

Akt nr:

0486-P05/3

AU\$0486-P05/3

H A N D L I N G A R

innehållande 2002-06-17 antagen detalj-
plan för MUSKETÖREN 3 samt del av
Strängnäs 2:1 i Strängnäs, Strängnäs
kommun

Akten består av 15 sid
I KA Pm

0486-P05/3

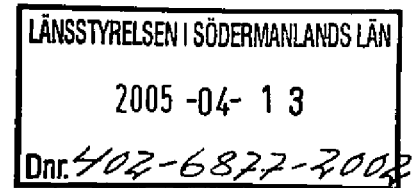


STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2005-02-24

D05/371
0486-P05/3



Detaljplan för Musketören 3 samt del av Strängnäs 2:1 i Strängnäs, Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun har den 17 juni 2002 antagit rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen och vidare till Regeringen, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet.

Länsstyrelsen avslår överklagandena den 20 december 2002.
Regeringen avslår överklagandena den 24 februari 2005.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft den 24 februari 2005.

Ingalill Strengbohm
Ingalill Strengbohm
Plansekreterare

ANTAGANDEHANDLING

Handlingar tillhörande detaljplan för

2002-05-15

Musketören 3,

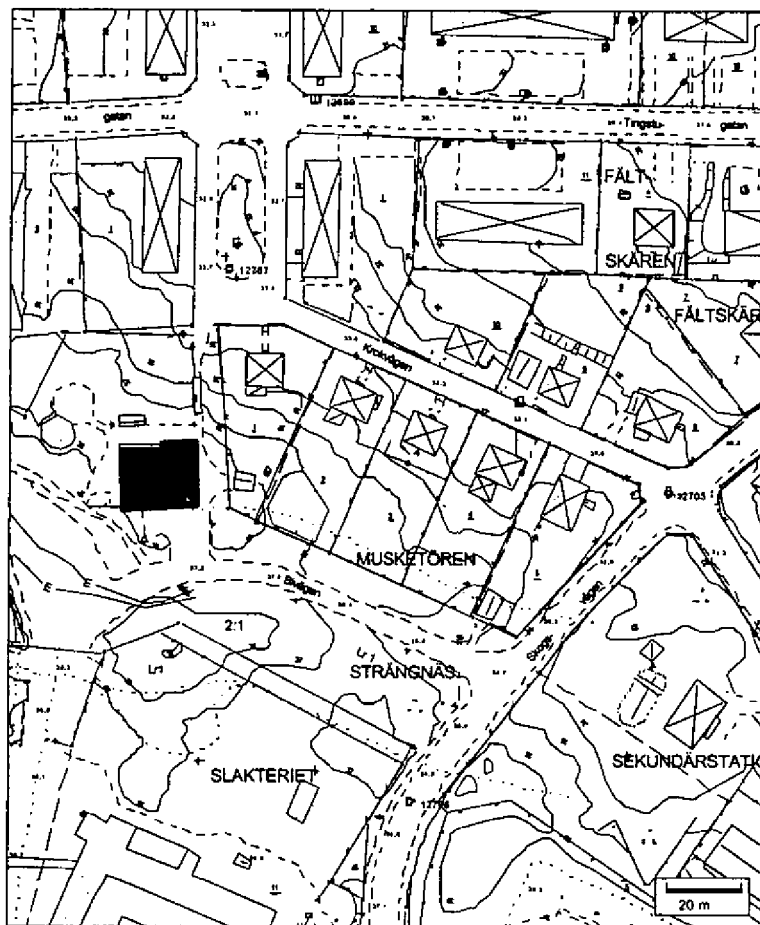
Strängnäs kommun

Planbeskrivning

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN

2005-04-13

Dnr.



Handlingar: Plankarta 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

ANTAGANDEHANDLING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande plan avser villabebyggelse och parkmark.

För att kunna ändra användningen av fastigheten Musketören 3 till barnomsorg/förskola och utöka byggrätten, har detta planförslag tagits fram.

Tomterna inom kvarteret är stora i förhållande till gällande byggrätt enligt gamla planen. Syftet har uppenbarligen varit att undvika avstyckningar och förtätning av området.

Under åren har dock avsteg gjorts för tillbyggnader och garagebyggnader.

Nya planen omfattar endast en av fastigheterna inom gällande plan för kv Musketören.

Nya planens syfte är att möjliggöra ökad byggrätt samt att möjliggöra ändrad användning och anpassning av befintlig villafastighet till förskoleverksamhet på fastigheten Musketören 3.

Vid nyttjande av planområdet som förskoleverksamhet ska särskilt tillses att anordningar för utevistelse och lek inom tomt dels ges en sådan utformning och omfattning att de inte blir ett dominerande inslag på fastigheten och medför att områdets karaktär som bostadsområde förvanskas, dels placeras på ett sådant sätt att eventuella störningar begränsas för de kringboende.

Vid förskoleverksamhet ska entrén och tillfarten till fastigheten för barn, föräldrar och personal, ske från Bivägen, där tillfällig parkering av bilar m fl fordon är möjlig genom iordningställande av friyta mellan fastighetsgräns och Bivägen.

Nyttjande och iordningställande av ytan regleras i exploateringsavtalet.

PLANDATA Lägesbestämning

Kv Musketören är beläget mellan kv Slakteriet (gamla Cea-verken) och kv Fältskären. Fastigheten Musketören 3, Krokvägen 17, gränsar i nordost mot Krokvägen och i sydväst mot Bivägen. Angränsande fastighet i nordväst är villafastigheten Musketören 2 och i sydost villafastigheten Musketören 4.

Areal

Planområdets areal är 1 050 m².

Markägoförhållanden

Musketören 3 ägs av Olowsgården AB.

ANTAGANDEHANDLING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Gällande planer**

För området gäller stadsplan fastställd 1955-05-12 samt detaljplan faställd 1986-06-13. Nuvarande planer medger villabebyggelse i 2 våningar samt vindsvåning.

Övriga kommunala beslut av betydelse för planen

Barn- och Grundskolenämnden behandlar nyetablering av förskoleverksamhet i kv. Musketören, i privat regi, i strategisk plan för 2002-2004.

Barnkonsekvensanalys

Barnens behov av en trygg och säker miljö tillgodoses. Barn har möjlighet till lek på tomten och i naturområdet väster om kv. Musketören, där även en bollplan finns.

Miljökonsekvensbeskrivning

Verksamheterna planen tillåter bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser så att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18.

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

Föreliggande plan berör en befintlig villafastighet med något kuperad trädgårdstomt med ett antal stora fruktträd. Tomtens storlek innebär att den föreslagna ökade byggrätten inte ianspråktar någon större del av friytorna eller nämnvärt påverkar karaktären av villaträdgård.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar. Om man dock vid markarbete eller annat arbete skulle träffa på fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Bebyggelseområden**Bostäder**

Planområdet är bebyggt med 1 st. 1-plans villa med källare från 1940-talet. Samtliga 5 fastigheter i kv Musketören är från ungefärligen samma tid och har liknande utformning och storlek. Dessa 40-talsvillor är mycket små och svårpassade till dagens krav vid ombyggnad med gällande plans byggrätt.

Tomterna är långsmala och gränsar på båda kortsidorna till gator.

Föreslagen beteckning är Förskola/Bostäder, SB₁, vilket möjliggör användning som bostad och/eller förskoleverksamhet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget inom Strängnäs tätort ca 1 km från centrum.

ANTAGANDEHANDLING

Tillgänglighet	Planområdet är beläget på sluttande mark med höjdskillnader och trappor från Krokvägen till nuvarande entré. Vid anpassning till avsett ändamål ska tillses att tillgängligheten förbättras genom orientering av entré för ingång från Bivägen, intill vilken även bilparkeringsplatser kommer att anordnas samt att tillgänglighetskravet för bostäder även beaktas vid tillbyggnaden så att våtutrymmen ges tillräckliga mått.
Byggnadskultur och gestaltning	Fastigheterna inom kvarteret är bebyggda med mindre hus från mitten av 1940-talet. Tillbyggnad för förskoleverksamhet ska till det yttre utformas på ett sådant sätt att den smälter in i miljön som bostadshus och att den invändigt utformas så att den lätt kan anpassas för bostadsändamål. Huvudbyggnad placeras minst 4,5m från tomtgräns.
Friytor Lek och rekreation	Vid anpassning till förskola anlägges inom planområdet till förskoleverksamheten hörande friytor för lek och aktiviteter inom tomt. För anordningar på tomt gäller utökad bygglovsplikt enligt planbestämmelserna. Anordningar för utevistelse och lek inom tomt ska dels ges en sådan utformning och omfattning att de inte blir ett dominerande inslag på fastigheten, dels placeras på ett sådant sätt att störningar för de kringboende minimeras. I planområdets närhet finns kommunal lekplats/bollplan, idrottsanläggningar samt motionsspår.
Naturmiljö	I planområdets närhet finns ströv- och naturområden för exempelvis utflykter.
Gator och trafik Utfarter	Tillfart till planområdet sker idag dels från Krokvägen, varvid infart med fordon på själva fastigheten inte är möjlig p g a trappor, dels från Bivägen, där infart på fastigheten kan ske. Vid förskoleverksamhet ska all tillfart till fastigheten ske från Bivägen vid hämtning och lämning av barn, då Krokvägen ej lämpar sig för parkering. Vid förskoleverksamhet gäller förbud mot utfart från fastigheten mot Krokvägen.
Angöring	Planen medger att angöring sker i direkt anslutning till fastigheten mellan densamma och Bivägen. Den ändrade verksamheten i kv Slakteriet, f d Cea-verken, medför minskad trafik på Bivägen och den föreslagna angöringsplatsen möjliggör en trafiksäker lösning för hämtning och lämning av barnen vid förskoleverksamhet utan att nämnvärt påverka trafik-situationen för närliggande fastigheter..

ANTAGANDEHANDLING

Kollektivtrafik	Tillgång till kollektivtrafik finns. Avstånd till busshållplats på Skogsvägen ca 100 m från planområdet.
Störningar	Planområdet ligger i närheten av före detta Cea-verkens industriområde, vilket till största delen håller på att ombildas till kontorsverksamheter. Detta medför minskande störningar från tung trafik och industri-verksamhet. Genom att särskild bestämmelse om utökad bygglovs-plikt gäller tar föreslagen planändring hänsyn till de eventuella störningar, som verksamheten som förskola kan medföra för intilliggande fastigheter. Den utökade bygglovsplikten innebär att prövning ska ske för åtgärder på tomt, för att säkerställa anpassad utformning av lekredskap, vegetation och andra anordningar.
Radon	Planområdet ligger inom område som klassas som normal risk vad beträffar förekomsten av radon. Mätning är utförd i fastigheten och årsmedelvärdet uppgår till 50 Bq/m³.
Teknisk försörjning Vatten och avlopp	Vatten och avlopp från planområdet är kopplat via bef. ledningar till kommunalt nät.
Avfall	Vid förskoleverksamhet ska sophämtning ske från Bivägen.
EI	Elförsörjning sker från SEVABs distributionsnät.
Administrativa frågor Utökad bygglovsplikt	För att säkerställa att särskild prövning sker vid anläggande av anordningar på tomt vid ianspråktagande av planområdet som förskola, samt för att minimera störningar för de kringboende, ska bestämmelse om utökad bygglovsplikt gälla inom planområdet.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	Vid framtagandet av Planbeskrivningen har arkitekt Anna Nilsson, Samhällsbyggnadskontoret, medverkat.

2002-05-15

Lars Johansson
samhällsbyggnadschef

Anders C Eriksson
stadsarkitekt

Mikael Rojek
MICO Byggadministration

2002-05-15

**HANDLINGAR TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
MUSKETÖREN 3
STRÄNGNÄS KOMMUN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Tidplanen bygger på normalt planförfarande och gäller under förutsättning att inga allvarliga erinringar inkommer under utställningsskedet och att planen inte överklagas.

V9-v11	Utställning
Maj	PBN, beslut om antagande
Juni	KS beslut om antagande
Juni	KF beslut om antagande
Juli 2002	Laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

PLANEKONOMI

Kostnader för planens genomförande regleras i separat exploateringsavtal. Exploatör svarar för samtliga kostnader för planens genomförande.

HUVUDMANNASKAP

Planområdet berör parkmark invid Bivägen.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA
FRÅGOR**

Avtal

Överenskommelse ska upprättas mellan fastighetsägaren till Musketören 3 och kommunen avseende anläggande av angöringsplatser utanför fastigheten invid Bivägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Radon

Planområdet ligger inom område som klassas som normal risk vad beträffar förekomsten av radon. Mätning är utförd i fastigheten och årsmedelvärde uppgår till 50 Bq/m³.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Vid framtagandet av Planbeskrivningen har arkitekt Anna Nilsson, Samhällsbyggnadskontoret, medverkat.

2002-05-15