

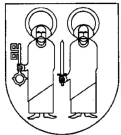
**Detaljplan för Navet 1 och del av Strängnäs 3:1 och
Strängnäs 3:17 i Strängnäs, Strängnäs kommun**

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2008-08-25 enligt § 161 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 2008-09-24.

Ingalill Strengbohm
Plantekniker



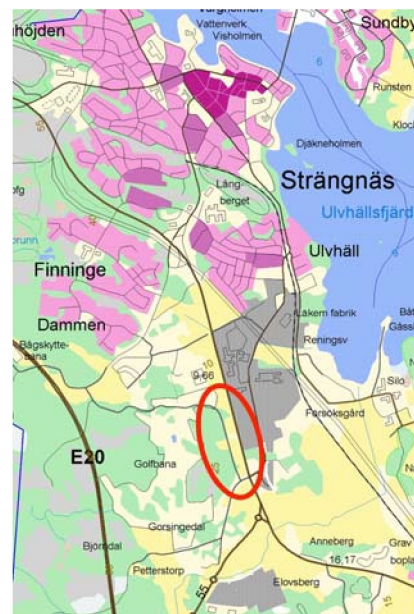
Urmas Bergfeld
Planingenjör

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Navet 1 och del av Strängnäs 3:1 och Strängnäs 3:17 i Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande efter utställning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att skapa nya tomter för kontor och lager, samt handel med skrymmande varor på markområdet väster om gamla E20, vid Kilenkorset. Kv Navet ingår i planområdet. Där föreslås utökad byggrätt för kontor och handelsändamål. Tomterna mot gamla E20 kommer att få direkt in- och utfart från vägen. Gamla E20 föreslås byggas om till en stadsgata. Byggnaderna ska ges en estetisk tilltalande utformning med ljusa fasader och väl utformade glaspärtier.

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB**

Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts. Brukbar åkermark ombildas till industrimark. Läget är fördelaktigt med utbyggd infrastruktur och det transportnära läget med E20 och Rv55. Transporter till området ökar men de bidrar inte till någon ökning av tung trafik inom stadskärnan.

Markområdet ligger inte inom något utpekat område av riksintresse, enligt 4 kap Miljöbalken.

**PLANDATA
Lägesbestämning**

Planområdet ligger i södra delen av Strängnäs stad, vid Kilenkorset. Området avgränsas av Kilen – Lundavägen i väster, samt gamla E20 på östra sidan. Områdets södra del når ner till Kilenrondellen. Navet 1 norr om brandstationen ingår i planområdet.

Areal

Ca 7,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Strängnäs kommun. Navet 1 ägs av Kilenkrysset AB.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN
Översiktliga planer**

I fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad, antagen 2001-08-27, är planområdet mellan Kilen-Lundavägen och gamla E20 angivet som särskilt utredningsområde av stor strategisk betydelse för den framtida stadens expansion. Ingen utpekad markanvändning är angiven.

Inventeringsarbete pågår inom kommunen för att kunna utpeka ekologiskt känsliga områden. De områden som FÖP-Strängnäs anger som naturmiljöer av intresse är alla ekologiskt känsliga områden. Inget av dessa återfinns inom området.

**Bostadsförsörjnings-
program, näringslivs-
program etc**

Bostadsförsörjningsprogram och näringslivsprogram håller på att utarbetas inom ramen för ett utvecklingsprogram för hela kommunen.

Gällande planer

För Navet 1 gäller detaljplan med datum för laga kraft 2000-09-05. Södra delen av planområdet inom Strängnäs 3:1 ingår i detaljplan för Storängen, fastställd 1979-11-15. Norra delen av planområdet är inte planlagd idag.

**Program för
planområdet**

Planarbetet föregås ej av något programarbete.

**Miljöbedömning,
Miljökonsekvens-
beskrivning**

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning. Beslut i PBN 2007-06-20 enligt följande:

Planen förväntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Den Fördjupade översiktsplanen och Grönstrukturplanen, som är under framtagande, utpekar området för komplettering av bebyggelse.
- Den tänkta användningen för planområdet är handel, kontor och lager.
- Kilen-Lundavägen som avgränsar planområdet i väster kommer att ingå i kommunens grönstråksystem. Den tänkta planteringen vid Kilen-Lundavägen och alléplanteringen vid gamla E20 fångar stoft och verkar som bullerskydd.
- Dagvatten ska fördröjas på tomtmark. Anslutning till det kommunala dagvattensystemet är planerad. (Breddavlopp från fördröjningsmagasin)
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.
- Planen bedöms sammanlagt ge endast ringa miljöpåverkan.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av de verksamheter som planen medger att planområdet får tas i anspråk för, så att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18, 3:e stycket.

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Plan- och byggnämnden beslutade 2006-11-08 PBN § 163, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas.

**FÖRUTSÄTTNINGAR,
FÖRÄNDRINGAR OCH
KONSEKVENSER**

Natur

Mark och vegetation

Området består till största delen av jordbruksmark med mindre naturmarksområden insprängda i åkermarken. Där naturmarken förekommer finns lövträd, huvudsakligen ask, ek och björk. På den norra naturmarken finns kraftiga ekar på rad längs en gammal vägbank där Kilen-Lundavägens tidigare gick. Markområdet föreslås bevaras som naturområde. Naturmarkskilarna är värdefulla och berikar den yttre miljön. Där naturmark kommer att ingå i de nya tomterna bör den befintliga vegetationen bevaras och skötas. En grupp ekar i höjd med Vältstigen föreslås skyddas med planbestämmelse om att "ekarna får ej fällas".



Planområdet sett från söder

**Geotekniska
förhållanden**

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning. Marken är relativt plan. Marknivåerna varierar mellan +5 till +10 meter över havet. Enligt den översiktliga geologiska kartan över kommunen, (SGU 1984) består marken huvudsakligen av lera. Berg i dagen och mindre moränkilar finns där naturmark med trädvegetation bryter in i åkermarken.

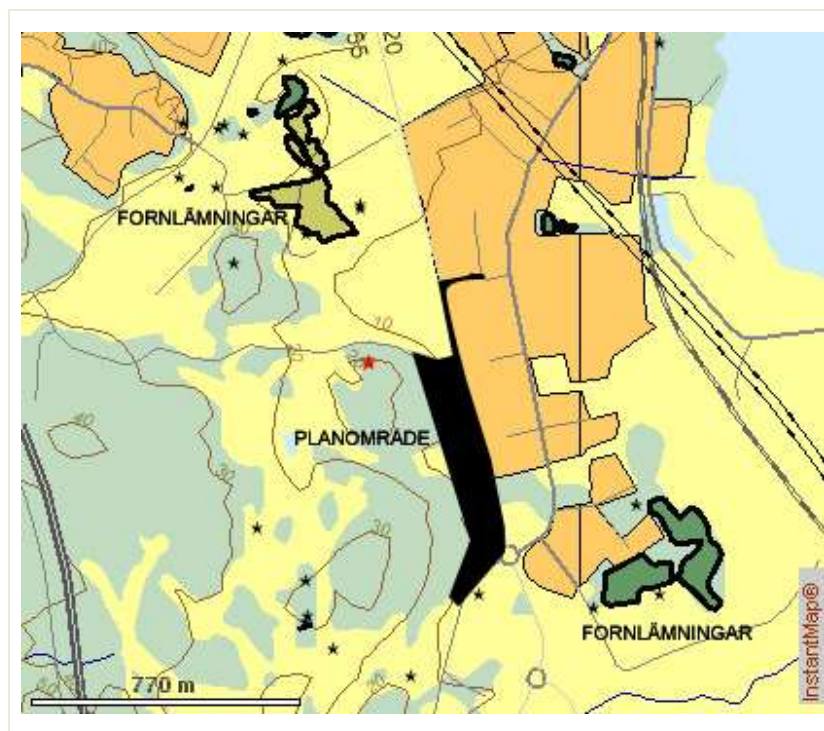
Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan.

Grundundersökning kan komma att krävas.

Radon

Området är klassat som normal – lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGU över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.

Fornlämningar



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

Bebyggelsen

Arbetsplatser och övrig
bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt i dag. Söder om området finns brandstationsbyggnaden (byggd 1999) och vid Kilenrondellen finns en ny byggnad för försäljning av motorcyklar, uppförd under vintern 2007. På östra sidan om gamla E20 ligger Storängens industriområde med industribyggnader längs vägen

Planförslaget innebär att nya kontors- och lagerlokaler, samt lokaler för försäljning av skrymmande varor kan upp föras.

I södra delen, närmast rondellen föreslås en tomt för Kilenkrysset AB, tänkt för ny kontorsbyggnad för den egna verksamheten. Ytterligare 4 – 5 tomter kan styckas av norr därom för bland annat kontor och försäljning.

Planbeskrivning
Navet 1 och del av Strängnäs 3:1 och
Strängnäs 3:17

2008-05-30
LAGA KRAFT 2008-09-24

Offentlig service och
kommersiell service

Lunchservering finns i Storängsområdets norra del och vid Kilen-rondellen. I övrigt finns inte någon service i området eller i intilliggande industriområde i dag.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem. Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Byggnadskultur och
gestaltning

De nya byggnaderna ska ges estetiskt tilltalande fasaduttryck med väl formade husvolymmer och bra disponerade tomter planterade med träd och buskvegetation. Fasaderna ska vara putsade eller utföras i fasadtegel. Fönstertyorna ska vara generöst tilltagna, särskilt mot gamla E20, för att därigenom ta tillvara på det fina "skyltläget".
Högsta exploateringsgrad föreslås vara 40% av tomtens yta.
Högsta byggnadshöjd föreslås till 12 meter över befintlig marknivå.
Taken får ges en högsta taklutning av 14 grader.

Skyltar inom samma fastighet ska samordnas till en skyltställning eller ett läge på fasad. Skyltställningshöjd får inte överstiga 6 meter. Skyltar på tak medges ej. Endast skyltar som avser verksamheter inom fastigheten medges. Bildväxlande skyltar får ej användas.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs ej.

Friytor

Naturmiljö

Naturmarksområdet i norra delen av planområdet innehåller stora och välväxta ekar, samt andra mindre lövträd. Området är utlagt som naturområde. Övrig befintlig natur kommer att ingå i de nya tomterna. Ekarna som ligger i mitten av området ska bevaras liksom ängsmarken runt dem.
Väster om planområdet ligger golfbanan med dess stora skogs- och naturmarksområden, som sträcker sig från Pettersberg till Larslunda.

Gator och trafik

Fordonstrafik

Trafikmängden på gamla E20 är 13 000 fordon/dygn i dag. Vägen har en högsta hastighet satt till 70 km/tim förbi planområdet. Genom planens genomförande kommer vägbredden att minskas och träd planteras på båda sidor om vägbanan. Vägen kommer att få standarden motsvarande en vanlig stadsgata. Högsta hastighet bör då sättas till 50 km/tim.
Kilen-Lundavägen föreslås bli kvar som tillfart till golfbanan. Den kommer även att kunna användas som tillfart till de nya tomterna från västra sidan.

Gatunät, gång-cykel och mopedtrafik	På gamla E 20:s östra sida planeras en ny gång- och cykelväg. Den utgör förlängning av det påbörjade gång- och cykelstråket vid Storängskilen och Drottning Kristinas trädgårdar. Kilen – Lundavägen kommer även att få en utökad användning för cyklister och gående. Vägen är en länk i ett sammanhängande huvudstråk för gång- och cykeltrafikanter.
Kollektivtrafik	Lokalbussar trafikerar i närheten av området. På Mariefredsvägen vid korsningen med Annebergsvägen finns busshållplats, mellan 100 m – 500 m från planområdet. När gamla E20 byggs om och fått utformning likt en stadsgata kommer förutsättningar att finnas att ordna nya busshållplatser längs med den.
Parkering,	All parkering ska ske på tomtmark. Enligt parkeringsnormen för Strängnäs tätort krävs för kontorslokaler 16 parkeringsplatser per 1000 m ² , för industri och hantverk 8,5 platser och för lokaler avsedda för handelsändamål krävs 37 parkeringsplatser per 1000 m ² .
Varumottagning, utfarter	In- och utfart föreslås ske direkt från huvudgatan, gamla E20, vid två punkter. I övrigt föreslås utfartsförbud mot huvudgatan. Kilen-Lundavägen kommer att finnas kvar som gemensamhetsanläggning med möjlighet för angöring och infart från tomternas västra sida.
Tillgänglighet för Räddningstjänsten	Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvarteretsmark ska angöringsgator utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebreddens vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.
Störningar	Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ska följas. Området ligger dock relativt långt från bostäder där känsligheten för buller är stor.
Teknisk försörjning Vatten och avlopp	Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt. Gemensam dagvattendamm ska anordnas för fördröjning av dagvatten. Anläggningen ska godkännas av Strängnäs kommuns VA-enhet.

Dagvatten	I dag sluttar marken svagt mot öster till en lågpunkt mitt emot fastigheten Pressaren 7. Regnvatten som inte infiltreras direkt i marken samlas vid lågpunkten och förs via det kommunala dagvattennätet ut i Mälaren. Planförslaget innebär att ett område avsätts för gemensamt dagvattenmagasin vid befintlig lågpunkt. Dagvattenmagasinet föreslås i form av en öppen damm. Dammen ska rymma den största nederbördsmängden som kan falla i området inom ett 10-års intervall. Regnvattnet från tomterna förs via en ny dagvattenledning till dammen för sedimentering och utjämning av flöden. Breddavlopp från dammen ansluts till kommunens dagvattenledning. Befintliga vägslänter och diken jämnas ut och fylls på för att minska höjdskillnaden mellan tomtmark och gatunivå.
Värme	De nya fastigheterna kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.
El och tele	För elförsörjningen inom området är SEVAB, Strängnäs Energi AB nätägare. Parallellt med gamla E20 i södra delen av planområdet finns el- och telekablar nedlagda i marken. Läget för kablarna är osäkert. Innan markarbeten påbörjas i området ska kablarnas lägen säkerställas. Ett u-område har lagts in på plankartan för allmänna underjordiska ledningar utmed tomternas östra sida, parallellt med gamla E20. För en ny transformatorstation har ett markområde för tekniska anläggningar lagts in vid Kilen-Lundavägen i planområdets norra del.
Bredband	Bredband kommer att drags fram i form av fiber från SEVABs distributionsnät. Det förutsätts att kanalisationen inom området samordnas med kommande fjärrvärmenät.
Avfall	Inom varje fastighet skall finnas plats för källsortering. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.
Konsekvenser av planens genomförande	
Konsekvenser för miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten	Exploatering av nya områden innebär alltid någon påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser. En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det

föreslagna planområdet är lättillgängligt ur kommunikations- synpunkt och går att ansluta till befintligt fjärrvärme- samt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Hälsokonsekvenser

Planområdet och de närliggande gröna områdena har förutsättningar att erbjuda de verksamma inom området en god miljö med möjligheter till vackra utblickar. Möjlighet att ta sig till området med cykel kommer att bli goda, vilket främjar hälsan.

Barnkonsekvenser

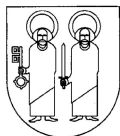
Planområdet ligger inte i anslutning till något område där barn kan förväntas befinna sig. På Kilen-Lundavägen kan barn och vuxna passera till fots eller med cykel och bil. Själva planområdet är åkermark som inte i någon större utsträckning har kunnat användas för barnens utevistelse.

**Jämställdhets-
konsekvenser**

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

MEDVERKANDE

Urmas Bergfeld
T f enhetschef
Plan- och byggenheten



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Navet 1 och del av Strängnäs 3:1 och Strängnäs 3:17 i Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	2007-08-29 September – oktober Mars-april 2008 Juni 2008 Aug-sept 2008 Okt 2008	Beslut om samråd, Plan- och byggnämnd Samråd Utställning Antagande PBN Antagande KS/KF Lagakraft
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.	
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmänna platser.	

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

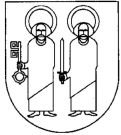
Berörda fastigheter	Navet 1, Strängnäs 3:17 samt del av Strängnäs 3:1.
Markägoförhållanden	Fastigheten Navet 1 ägs av Kilenkrysset AB, Strängnäs 3:1 ägs av Strängnäs kommun och Strängnäs 3:17 ägs av Strängnäs golfklubb.
Fastighetsbildning	Inom planområdet ska fastigheter för handel-, kontor- och lagerändamål bildas genom avstyckning.
Gemensamhetsanläggningar	Inom planområdet ska dagvatten fördröjas lokalt. För detta ändamål finns ett markområde avsatt för dagvattendamm med tillhörande anläggningar. Dagvattendammen ska vara en gemensamhetsanläggning som anläggs och förvaltas av berörda fastighetsägare. Berörda fastigheter ska erhålla andelstal i den befintliga gemensamhetsanläggningen, Strängnäs ga:2, del av Kilen-Lundavägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Detaljplanarbetet sker i kommunal regi. Plankostnaderna fördelas mellan Strängnäs kommun och Kilenkrysset AB enligt planavtal.
-------------	--

Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samarbete med mark- och exploateringsingenjör Fredrik Granlund

Urmas Bergfeld
T f enhetschef
Plan- och byggenheten



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Navet 1 och del av Strängnäs 3:1 och Strängnäs 3:17 i Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplanearbetet har följt normalt förfarande enligt PBL kap 5.

Plan- och byggnämnden beslutade 2006-11-08 enligt § 163 om att påbörja detaljplanen.
Plan- och byggnämnden beslutade 2007-06-20 enligt § 151 att miljöbedömning ej krävs, då behovsbedömningen visar att genomförandet av planen ej antas innebära betydande miljöpåverkan.

Plan- och byggnämnden beslutade 2007-08-29 enligt § 174 att sända ut detaljplan för samråd.
Samrådsperioden var mellan 2007-09-21 – 10-12.

Under samrådstiden inkom 21 skrivelser varav 3 stycken med synpunkter som sammanställts i en samrådsredogörelse och som har blivit tillgodosedda.

Plan- och byggnämnden beslutade 2008-03-05 enligt § 35 att sända ut detaljplan på utställning enligt PBL kap 5 § 23. Utställningstiden var mellan 2008-03-21 – 04-18.

Planförslaget har funnits utställt på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2008-03-21. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Under samråds- och utställningstidens har framkommit att det är angeläget att öka planområdets storlek i planens norra del och skapa ett trafikreservat på kommunal mark som möjliggör byggnation av en cirkulationsplats. Detta är lämpligt för att höja trafiksäkerheten vid anslutning av infartsvägen till Mariefredsvägen och Mästarvägen samt skapandet av en trafiksäker alternativ infartsväg till den kommande idrottsanläggningen Larslunda. Trafiksäkerheten höjs ytterligare eftersom huvudgatan, gamla E20, kommer att brytas fysisk genom cirkulationsplatsen.

Vid utställningstidens slut hade 3 stycken skrivelser inkommit alla med synpunkter.
Samtliga är tillgodosedda enligt nedan.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
Företag och organisationer:			
Telia Sonera	2008-04-09	Erinran	Tillgodosedd
SEVAB NÄT	2008-04-04	Erinran	Tillgodosedd
Sakägare:			
20. Kilenkrysset AB Annebergsv 3 64541 Strängnäs	2007-10-11	Erinran	Tillgodosedd

SYNPUNKTER

Myndigheter:

BEMÖTANDEN

Kommunala nämnder och förvaltningar:

Företag och organisationer:

Telia Sonera

Telia Sonera Skanova Access AB har tagit del av förslag till detaljplan. Telia har inget att erinra emot detaljplan Navet 1 förutsatt att förändringen inte påverkar befintligt Telestråk inom den södra delen av planområdet.

För telekabeln och en elkabel har ett "u-område" inlagts in på plankartan. Marken ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar inom området.

SEVAB NÄT

Då avståndet från närmaste transformatorstationen är mer än 500 meter så måste en markyta reserveras för en ny transformatorstation och i anslutning till den norra delen av planområdet.

Ett markområde för teknisk anläggning, **E**, läggs in på plankartan i norra delen intill Kilen-Lundavägen. Inom området kan en ny transformator byggas. För ledningsdragning från transformatorn öster ut, mot gamla E20 har ett u-område förts in på kartan.

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.

Sakägare:

Kilenkrysset AB

Om vi kan lösa dagvattenhanteringen på egen fastighet behöver vi inte ingå i den planerade dagvattendammen.

Om dagvattnet tas omhand och renas på den egna fastigheten behöver inte fastigheten ingå i gemensamhetsanläggningen för dagvattenhantering.

Eftersom det är lermark med dålig infiltrationsförmåga har det bedömts lämpligt att anlägga en gemensam damm för utjämning och rening av dagvatten.