm 1. 2005.

0486-P05/8



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2005-06-08

Diarienummer
368/2003-214

Ink. 2005-08-03

D 05699

0486-P05/8

Del av Strängnäs 3:1 vid Kv Grönsiskan i Strängnäs, Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2005-04-25 enligt § 60 om antagande av rubricerad detaljplan.

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

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2005-06-08.

Ingalill Strengbohm

Ingalill Strengbohm
Plansekreterare



STRÄNGNÄS KOMMUN

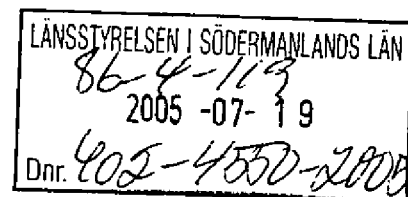
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

2005-01-27

1 (8)

Mikael Rojek
MICO Byggadministration



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 3:1 vid Kv Grönsiskan, Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande
Utställningsredogörelse
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

ANTAGANDEHANDLING

2(8)

2005-01-27

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, som antogs 2001-08-27, anges att möjligheterna för förtätningar och kompletteringar inom befintlig stadsstruktur ska prövas. Efter inventering av möjliga områden för bostadsbebyggelse har sedan kommunens strategi- och planeringsutskott diskuterat och godkänt fortsatt planarbete för det aktuella området.

Planarbetet syftar till att möjliggöra en varsam förtätning i kvarteret genom ianspråktagande av delar av nuvarande skogbevuxen parkmark längs Olivehällsvägen för bostadsändamål.

Förarbetena till detaljplaneförslaget, vilka beskrivs i områdesföresättningar, har visat att den aktuella delen av området lämpar sig väl för bostadsändamål. Planen medger en exploatering med fyra friliggande souterränghus, placerade på den flackaste delen av området längs Olivehällsvägen.

För att bibehålla de kringboendes möjligheter att nå den övriga delen av den skogbevuxna parkmarken har ett uppehåll i tomtraden gjorts intill en slät berghäll där en stig kan ledas upp till den kvarvarande parkmarken.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Området ligger i Stadsskogen invid kvarteret Grönsiskan i Strängnäs kommun.

Areal

Planområdets areal är 4100 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Strängnäs 3:1 ägs av Strängnäs kommun.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN**
Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Strängnäs stad antagandedatum 2001-08-27

Gällande planer

S147 66.06.01 där aktuellt område är angivet som parkmark.

**Övriga kommunala
beslut av betydelse
för planen**

Kommunens strategi- och planeringsutskott (KS Pfu § 18/03) har godkänt planarbete i syfte att hitta lämpliga områden för att möjliggöra förtätning och komplettering inom befintlig stadsstruktur enligt Översiktsplanen för Strängnäs stad.

Byggnadsnämnden beslutade 2003-05-07, PBN §85, att detaljplanearbete för området kan påbörjas.

ANTAGANDEHANDLING

3(8)

2005-01-27

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

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

**Barnkonsekvens-
beskrivning**

Planen berör endast en mindre del av skogsområdet/ parkmarken. Miljön för kringboende barn kan inte sägas påverkas i nämnvärd omfattning av tillkomsten av ytterligare småhus i området. Bibehållandet av den mest kuperade delen av parkmarken, den del där trädkojor mm vittnar om spontan lek, samt de kringliggande bostadsområdenas närhet till andra lämpliga områden för lek och rekreation, gör att ianspråktagen yta för bostadsändamål inte kan anses påverka barnens möjlighet till lek och naturvistelse i närområdet.

**Hälsokonsekvens-
beskrivning**

Planen kan inte anses medföra någon ökad risk för ohälsa eller försämrat välbefinnande för berörda individer.

**Jämställdhets-
beskrivning**

Jämställdhetsaspekterna ska beaktas vid planering av nya bostadsområden. Det finns inget som tyder på att en förtätning av området skulle motverka syftet att öka jämställdhet mellan kvinnor och män eller mellan olika befolkningsgrupper. Området har fungerat tillfredsställande socialt och eftersom förtätningen inte innebär några stora förändringar av det befintliga området, bedöms de sociala förutsättningarna förbli oförändrade.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR**
Natur**Mark och vegetation**

Planändringen berör befintligt skogbevuxen parkmark invid kvarteret Grönsiskan. Parkmarken är ett större sammanhängande skogsområde med mycket bergig terräng mellan Olivehällsvägens södra del och radhusbebyggelse i sydväst. Skogsområdet är starkt kuperat i sydväst med höjdskillnader på upp till 12 m finns inom området. Marken längs Olivehällsvägen utgör den planaste delen av parkområdet och lämpar sig väl för villatomter. Marken där tomterna placeras är blockrik med en del berg i dagen.

Längs Olivehällsvägen finns i det aktuella området en framstickande berghäll med rundslipad yta som når ända fram till gaturummet. Denna berghäll föreslås i planen vara kvar och fungera som riktmärke för stigen som ska leda upp till parkmarken bakom villatomterna.

Villatomterna som planen medger är en naturlig förlängning av byggnationen i kv Grönsiskan.

ANTAGANDEHANDLING

4(8)

2005-01-27

Geotekniska förhållanden	Planområdet ligger till större delen på berg med en blockrik överyta och ett tunnare vegetationstäck med inslag av moränmassor. Vid grundläggning av byggnader inom området kommer sprängning att behöva utföras.
Radon	Planområdet ligger inom område som klassas som normal risk vad beträffar förekomsten av radon. Förhöjda halter av markradon förekommer lokalt inom området. Vid nybyggnation ska åtgärder vidtas som säkerställer att gränsvärdena ej överskrids. Kontrollmätning kan komma att krävas vid en bygganmälan.
Fornlämningar	I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.
Bebyggelsen Bostäder	Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger ett gott helhetsintryck. Närområdet karakteriseras av friliggande souterrängvillor i sen 60- och 70-talsstil på medelstora tomter. Illustrationen till planen visar fyra friliggande småhus. Hustypen har i planen bestämts till souterränghus för att ta upp höjdskillnaden mellan tomten och gatumarken. Våningsantalet har satts till maximalt en våning utan möjlighet att inreda vind. Intrycket från Olivehällsvägen blir då tillsammans med souterrängvåningen ändå två våningar, lika befintlig villabebyggelse i området. Byggnaderna ska placeras längs Olivehällsvägen i förgårdslinjen likt övrig bebyggelse i kv Grönsiskan.
Offentlig och kommersiell service	Tillgången till offentlig och kommersiell service kan anses vara god eftersom området ligger inom Strängnäs stad med gångavstånd till skolor, förskolor samt kommersiell och offentlig service. Avståndet till centrum är ca 1km och Resecentrum med tåg- och busstrafik ligger ca 700 m från planområdet.
Arbetsplatser	Områdena runt planområdet är utpräglade bostadsområden och saknar större arbetsplatser.

ANTAGANDEHANDLING

5(8)

2005-01-27

Tillgänglighet	Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses. Höjdförhållandena på marken kan medföra att grundläggning av hus sker på olika nivåer. Kravet på tillgänglighet och funktionskrav ska dock tillgodoses inom byggnadens entrédel.
Byggnadskultur och gestaltning	Bestämmelser gällande souterrängvåning, att inredning av vind ej medges samt restriktion av den maximala taklutningen och placeringen på tomt, har införts i planen. Detta syftar till att husen i slutningen mot Olivehällsvägen inte ska dominera gatubilden och att de tillkommande byggnaderna stilmässigt ska passa in samt bilda en naturlig förlängning av bostadskvarteren längs gatan. En maximal bruttoarea BTA ovan mark (se begreppsförklaring senare i beskrivningen) har satts till 250 m² per tomt. Det maximala antalet villatomter inom planen har satts till fyra enheter.
Fritor Lek och rekreation	Kravet på erforderliga ytor för närlek anses uppfyllt på den enskilda tomten utan att det närmare preciseras. Den kvarvarande skogbevuxna parkmarken med sin bergiga terräng, inbjuder till allehanda lek mm. Vid ianspråktagande av marken inom kvarteret för tillkommande villabebyggelse är det viktigt att möjligheten att nå skogsmarken från alla håll bibehålls, så förändringen inte påverkar de kringboendes möjlighet att nyttja den kvarvarande parkmarken.
Gator och trafik Gatunät	De tillkommande, liksom de befintliga tomterna, inom området nås med egna infarter från Olivehällsvägen. Detta är ur trafiksäkerhetssynpunkt inte lämpligt. Hastigheten på Olivehällsvägen anses vara för hög för att direktutfarter från villatomter ska kunna ske på ett säkert sätt. Med den cykelväg samt farddämpande åtgärder som utfördes längs Olivehällsvägen under senare delen av 2004, anses dock trafiksäkerhetsbehovet tillfredsställt.
Kollektivtrafik	Nuvarande busshållplats för lokala linjer på Olivehällsvägen direkt utanför planområdet flyttas till läget för den tidigare omnämnda berghällen. Där i anslutning till busshållplatsen utförs farddämpande trafikreglering av typ förträngning vid bussfickan.
Parkering	Parkering ska ske på tomtmark.
Störningar	Socialstyrelsens riktvärden för buller ska följas.

ANTAGANDEHANDLING

6(8)

2005-01-27

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Nya byggnader ska anslutas till kommunalt nät. Lokalt omhändertagande eller fördröjning av dagvatten kan komma att krävas för planområdet.

Värme

Uppvärmning av nya byggnader ska ske på ett miljövänligt sätt.

Inom planområdet medges ej några nya uppvärmningsanläggningar för fossila bränslen. Eldning med bibränslen medges endast i miljögodkända eldstäder.

Planområdet ligger inom det område som betjänas av fjärrvärmesystemet inom kommunen. Det är ur miljösynpunkt önskvärt att så många som möjligt ansluter sig till fjärrvärmenätet.

El

Elförsörjning sker från SEVABs distributionsnät. Det finns ingen mellanortskabel eller högspänning inom området.

Avfall

Sophämtning ska ske från varje fastighet. I varje fastighet ska utrymme för källsortering finnas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

Särskild skydd för vegetationen gäller inom delar av planen. Syftet med detta är att bibehålla vegetationen runt berghällen som bildar riktmärke för passagen till parkområdet bakom tomterna. Vid byggnation ska vegetationen inom detta område fysiskt skyddas genom avspärning eller dylikt. Stig invid berghällen ska anläggas på ett naturligt sätt.

I Närheten av området går en järnvägstunnel, vid planering av bergschakt/sprängningsarbeten ska kontakt tas med tunnelns huvudman för att erhålla instruktioner om hur sprängningsarbetena får bedrivas. Se även detaljplan S244 för området.

ANTAGANDEHANDLING

7(8)

2005-01-27

Begreppsförklaringar **PBL – plan- och bygglagen**

De beteckningar och begrepp som används i planen förklaras här. Begreppen är i allmänhet generella men kan vara speciella för denna detaljplan. Den närmare definitionen av vissa generella uttryck finns i dels 9 § plan- och byggförordningen, dels Svensk Standard SS 02 10 53 och dels TNC 87 Plan- och byggtermer special – termer ur bl.a. PBL.

Plankartan – planbestämmelser

Om plangränser av olika slag sammanfaller är enbart den överordnade gränsen ritad på plankartan.

Bestämmelser om användning av allmänna platser är betecknade med ord i klartext med versaler "stora" bokstäver. Bestämmelsen gäller till planområdets gräns eller till användningsgränsen. (I vissa fall medges avvikelse.)

Bestämmelser om användning av kvartersmark och vattenområden är betecknade med versala bokstäver. Där flera bestämmelser om användning anges innebär det alternativ. Bestämmelsen gäller till planområdets gräns eller till användningsgränsen.

Övriga bestämmelser - egenskaper - är betecknade med gemena "små" bokstäver, siffror, symboler, skraffering etc. Fristående bestämmelse gäller till planområdets gräns, till en användningsgräns eller till en egenskapsgräns. Bestämmelse med gemen bokstav, som på kartan anges tillsammans med bestämmelse om användning, gäller till planområdets gräns eller till en användningsgräns - d.v.s. inom samma område som den angivna användningen.

ANTAGANDEHANDLING

8(8)

2005-01-27

Areor

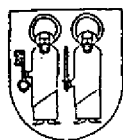
Bruttoarea (BTA) är den area av mätvärda delar av våningsplan, som begränsas av omslutande byggnadsdelars (ytterväggens) utsida. Bruttoarea omfattar byggnads samtliga våningsplan men kan, om det anges, utesluta våningsplan, till exempel källare. I denna plan används beteckningen "BTA ovan mark", vilket innebär att källare inte ska medräknas. Dock ska i denna plan en souterrängvånings area, som ligger inom 6,00 meter från en yttervägg mot det fria där den omgivande marken är i nivå med eller under golvnivån, räknas med, se svensk standard SS 02 10 53.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Mikael Rojek, MICO Byggadministration. Vid framtagandet av beskrivningen har även exploateringsingenjör Magnus Nyström medverkat.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Mikael Rojek
MICO Byggadministration

ANTAGANDE

2005-01-27

HANDLING
2005-07-19
Dnr.

1 (2)

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 3:1, vid kv Grönsiskan i Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Tidplanen följer normalt planförfarande och gäller under förutsättning att inga allvarliga syn punkter inkommer under samråd och utställning samt att planen inte överklagas.

2004-04-14	PBN, beslut om samråd
2004-05-19	Samråd
2004-07-30	
2004-09-08	PBN, beslut om utställning
2004-09-24	Utställning
2004-10-22	
2005-02-09	PBN, antagande
Juni 2005	Laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

ANTAGANDEHANDLING

2005-01-27

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Fastighetsbildning	Den i planen berörda delen av fastigheten Strängnäs 3:1 ska avstyckas till fyra enskilda fastigheter.
Servitut	Servitut erfordras ej.
Avtal	I samband med försäljning av marken kommer avtal att upprättas som reglerar genomförandet av de åtgärder som behöver vidtas för att fastigheten ska kunna utnyttjas enligt planens tillåtna användningssätt. Avtalet reglerar även vem som ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

EKONOMISKA och TEKNISKA FRÅGOR

Planekonomi	Kostnader för framtagandet av planhandlingar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande kommer att tas ut vid försäljning av marken.
Radon	Planområdet ligger inom område som klassas som normal risk vad beträffar förekomsten av radon. Förhöjda halter av markradon förekommer lokalt inom området. Vid nybyggnation ska åtgärder vidtas som säkerställer att gränsvärdena ej överskrids. Kontrollmätning kan komma att krävas vid en bygganmälan.
Järnvägstunnel	I nära anslutning till planområdet går en järnvägstunnel. Vid planering av sprängningsarbeten ska kontakt tas med tunnelns huvudman, Banverket, östra banregionen, för att erhålla instruktioner om hur sprängningsarbetena får bedrivas. Se även detaljplan S244 för området.
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Mikael Rojek, MICO Byggadministration. Vid framtagandet av beskrivningen har även exploateringsingenjör Magnus Nyström medverkat.

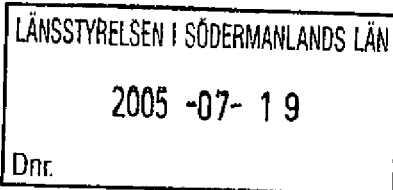
Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

**STRÄNGNÄS KOMMUN**Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenhetenJohanna Ljungdahl
Planarkitekt**ANTAGANDEHANDLING**

2004-08-30

1 (5)

**HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR****Strängnäs 3:1, del av, vid kv Grönsiskan, Strängnäs****STRÄNGNÄS KOMMUN****SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Plan- och byggnämnden beslöt 2004-04-14 § 84 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 19 maj – 30 juni.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 19 maj. 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:			
1. Polismyndigheten	2004-05-26	Ingen erinran	
2. Vägverket	2004-06-03	Ingen erinran	
3. Försvarsmakten	2004-06-11	Ingen erinran	
4. Länsstyrelsen	2004-06-30	Synpunkt, ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
5. Räddningstjänsten	2004-05-24	Ingen erinran	
6. Socialnämnden	2004-06-11	Ingen erinran	
7. Fritid och kulturförvaltningen	2004-06-15	Ingen erinran	
8. Kommunstyrelsen	2004-06-16	Ingen erinran	
9. Miljö- och räddningsnämnden	2004-06-23	Synpunkt, ingen erinran	
10. VA- och avfallsenheten	2004-06-23	Ingen erinran	
11. Kommundelsrådet i Strängnäs	2004-06-28	Erinran	Ja
12. Tekniska nämnden	2004-06-29	Synpunkt, ingen erinran	
13. Barn- och utbildningsförvaltningen	2004-06-29	Ingen erinran	

ANTAGANDEHANDLING

2 (5)

2004-08-30

16			
Företag och organisationer:			
14. SEVAB Strängnäs Energi	2004-06-14	Ingen erinran	
15. Villaägarna	2004-06-18	Erinran	Nej
16. Vattenfall	2004-06-23	Ingen erinran	
17. Sörmlands museum	2004-06-29	Ingen erinran	
18. Strängnäs Gille	2004-06-17	Ingen erinran	
19. Telia Sonera	2004-07-01	Ingen erinran	
Sakägare:			
20. Gökytan 12, Bengt Andersson	2004-05-27	Erinran	Ja
21. Grönsiskan 4, Thed Michaelsen	2004-06-30	Erinran	Ja

2004-08-30

SYNPUNKTER**4. Länsstyrelsen**

Flertalet av förtätningsområdena är i gällande planer avsedda som allmän platsmark, park eller liknande. Vid exploatering av parkmark i tätorter ställs extra höga krav på beslutsunderlaget. Motiven till att ta parkmarken i anspråk bör tydligt framgå och beskrivningen av konsekvenserna för de närboende måste vara saklig och objektiv. I övrigt har länsstyrelsen inga synpunkter på ovanstående planförslag.

9. Miljö- och räddningsnämnden

Miljö- och räddningsnämnden beslutar att i yttrande till plan- och byggnämnden framföra: Att nämnden ej har någon erinran mot föreliggande förslag till detaljplan under förutsättning att:

1. Stor noggrannhet iakttas för husens

KOMMENTARER

Den pågående detaljplanläggningen inom Strängnäs stad av mark, både enstaka småhusomter och större områden för grupphusenheter eller flerbostadsvillor, ingår alla som delar i förtätningsprogrammet som är upptaget i FÖP (Fördjupad översiktsplan för Strängnäs stad) antagen av KF 2001.

I FÖP anges en rad kriterier för förtätningarnas lokaliseringar, bl a att kommunen som helhet måste ta till vara redan utbyggd infrastruktur och att fler måste ges möjlighet till boende centralt, nära utbyggda buss- och järnvägslinjer. Detta minskar på sikt bilberoendet och förstärker stadens underlag för socialt-kulturellt och kommersiellt utbud.

Samhällsbyggnadskontoret konstaterar att detaljplanerna i det nu aktuella förtätningsprogrammet endast till en ringa del medför intrång i befintliga park- och naturområden.

Villagrannskapen är dessutom i regel relativt glest exploaterade med tilltagna tomter med sedan många år uppvuxen grönska.

Förtätningsplanerna ger vid exploatering ett tillskott för upprustning av kringliggande miljöer, särskilt trafiksäkerhetshöjande åtgärder som annars inte är ekonomiskt möjliga att genomföra.

Byggrätterna är placerade på den

ANTAGANDEHANDLING

4 (6)

2004-08-30

placering i planen med hänsyn tagen till områdets känslighet i form av den blockrika och bergiga terrängen.

planaste delen av området. Anpassning till terrängen kan ske genom t ex souterränghus.

2. Att området ansluts till det lokala fjärrvärmenätet med stöd av gällande värmeplan.

Detaljplanen rekommenderar en anslutning till fjärrvärmenätet. Inom planområdet medges ej några nya uppvärmningsanläggningar för fossila bränslen. Eldning med biobränslen medges endast i miljögodkända eldstäder.

11. Kommundelsrådet i Strängnäs

- att ställa sig positiva till förtätningen
att det blir en trafiksäker utfart i kv Grönsiskan

Förtättningsplanen ger vid exploatering ett tillskott för upprustning av kringliggande miljöer, särskilt trafiksäkerhetshöjande åtgärder som annars inte är ekonomiskt möjliga att genomföra. De blivande tomternas utfarter på Olivehällsvägen bedöms bli säkra ur trafiksynpunkt om åtgärder för att dämpa hastigheten görs.

- att utbyggnaden ska ställas i relation till
att utbyggnaden av nya E20.

Förtättningsområdena ingår i en separat del av Strängnäs bostadsförsörjningsprogram. Planläggningen av dessa sker därför oberoende av ev kommande bostäder längs nuvarande E20. En förtätning i det aktuella området bedöms heller inte påverkas av utbyggnaden av nya E20.

12. Tekniska nämnden

Teknisk nämnden beslutar meddela plan- och byggnämnden

- att ingen erinran finns mot detaljplaneförslaget för del av Strängnäs 3:1 vid kv Grönsiskan, ur trafikteknisk synpunkt.
att möjligheterna till annan utfart än Olivehällsvägen ses över under detaljplanearbetet.

På grund av den svåra terrängförhållandena lämpar sig området bäst för småhustomter längsmed Olivehällsvägen. Dessa utgör en naturlig förlängning av befintlig villabebyggelse. De blivande tomternas utfarter på Olivehällsvägen bedöms bli säkra ur trafiksynpunkt om åtgärder för att dämpa hastigheten görs.

ANTAGANDEHANDLING

5 (6)

2004-08-30

15. Villaägarna

Detaljsynpunkter:

Området som avses är ett relativt stort obebyggt, bergigt skogsområde. Olivehällsvägen är relativt hårt trafikerad. Planeringen är att de nya tomterna ska ligga utmed Olivehällsvägen.

Förslag:

Hela skogsområdet tas i anspråk för att bebyggas med villor som ligger utmed en vändslinga med mynning på Harstigen t.ex. mellan Snöskatan och Rödhakens garage.

Genom denna planering erhålls ett lugnare villaområde avskilt från hårt trafikerade gator.

På grund av de svåra terrängförhållandena lämpar sig området bäst för småhustomter längsmed Olivehällsvägen. Dessa utgör en naturlig förlängning av befintlig villabebyggelse. Resterande naturmark bibehålls för att tillgodose omgivande bostadsområden med rekreations- och lekområden.

20. Gökytan 12, Bengt Andersson

Utformning av hållplats får inte hindra den dagliga in- och utfarten från fastigheterna som ligger mitt emot hållplatsen. Det måste även finnas utrymme för gäster att parkera i anslutning till fastighet.

Eventuell ny placering av busshållsplatser ska ej påverka infarterna till närliggande fastigheter. All parkering ska ske på tomtmark.

21. Grönsiskan 4, Thed Michaelsen

- Hur kommer tomten närmast mig att nivåmässigt påverka? Idag när vårfloeden utgör "fåran" runt bergknallen mitt hus står på, vattenavrinning.
- Hur tänker ni er att vattnet ska ledas bort?
- Vilken hustyp blir min nya granne, tegel/trä?
- Har intresse av priset på granntomten.

Fastighetsägare är skyldigt att tåla naturligt ytvattenflöde in på fastigheten från högre belägen mark. En fastighetsägare kan således inte tvinga grannen att hindra sådant vattenflöde och han har inte rätt till ersättning för den skada som vattenflödet orsakar. Om dock intilliggande fastighetsägaren gör förändringar på marken, t ex vid byggnation eller ytor som hårdgörs, har han att beakta risken t ex för att vatten i ökad utsträckning kan rinna in på grannfastigheter och vålla skada. En förutsättning för skadeståndsansvar enligt skadeståndslagen är att det kan anses att markägaren varit försumlig genom att inte vidta ytterligare skadeförebyggande åtgärder.

Detaljplanen reglerar ej fasad- och takmaterial i detalj. Planen begränsar dock taklutningen till maximalt 23 grader och det totala våningsantalet till en våning med ev suterrängvåning.

De tomter som nyskapas går till kommunens tomtkö. Prissättningen på tomterna varierar från fall till fall.



STRÄNGNÄS KOMMUN

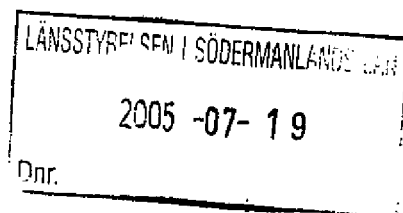
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

2005-01-31

Dnr. 368/03-214

1 (1)

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt



HANDLINGAR TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 3:1, vid kv Grönsiskan

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE

Plan- och byggnämnden beslöt 2004-04-14 § 84 att samråd skulle ske.
Detaljplanearbetet har följt normalt förfarande enligt PBL kap 5.

Under samrådstiden inkom 21 skrivelser som sammanställts i en
samrådsredogörelse. Synpunkterna och kommentarerna presenterades i
Plan- och byggnämnden 2004-09-08 och nämnden beslutade om
utställning.

Planförslaget var utställt för granskning 2004-09-24 – 2004 -10-22.
Under utställningstiden inkom 18 skrivelser.

Synpunkter som ej kan anses tillgodosedda är:

Kommundelsrådet Strängnäs; Anser att utfarter från tomerna är olämpliga
ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Villaägarna i strängnäsbygden; Vill att utredningar görs kring de områden
som nu frigörs längs gamla E20 innan aktuellt område exploateras och
önskar en gemensam utfartsväg samt att hela skogsområdet exploateras.
Göktytan 9, Maj-Britt Lundberg; Vill avvakta planläggning tills den ev mark
som frigörs vid en nedläggning av P10 har utretts. Motsäger sig att skogen
mittemot exploateras och befarar att sprängningar skadar
bergvärmeanläggningen.

Göktytan 11, Rolf Andersson; Vill bevara alla parkområden inom
tättbebyggda områden och befarar stora sprängningsarbeten, att luften blir
sämre till följd av exploateringen samt att utfarterna längs cykelvägen
ökar. En undran finns också om var snön ska läggas när antalet utfarter
ökar.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

Fvc sign

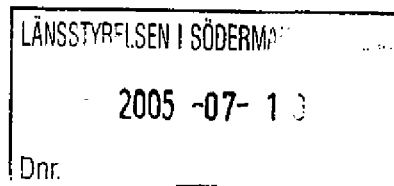

STRÄNGNÄS KOMMUN

 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och byggheten

ANTAGANDEHANDLING

2005-01-31

1 (6)

 Johanna Ljungdahl
 Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
Strängnäs 3:1, del av, vid kv Grönsiskan, Strängnäs
STRÄNGNÄS KOMMUN
**REDOGÖRELSE FÖR INKOMNA SYNPUNKTER EFTER
UTSTÄLLNING**

Plan- och byggnämnden beslöt 2004-09-08 § 163 att sända ut detaljplan på utställning enligt PBL kap 5 § 23. Utställningsperioden var mellan 24 sep – 22 okt.

Planförslaget har funnits utställt på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 24 sep. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Räddningstjänsten	2004-09-29	Ingen erinran	
2. Polismyndigheten	2004-09-30	Ingen erinran	
3. Försvaret	2004-10-01	Ingen erinran	
4. Vägverket	2004-10-05	Ingen erinran	
5. Lantmäterimyndigheten	2004-10-06	Erinran	Ja
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
6. Tekniska nämnden	2004-12-01	Synpunkt ingen erinran	
7. Kommunstyrelsen	2004-10-13	Ingen erinran	
8. Miljö- och räddningsnämnden	2004-10-20	Ingen erinran	
9. Socialnämnden	2004-10-20	Ingen erinran	
10. Fritid- och kulturförvaltningen	2004-10-21	Ingen erinran	
11. Kommunfullmäktige i Strängnäs	2004-10-21	Erinran	Nej
12. Barn- och utbildningsförvaltningen	2004-10-25	Ingen erinran	
13. Strängnäs vatten	2004-10-26	Ingen erinran	
Företag och organisationer:			


STRÄNGNÄS KOMMUN

 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

2005-01-31

2 (6)

 Johanna Ljungdahl
 Planarkitekt

14. Strängnäs Gille	2004-09-28	Ingen erinran	
15. Vattenfall	2004-10-12	Ingen erinran	
16. Villaägarna i Strängnäsbygden	2004-10-18	Erinran	Nej
Sakägare:			
17. Göktytan 9	2004-10-01	Erinran	Nej
18. Göktytan 11	2004-10-18	Erinran	Nej
Övriga:			

2005-01-31

SYNUNKTER**KOMMENTARER****5. Lantmäterimyndigheten**

I genomförandebeskrivningen hänvisas till avtal som ska reglera genomförande av de åtgärder som behöver vidtas för att fastigheten ska kunna utnyttjas enligt planens tillåtna användningssätt. Förtydligande efterlyses.

Det är inte klargjort om området ska säljas via den kommunala tomtköen eller till utomstående exploatör. Vid försäljning via exploatör regleras fastighetsbildning i köpeavtalet.

6. Tekniska nämnden**Bakgrund**

Tekniska nämnden har erhållit rubricerat detaljplaneförslag för yttrande. Syftet med planen är att möjliggöra en varsam förtätning av befintligt kvarter genom att delar av nuvarande skogbevuxen parkmark längs Olivehällsvägen tas i anspråk för fyra småhus.

Utredning, synpunkter

För varje byggrätt inom föreslagen detaljplan ska 50 kkr av exploateringskostnaden avsättas för åtgärder i trafikmiljön.

Efter granskning av utställningshandlingarna finns ingen erinran mot detaljplanen ur trafikteknisk synpunkt.

Beslut

Tekniska nämnden beslutar meddela plan- och byggnämnden

Att för varje byggrätt inom föreslagen detaljplan ska 50 kkr av exploateringskostnaden avsättas för åtgärder i trafikmiljön samt

Noteras

Att ingen erinran i övrigt finns mot detaljplaneförslaget för del av Strängnäs 3:1, kv Grönsiskan, ur trafikteknisk synpunkt.

11. Kommunalsrådet i Strängnäs

Föreligger ett detaljplaneförslag till del av Strängnäs 3:1, kv Grönsiskan som syftar till att möjliggöra en varsam förtätning av befintligt

2005-01-31

kvarter genom att delar av nuvarande skogsbevuxen parkmark längs Olivehällsvägen ianspråkta för fyra småhus.

Enligt samhällsbyggnadskontoret är kommundelsrådets tidigare lämnade synpunkter tillgodosedda. Lars Waern (m) instämmer inte i det. Det är inte hastigheten på gatan som är problem utan att gatan är hårt trafikerad. Därför är det olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt med utfarter på Olivehällsvägen. Entréerna bör läggas åt ett annat håll.

Bo Johansson (s) och Lars Anderman (fp) instämmer.

Beslut

Kommundelsrådet beslutar

Att framföra till samhällsbyggnadskontoret att man undersöker andra möjligheter till entréer till tomterna.

I samband med förarbetet till detaljplanen gjordes en analys av området. Då gjordes bedömningen att infarterna var svåra att omlokalisera p g a att höjdskillnader och bevarandevärd natur begränsar området i norr. Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att acceptabel trafiksäkerhet kan uppnås vid planområdet och att genomfartstrafik kan minskas med hjälp av hastighetsdämpande åtgärder.

16. Villaägarna i Strängnäsbygden

Villaägarföreningen i Strängnäsbygden är positiv till en förtätning inom området Stadsskogen. Dock ... Trots att berörd tomt ligger inom en separat del av Strängnäs bostadsförsörjningsprogram bör man "höja blicken" något och ta med en utredning om bostadsplanerna utmed nuvarande E20 i diskussionerna innan beslut tas i denna fråga.

Strängnäs är en expanderande kommun och efterfrågan är stor på olika sorters boendeformer, särskilt i de centrala delarna. Motiven till förtätningar inom den befintliga stadsstrukturen är att centralt belägna bostäder kan tillskapas där infrastruktur mm redan är utbyggd. I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, antagen av KF 2001, beskrivs såväl utbyggnaden av områdena vid gamla E20 som förtätningarna i centrala Strängnäs. Någon speciell prioritering är dock inte uttryckt.

Ett utredningsarbete pågår idag kring framtida boende längs gamla E20. Samhällsbyggnadskontoret gör dock bedömningen att planläggningen av förtätningsområdena kan ske parallellt med detta utredningsarbete.

Förtätningsoverrådena kan erbjuda en annan typ av boende där bebyggelsen förtätas istället för att glesa ut stadsstrukturen. Detta leder till ett mer långsiktigt hållbart stadsbyggande där det är nära till olika funktioner i staden och större opåverkade natur- och åkermarker

2005-01-31

bevaras utanför staden. Kommunen som helhet kan på så vis ta till vara redan utbyggd infrastruktur och fler ges möjlighet till ett centralt boende, nära utbyggda buss- och järnvägslinjer. Detta minskar på sikt bilberoendet och förstärker stadens underlag för socialt- kulturellt och kommersiellt utbud.

Detaljsynpunkter:

Området som avses är ett relativt stort obebyggt, bergigt skogsområde. Olivehällsvägen är relativt hårt trafikerad. Planeringen är att de nya tomterna ska ligga utmed Olivehällsvägen. En reglering med hjälp av fartdämpande åtgärder, som föreslås, är inte en framkomlig väg ur tillgänglighetssynvinkel. Det gäller att göra dessa tomter så attraktiva och trafiksäkra som möjligt. Vi upprepar vårt förslag och förutsätter att detta undersöks förutsättningslöst! Hela skogsområdet tas i anspråk för att bebyggas med villor som ligger utmed en vändslinga med mynning på Harstigen tex. mellan Snöskatan och Rödhakens garage.

Genom denna planering erhålls ett lugnare villaområde avskilt från hårt trafikerade gator.

Se kommentar till yttrande nr 11 vad gäller trafiksäkerhet. I samband med förarbetet till detaljplanen gjordes en analys av området. En bedömningen gjordes då att området lämpar sig bäst för småhustomter längsmed Olivehällsvägen på de svåra terrängförhållandena. Tomterna utgör en naturlig förlängning av befintlig villabebyggelse. Syftet med de hastighetsdämpande åtgärderna är inte att hindra tillgängligheten till området utan att locka genomfartstrafik till exempelvis gamla E20 och samtidigt lugna ner tempot på den lokala trafiken.

17. Göktytan 9

Avvakta med förtätning av grönområdet vid Olivehällsvägen eftersom P 10 nu skall läggas ned och man då förhoppningsvis får del av Kronans mark med mer attraktivt läge för nybebyggelse.

Fastigheten Göktytan 9 med adress Olivehällsvägen 41 är försedd med bergvärme och vi fruktar att sprängningar av berg på motsatt sida av Olivehällsvägen kan skada vår bergvärmeanläggning.

Då vi letade hus vid flytten till Strängnäs var just grönområdet vid Olivehällsvägen en av orsakerna till att vi valde vårt hus. Vi vill inte ha skogen mitt emot skövlad och bebyggd.

Se kommentar till yttrande 16. Utredningar har påbörjats kring markområdena i anslutning till P10. För att uppnå en god planberedskap för framtiden, med ett varierat utbud på bostadsmiljöer, har Samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att arbetet med förtätningsområdena trots detta kan ske parallellt med utredningsarbetet kring P10:s mark.

Vid sprängning ska kontrollmätningar göras vid närliggande byggnader. Ersättning för ev skador ska bekostas av exploatören.

Detaljplaneförslaget medför endast till en ringa del intrång i befintliga park- och naturområden.

Samhällsbyggnadskontoret har ansvar för hela kommunens utveckling i ett helhetsperspektiv och kan därför ej ta

2005-01-31

ansvar för ev. värdeförändringar hos enskilda fastigheter. I centrala Strängnäs är efterfrågan stor på mark för nybyggnation. Motiven till förtätningarna inom den befintliga stadsstrukturen är att nya bostäder ska tillskapas i centrala lägen, där infrastruktur mm redan är utbyggd, vilket på sikt kan minska bilberoendet. I det aktuella området vid kvarteret Grönsiskan anses behovet av grönområden för rekreation och lek var fullt tillgodosett i och med närheten till Stadsskogen. En förtätning här bedöms därför överensstämma med den planeringsstrategi som antogs av Kommunfullmäktige i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, 2001-08-27. Denna planeringsstrategi går ut på att förtäta bebyggelsen på flera olika delar av staden istället för att glesa ut stadsstrukturen. Detta leder till ett mer långsiktigt hållbart stadsbyggande där det är nära till olika funktioner i staden och större opåverkade natur- och åkermarker bevaras utanför staden.

18. Göktytan 11

Låt alla parkområden inom tätbebyggda områden vara fredade från bebyggelse.

I stadsskogen har under flera år husen skakat av sprängningsarbeten. Grönsiskan är ett område av flera som kommer att kräva stora sprängningsarbeten.

Skogen kommer att sågas ned luften blir sämre. Utfarten på cykelvägen kommer att öka.

Det kommer en vinter var tänker man lägga snön på den smala gatan. Bygger man enligt förslaget som nu ligger är jag mycket rädd för att all parkmark kommer att bebyggas säger nej till förslaget.

Se kommentar till yttrande nr 17.

Vid sprängning ska kontrollmätningar göras vid närliggande byggnader.

Ersättning för ev skador ska bekostas av exploatören.

Exploatering bedöms vara allt för ringa för att påverka luftkvaliteten i området.

Gator liksom gång- och cykelbanor är en kommunal angelägenhet som prioriteras därför vid snöröjning. Kommunen har ansvar att hålla dess fria och forslar därför bort snö som blockerar genomfart.