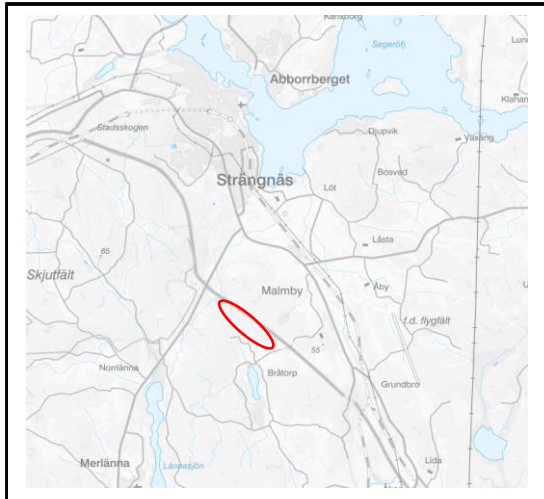
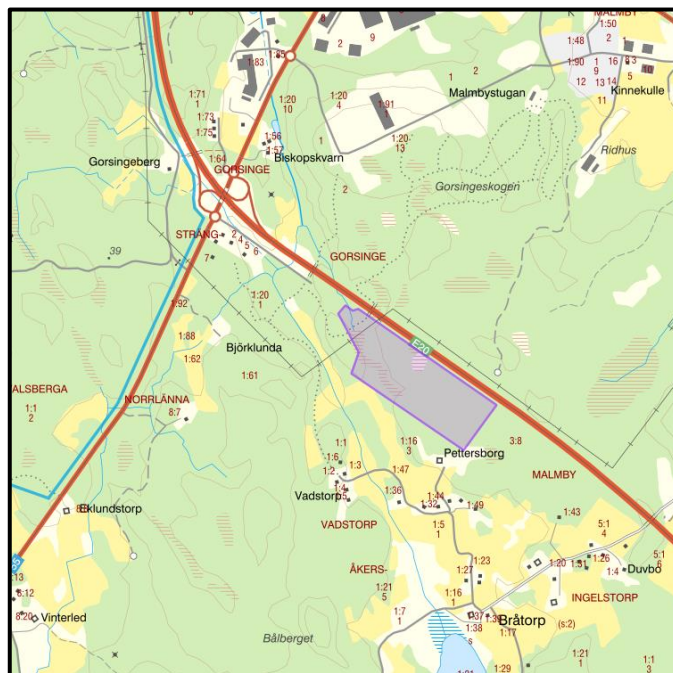




Tillägg till Plan- och genomförandebeskrivning



Tillhörande detaljplan för:
Ädp Gorsinge 1:20
mf.l., "Biskopskvarn",
Strängnäs, Strängnäs
kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
PM Skredrisk
Bilaga PM Skredrisk bilder
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
Syfte	4
Planförfarande.....	4
Ändring av detaljplan.....	4
Tidplan.....	5
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning	5
Areal.....	5
Fastighetsägare	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
Översiktsplan.....	6
Planprogram.....	6
Gällande detaljplaner.....	6
Kommunala beslut	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	6
Riksintressen	7
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Befintlig bebyggelse	7
Offentlig- och kommersiell service	7
Natur och grönområde	8
Gator och trafik	8
Markförhållanden	8
Människors hälsa och säkerhet	11
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER.....	13
Användning av mark och vatten.....	13
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	14
PLANFÖRSLAG	16
Användningsbestämmelser som tillkommer.....	16
Användningsbestämmelser som avser att ändras.....	16
Egenskapsbestämmelser som upphävs	16
Egenskapsbestämmelser som tillkommer	17
Egenskapsbestämmelser som avser att ändras	17



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

LAGA KRAFTHANDLING

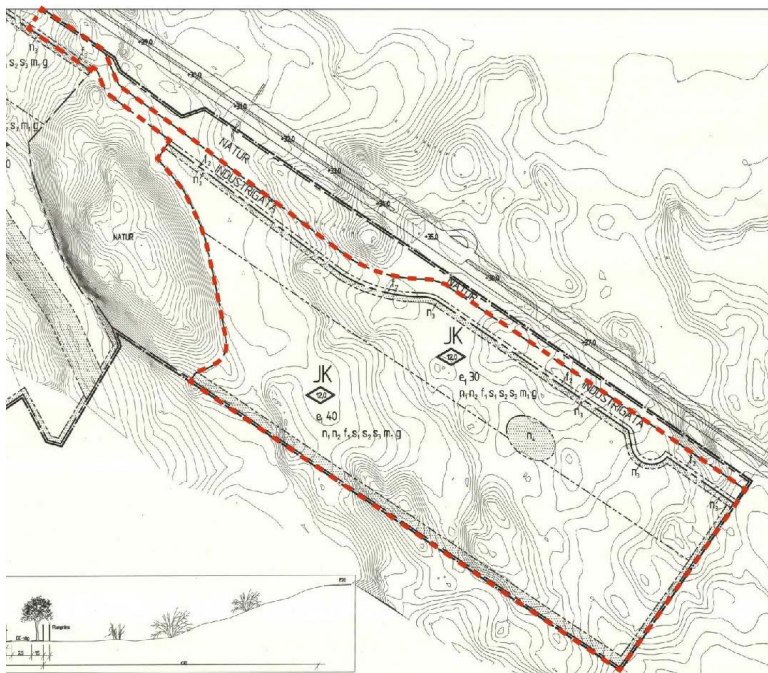
3(23)

Stephanie Winnberg
Planarkitekt

Datum 2023-09-28 Rev Datum -
Laga-kraft datum 2023-09-27

Dnr MSN/2019:2740

Gator och trafik	18
Markförhållanden	18
Människors hälsa och säkerhet	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	21
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	22
Ekonomiska frågor	22
MEDVERKANDE	23



Planområdet utmarkerat med röd markering som omfattar ändringsplanen.

En mer detaljerad beskrivning av ändringarna beskrivs under avsnittet ”Planförslag”.

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag:	2019-05-28
Samrådsperiod:	2021-06-11 till 2021-07-06
Granskningsperiod:	2023-05-09 till 2023-05-25
Antagande:	augusti 2023
Laga kraft:	september 2023

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 5 km söder om centrala Strängnäs, längs den södra delen av E20 på fastigheten Gorsinge 1:1.

Areal

Planområdet omfattar ca 194 300 m².

Fastighetsägare

Fastigheterna som ingår i planen 0486-p05/2 är Gorsinge 1:1 som ägs av Strängnäs kommun och Gorsinge 1:20 som ägs av Kilenkryssset AB. Endast Gorsinge 1:1 omfattas ändringen av detaljplanen. Den del av Gorsinge 1:1 som i 0486-p05/2 är kvartersmark



har genom köp förvärvats av Kilenkryssset AB. När planändringen vinner laga kraft kommer de delar som genom planändringen går från allmän platsmark till kvartersmark regleras till Kilenkrysssets fastighet, och de delar som genom planändringen går från kvartersmark till allmän platsmark regleras från Kilenkrysssets fastighet till Gorsinge 1:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2014 för Strängnäs kommun* som antogs 2014-09-29 och *Fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad 2009-10-26. Laga kraft 2010-04-28*, redovisas planområdet som lämplig för etablering av verksamheter.

Syftet att ändra detaljplanen för fastigheten utifrån näringslivets rådande behov överensstämmer med kommunens utvecklingsstrategi, *Översiktsplan 2014* och stärker utvecklingen inom Strängnäs stad samt bygger på effektivare nyttjande av befintliga strukturer.

Planprogram

Planarbetet föregås inte av något programarbete.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplanen *0486-p05/2, Gorsinge 1:20 m fl "Biskopskvarn"* som vann laga kraft 24 december 2004. Det finns ingen kvarstående genomförandetid. Berört område är tidigare planlagt som JK vilket innebär industri och kontor.

Kommunala beslut

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-05-28 att ge Miljö- och Samhällsbyggnadskontoret planuppdrag och att en strategisk miljöbedömning inte krävs då planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan. Samrådsretsen bedöms vara begränsad samt att nästa tillfälle som ärendet redovisas för nämnden blir vid antagandet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Bedömningen om förenlighet med Miljöbalken 3 - 5 kap har prövats i *Översiktsplan 2014*. Detaljplanen följer den i översiktsplanen föreslagna markanvändningen för det aktuella området. Därför är en prövning enligt 3 - 5 kap redan utförd. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Undersökning

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare behovsbedömning) som sedan samrått med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelar i sitt svar att de delar kommunens bedömning. Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden har efter samrådet med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behov av miljöbedömning. En strategisk miljöbedömning krävs inte då undersökningen 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 grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas. Föreslagen planering möjliggör utveckling av ett tidigare planlagt verksamhetsområde, med en ny vägdragnings och en utökning av byggrätten.
- Fastigheten ingår i detaljplan 0486-P05/2, och är ämnad för verksamheter och kontor. Syftet att ändra del av detaljplan utifrån näringslivets rådande behov överensstämmer med kommunens utvecklingsstrategi och Översiktsplan för Strängnäs kommun (2014), där området är utpekad som verksamhetsområde och bygger på effektivare nyttjande av befintliga strukturer.

Se även stycket om förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken i denna planbeskrivning.

Riksintressen

Detaljplanen angränsar till Riksintresse för kommunikationer (E20). Riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra nyttjandet av anläggningarna, exempelvis genom att bullerkänslig bebyggelse planeras i dess närhet, E20 är även transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens publikation *Vägledning farligt gods* bör avstånd mellan transportled för farligt gods vid verksamheter (**Z**) vara mellan 30-70 meter och vid kontor (**K**) vara mellan 70 – 150 meter. Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte påverka riksintresset för kommunikationer. Detta baseras på att planarbetet syftar till att ändra redan antagen detaljplan, den bebyggelse som möjliggörs inom planområdet inte är bullerkänslig, samt att ingen ny mark ianspråkats för att utvidga det redan planerade verksamhetsområdet.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Inom området för ändringsplanen finns bygglov enligt befintlig detaljplan 0486-P05/2. På fastigheten Gorsinge 1:20 Biskopskvarn inom befintlig detaljplan 0486-P05/2 (väst om aktuellt planområde), finns det bebyggelse i form av bensinmack och restauranger.

Offentlig- och kommersiell service

Inom befintlig detaljplan 0486-P05/2, Gorsinge 1:20 "Biskopskvarn" möjliggjordes industri-, kontors, verksamhets- och handelsområde. En del av det som möjliggjordes i planen från 2004 är idag utbyggt. Varierande verksamheter som restauranger och bensinmackar finns idag i områdets västra del ca 700 meter från det aktuella planområdet.



Övrig kommersiell service återfinns i Solberga handelsområde vilket är lokaliserat cirka 1,5 kilometer ifrån planområdet och offentlig service är belägen i Strängnäs stad som ligger ca 4-5 kilometer ifrån planområdet.

Natur och grönområde

Mark, vegetation och grönområden

Planområdet består av skog, gräsytor och berg och är inom delar av området kuperat.

Ytan som innefattar förslag till ändring av detaljplan är redan planlagd för att möjliggöra ett verksamhetsområde i tidigare antagen detaljplan (0486-p05/2).

Gator och trafik

Gator och vägar

Kommunikationerna till planområdet utgörs av riksväg 55 samt E20. E20 ligger norr om planområdet, och löper vidare i östlig riktning mot Stockholm, i västlig riktning mot Eskilstuna. Riksväg 55 är lokaliserad väst om planområdet. Trafikverket är väghållare för riksväg 55 samt E20.

I planområdets närhet finns idag en delvis utbyggd väg, Kalkstensgatan, som löper förbi den kommersiella servicen närheten. Vägen leder vidare till planområdet och föreslås i planförslaget att förlängas in i området.

Gång och cykelvägar

Gång- och cykelvägarna från de centrala delarna av Strängnäs till planområdet är begränsade. Gång- och cykelbanan upphör vid rondellen där riksväg 55 och E20 möts. Kvartersvägen Kalkstensgatan som leder in till planområdet från riksväg 55, har en tillhörande gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Sörmlandstrafiken trafikerar närområdet med busslinjerna 301, 841 och 337. Närmaste busshållplats är lokaliserad ca 1 km från planområdet. Möjligheten att ansluta området till kollektivtrafik kommer att utredas vidare utanför planprocessen.

Strängnäs resecentrum ligger ca 5 km från planområdet.

Markförhållanden

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs av detaljplanen. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagens (KML) bestämmelser. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen.



Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom planområdet består av glacial finlera, urberg och sandig morän. I och med att planområdet består av en del berg finns vissa nivåskillnader vilket gör området kuperat på vissa ställen. Detta bedöms inte utgöra en risk vid uppförande av byggnation.

PM Skredrisk, Sweco 2023

Ett PM har tagits fram som undersöker risken för skred vid utpekade aktsamhetsområden med förutsättningar för skred i finkornig jordart. Enligt den översiktliga automatiska skredkartering som utförts av SGU [3] finns två partier i anslutning till ändringsområdet där risk för ras och sked föreligger. PM:et visar även den planerade dagvattendammens stabilitetsförutsättningar.



Karta med aktuella aktsamhetsområden [3]. Aktsamhetsområde 1 har markerats med grön pil, aktsamhetsområde 2 har markerats med röd pil.

Aktsamhetsområde 1 ligger på ostsidan av en kulle och är i direkt anslutning till den i ändringsplanen planerade nya vägdragningen. Med planerad markanvändning finns det ingen risk för skred i naturlig mark. Även skred på grund av fyllning klaras med god marginal för planerad byggnation.



Bilden visar aktsamhetsområde 1, sett från planområdet mot naturområdet.

Aktsamhetsområde 2 ligger norr om ändringsområdet, vid E20. Området utgörs av en av Trafikverket dimensionerad väg, byggd på 1990-talet, som förutsätts vara dimensionerad och byggd enligt Trafikverkets regelverk. Inga förändringar är planerade i området. Risk för ras och skred föreligger ej.



Bilden visar området för dagvattendammen samt en del av aktsamhetsområde 2, sett från planområdet mot E20.

Den planerade dagvattendammen ligger nordöst om den nya vägdragningen. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs området av morän. Enligt utförda undersökningar utgörs dock marken av ca 5 m lera på morän. Beräkningar visar att stabilitetskrav uppfylls med god marginal.



Radon

Området är klassat som eventuellt högriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30. Nyttillkomna byggnader ska uppföras radonsäkert.

Människors hälsa och säkerhet

Störande verksamheter

Efter att detaljplanen 0486-PO5/2 vunnit laga kraft har det tillkommit luftledningar där Vattenfall är ledningsägare. I samråd med Vattenfall har det framförts riktlinjer för att inte skada luftledningarna.

Riktlinjer för Vattenfalls luftledningar är följande:

- En ny byggnad intill en luftledning ska placeras på ett minsta avstånd på 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk samt ur ett underhållsperspektiv.
- I planerade byggnader där människor kan antas vistas stadigvarande ska magnetfältsfrågan tas i beaktning. Rekommenderat minsta avstånd för närmare utredning ska göras inom 50 meter från luftledningen.
- Att parkeringsplats inte placeras under ledningen. Parkeringsplats ska placeras minst 10 meter horisontellt avstånd från ledningens närmaste fas, stolpe och stag.
- Vägområdet för korsande väg samt gång- och cykelväg bör placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag. Avstånd i höjd mellan vägbana och luftledningens faser skall vara minst det avstånd som gäller vid alla belastningsfall enligt gällande Elsäkerhetsföreskrifter.
- Luftledning har ett säkerhetsområde om 6 meter horisontellt avstånd och 4 meter vertikalt avstånd från luftledningens faser.
- Inom säkerhetsområdet får under inga omständigheter maskiner, människor, redskap eller dylikt komma in, se Elsäkerhetsanvisningar (ESA).
- Man får inte ändra marknivån eller vidta annan åtgärd, t.ex. schaktning som kan medföra fara för ledningen eller medföra att ledningen kan vålla skada på person eller egendom.
- Man får inte utföra sprängning invid befintlig lednings närområde som kan medföra fara för ledningen eller medföra att ledningen kan vålla skada på person eller egendom.
- Schaktning under en luftledning får inte göras utan att det fastställts hur eventuella marklinor går så att dessa inte skadas.
- Vid arbete i närheten av en luftledning skall entreprenören ha utbildning i de delar av Elsäkerhetsanvisningar (ESA) som är nödvändigt för att arbetet ska kunna utföras på ett säkert sätt.
- Vid brukande av mobilkran/byggkran/grävmaskin invid luftledning skall denna vara placerad på minst det avstånd från luftledningen så att kranens aktionsradie inte kommer innanför luftledningens säkerhetsområde.

Transport av farligt gods

Planområdet angränsar till E20, vilken är ett riksintresse för kommunikationer och en transportled för farligt gods. Som tidigare nämnt i detta dokument förordar Länsstyrelsen



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

LAGA KRAFTHANDLING

12(23)

Stephanie Winnberg
Planarkitekt

Datum 2023-09-28 Rev Datum -
Laga-kraft datum 2023-09-27

Dnr MSN/2019:2740

Södermanlands publikation *Vägledning farligt gods* ett avstånd mellan 30–70 meter för föreslagen bebyggelse. I ändringsplanen regleras detta med hjälp av prickmark inom planområdet, det totala avståndet från E20:s vägområde hamnar på ca 50 meter.

Buller

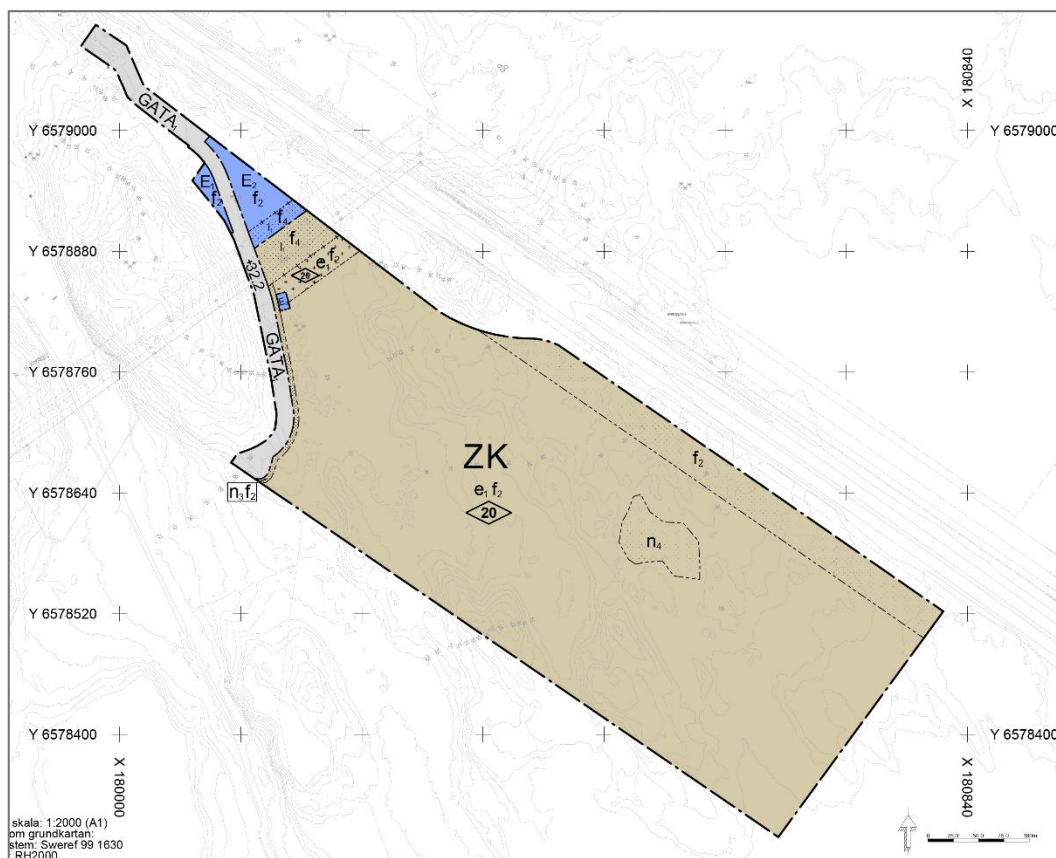
Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planändringen inte medför förhöjda bullernivåer. I befintlig detaljplan 0486-p05/2 från 2004 möjliggörs redan icke-störande småindustri/verksamheter vilket kan medföra buller. Planändringen skapar endast möjligheter för en anpassning efter näringslivets rådande behov.

Luftföroreningar

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planändringen inte medför förhöjda nivåer av luftföroreningar.



PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER



Urklipp ur plankarta för ändringsplan.

Ett urklipp från plankartan illustreras ovan. I och med att det är en ändringsplan redovisas endast de bestämmelser som ändras, övriga bestämmelser fortsätter att gälla. Nedan följer en beskrivning av användnings- och egenskapsbestämmelser som behandlas i ändringsplanen.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA₁**Industrigata**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en annan vägdragning än gällande detaljplan.

Kvartersmark**E₁****Panncentral**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en panncentral för att försörja verksamheterna inom området med värme.

**E₂****Dagvattendamm**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för dagvattenåtgärd i form av en dagvattendamm.

E₃**Transformatorstation**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en transformatorstation.

Z**Verksamheter**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ett verksamhetsområde.

K**Kontor**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ett nytt verksamhetsområde med tillhörande kontorsverksamhet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannskap**+ 32.2 Mark och vegetation**

[Markens höjd över angivet nollplan.](#)

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera gatans höjd över markplan då denna löper igenom det område som omfattas av ledningsrätten. Avståndet mellan gata och luftledningarna, även kallat fri höjd, bör då regleras för att inte vara i konflikt med ledningsrätten. I detta fall ska fri höjd mellan gata och luftledningar vara på minst 4 meter, vilket säkerställs med denna bestämmelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Bebyggandets omfattning**

e₁ [Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.](#)
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra för en högre byggnadsarea än i befintlig plan 0486-p05/2. Bestämmelsen utökas för att möta näringslivets rådande behov.

[Marken får inte förses med byggnad.](#)

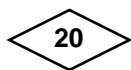
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera den mark som inte får förses med byggnad i avseende till säkerhetsavstånd till olika typer av riskkällor.

[Endast komplementbyggnad i form av garage, förråd och dylikt får placeras.](#)

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera området inom 25 meter - 55 meterspannet från ledningarnas centrumlinje för att medge för



möjligheten till upprättande av komplementbyggnader där människor inte kan antas vistas stadigvarande, exempelvis garage och förråd.



Högsta byggnadshöjd i meter.

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra för en högre byggnadshöjd än i befintlig plan 0486-p05/2.

Utformning

- f₂** Skyltar inom samma fastighet ska samordnas till en skyltställning eller ett läge på fasad. Skyltställnings höjd får inte överstiga 12 m. Skyltar på tak medges ej. Endast skyltar som avser verksamheter inom planområdet medges. Bildväxlande och bländande skyltar får ej förekomma. Antalet skyltar och andra reklamordningar ska minimeras samt placeras och utformas på sådant sätt som är acceptabelt med hänsyn till trafiksäkerheten.
Syftet med planbestämmelsen är att reglera skyltning på industritomterna på ett sådant sätt att det inte bidrar till en störning på E20.
- f₄** Skyltar medges ej.
Syftet med planbestämmelsen är att reglera skyltning inom området för luftledning för att inte vara i konflikt med ledningsrätten.

Markens anordnande och vegetation

- n₃** Marken får ej användas som upplag.
Syftet med planbestämmelsen är att undvika att skrotupplag bildas längs vägen.
- n₄** Våtmark. Dagvatten från hårdgjorda ytor får ej ledas orenat till våtmarken.
Syftet med planbestämmelsen är att underlätta för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Administrativa bestämmelser

- l₁** Markreservat för allmännyttig luftledning.
Syftet med ledningsrätten är att befästa Vattenfalls ledningsrätt inom planområdet. Området där ledningsrätten gäller är även belagd med prickmark för att reglera att ingen byggnad får uppföras på tidigare angivet avstånd från luftledningarna (se kapitlet *störande verksamheter*).



PLANFÖRSLAG

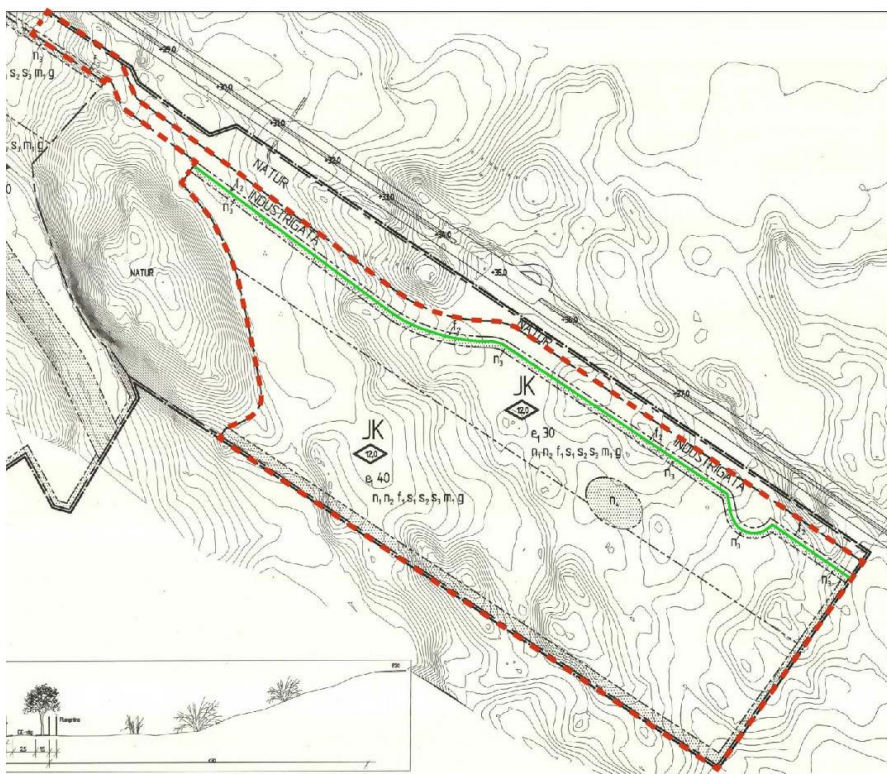
Användningsbestämmelser som tillkommer

Användningsbestämmelserna teknisk anläggning **E₁** – *Panncentral*, **E₂** – *Dagvattendamm* och **E₃** – *Transformatorstation* tillkommer i ändringen av detaljplanen. Området som ändras av de tillkommande användningsbestämmelserna är i befintlig plan planerat för **JK** – *Industri och Kontor* och **INDUSTRIGATA**.

Användningsbestämmelser som avser att ändras

Användningsbestämmelserna **JK** övergår till **ZK** – *Verksamheter och Kontor*, vilket är ersättningsbestämmelse för **JK** – *Industri och kontor*.

Detaljplaneändringen består i att användningsbestämmelsen **INDUSTRIGATA** får en ny dragning genom planområdet, användningsbestämmelsen ersätts således med **GATA₁** – *Industrigata*. Området som i befintlig plan omfattas av användningen **INDUSTRIGATA** övergår således till bestämmelserna **ZK**.



Användningen **INDUSTRIGATA** som får en ny dragning.

Egenskapsbestämmelser som upphävs

Egenskapsbestämmelsen **g** - *Gemensamhetsanläggning* upphör gälla inom ändringsområdet. Möjligheten att bilda gemensamhetsanläggningar genom lantmäteriförrättning påverkas ej.



Egenskapsbestämmelser som tillkommer

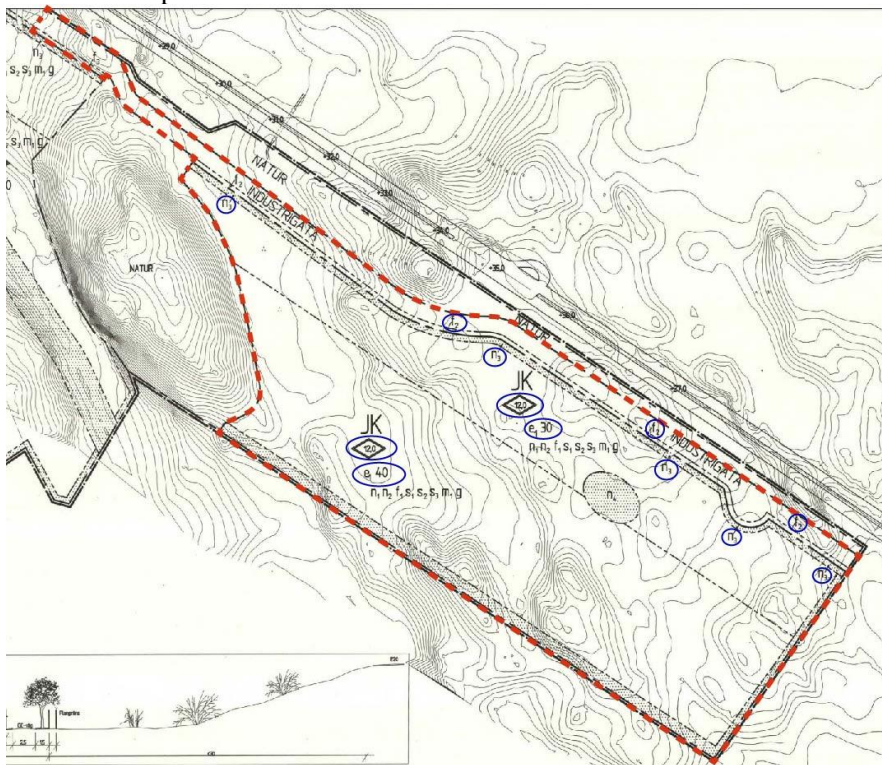
De egenskapsbestämmelser som tillkommer i och med planändringen är **plushöjd +32.2** – Markens höjd över angivet nollplan, **korsmark** – endast komplementbyggnad i form av garage, förråd och dylikt får placeras samt **f₄** – skyltar medges ej.

Egenskapsbestämmelser som avser att ändras

De egenskapsbestämmelser som avser att ändras är dels **e_{1,30}**, **e_{1,40}** - Högsta utnyttjandegrad 30 % respektive 40 %, till **e₁** – Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Även egenskapsbestämmelsen **högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 meter** ändras till **högsta tillåtna byggnadshöjd är 20 meter**.

Egenskapsbestämmelser som upphävs och flyttas är egenskapsbestämmelser som ligger i anslutning till användningsbestämmelsen **INDUSTRIGATA**.

Egenskapsbestämmelserna är: **n₃** – Marken får ej användas som upplag, samt **f₂** - Skyltar inom samma fastighet ska samordnas till en skyltställning eller ett läge på fasad. Skyltställnings höjd får inte överstiga 12 meter. Skyltar på tak medges ej. Endast skyltar som avser verksamheter inom planområdet medges. Bildväxlande och bländande skyltar får ej förekomma. Antalet skyltar och andra reklamanordningar ska minimeras samt placeras och utformas på sådant sätt som är acceptabelt med hänsyn till trafiksäkerheten. Bestämmelserna **n₃** flyttas med den nya vägdragningen och uppförs i anslutning till användningsbestämmelsen **GATA₁**. Bestämmelsen **f₂** flyttas från att omfatta ett område i anslutning till **INDUSTRIGATA** i den befintliga planen till att omfatta hela planområdet.



Egenskapsbestämmelser som avses att flyttas/ändras markerade med blå ring.



Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse kommer att bestå av verksamhets- och kontorsbyggnader.

Natur och grönområde

I områdets östra del återfinns en sumpskog som är markerad i den gällande detaljplanekartan som **n₄** – *Våtmark. Dagvatten från hårdgjorda ytor får ej ledas orenat till våtmarken.* Planbestämmelsen föreslås behållas i förslag till ändringsplan.

Gator och trafik

Gator och vägar

Idag är den tilltänkta gatan i befintlig detaljplan 0486-P05/2 delvis utbyggd. Förändringen består i att möjliggöra för en annan vägdragnings än tidigare detaljplan för att undvika att komma i konflikt med Vattenfalls ledningar samt att en kvartersgata som tidigare byggts ut enligt befintlig detaljplan 0486-P05/2 blir allmän plats. Det planerade vägområdet har en bredd på ca 16 m.

Gång och cykelvägar

I förslag till ändringsplan möjliggörs att en kvartersgata som byggts ut enligt befintlig detaljplan blir allmän plats. Vägdragningen är 16 meter bred och inrymmer en industrigata och en gång-och cykelbana. Den nya vägdragningen kan kopplas samman med den redan utbyggda gatan.

Parkering

All parkering bedöms kunna lösas på kvartersmark.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

En ökning av byggrätten och byggnadshöjden bedöms inte medföra några ytterligare risker vid uppförande av byggnation. I gällande detaljplan är den planlagda vägen belägen längs med E20. Den nya vägdragningen planeras gå längs med naturområdet vid ändringsområdets gräns i områdets östra del och bedöms ha liknande underlag som tidigare vägområde. Med planerad markanvändning finns det ingen risk för skred i naturlig mark. Även skred på grund av fyllning klaras med god marginal för planerad byggnation.

Människors hälsa och säkerhet

Störande verksamhet

Planområdet är sedan tidigare planlagt som icke störande verksamheter, (**JK**), i ändring av detaljplan ändras bestämmelsen **JK** till **ZK** vilket är en ersättningsbestämmelse för **JK**.



Inom en del av området innehar Vattenfall en ledningsrätt, vilka förutsättningarna har redogjorts tidigare i denna handling. Vattenfalls ledningsrätt skyddas i plankartan med bestämmelsen **I₁ - Markreservat för allmännyttig luftledning**, samt ett horisontellt avstånd på 6 meter på luftledningarnas västra sida och 12 meter på ledningarnas östra sida, utmärkt med **prickmark**.

Ett område inom 25 meter öster om ledningarna regleras med **prickmark** för att säkerställa ett säkerhetsområde och elsäkerhetsriskområde. Mellan 25 meter till 55 meter öster om luftledningarna finns ett område med **korsmark** vilket möjliggör för upprättande av komplementbyggnader där människor inte kan antas vistas stadigvarande, exempelvis garage, förråd och dylikt.

Luftledningarnas faser ha ett vertikalt säkerhetsavstånd på 4 meter, detta regleras med **plushöjd** på den flyttade industrigatan. Plushöjden regleras med en högsta höjd över nollplanet på +32.2 och baseras på marknivån i området. Ledningarnas lägsta punkt där industrigatan kommer att passera är på ca +44 till +45. Med en plushöjd på +32.2 bedöms det vertikala avståndet på 4 meter kunna uppnås.

Buller

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planändringen kan medföra en marginell förhöjning av bullernivåer. Trafiken till området kommer att öka. I den gällande detaljplanen möjliggörs redan småindustri och kontor i området.

Luftföroreningar

Ändringsplanen kan komma att bidra till en mindre ökning av luftföroreningar i området i och med tyngre trafik till samt den planerade panncentralen. I den befintliga planen 0486-p05/2 möjliggörs redan för småindustri och kontor och de tillkommande funktionerna bedöms ligga inom acceptabla nivåer för områdets syfte.

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm 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 körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Panncentral

Den tillkommande panncentralen ska försörja verksamheten inom området med värme och regleras i detaljplanen med **E₁ - Panncentral**. Inom och i anslutning till området för ändringsplanen finns det planlagd mark för verksamheter och kontor. Det närmast belägna området där byggnader kan uppföras ligger inom planområdet, ca 120 m från det avsatta området för panncentralen.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet angränsar till verksamhetsområde för VA-verksamhetsområde. Planområdet är sedan tidigare planerat att anslutas till VA-verksamhetsområde i och med gällande detaljplan och är därför utpekad som nytt verksamhetsområde i Strängnäs kommuns karttjänst. Området kan i och med planändringen anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Verksamhetsområde för vattentjänsterna dricksvatten, spillvatten och dagvatten ska inrättas.

En spillvattenpumpstation behöver anläggas nedströms planområdet för att möjliggöra en anslutning till SEVABs spillvattenledningsnät. Kostnadsfördelningen för denna investering hanteras i ett särskilt avtal mellan SEVAB och Kilenkrysset AB.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

I planändringen tillkommer ett område för dagvattendamm (E₂), för att säkerställa utrymme för fördröjning av dagvatten i området.

Eftersom området bedöms uppfylla kraven för VO dagvatten kommer dagvattenhanteringen lösas med en damm som en samlad lösning för fördröjning och rening av dagvatten. Detta innebär att den norra dammen, den damm som regleras in i den här detaljplanen enligt planbestämmelsen E₂, kommer att övertas av SEVAB. Rådande bestämmelse om att dagvatten från industrimarken ska hanteras via LOD från tidigare gällande detaljplan utgår i ändringsplanen.

Utanför detaljplanen, söder om området, tillkommer ytterligare en dagvattendamm. Den södra dammen kommer ingå i en framtida detaljplan men byggs i förtid. SEVAB kommer överta denna damm i samband med att den framtida detaljplanen genomförs. SEVAB kommer således införliva dammen i den allmänna dagvattenanläggningen i framtiden.

Fram tills att den framtida detaljplanen vunnit laga kraft och exploaterats kommer Kilenkrysset AB ansvara för anläggningen. Dammen ska dock utformas enligt SEVABs kravställning i detta skede. Det är viktigt att allmän platsmark avsätts i framtida planområde för den södra dammen, detta behöver hanteras i kommande planarbete.

Eftersom gällande detaljplans utredningar behöver uppdateras/inte är kompletta behöver en skyfallsutredning och systemhandling för VA och dagvatten tas fram innan nya startbesked för bygglov beviljas. Det är en förutsättning att ovanstående utredningar finns framtaget för att säkerställa lagefterlevnad enligt PBL och LAV och för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet. I skyfallsutredningen ska avrinningsvägar utredas från planområdet ned till Mälaren.



Energiförsörjning

I ändringsplanen möjliggörs för en panncentral (E_1) som ska försörja verksamheterna inom området med värme. Även en transformatorstation (E_3) möjliggörs i området.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för avfallshantering anvisas inte i detaljplanen. Hushållsavfallet hämtas av sopbil. I samband med bygglov/byggnmälan avgörs hur sophanteringen ska ske. Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska följas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger cirka 4-5 kilometer från resecentrum och kan nås med buss, bil eller gång- och cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Barnperspektiv/Konsekvenser för barn

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 BKA eller dialog inte behöver upprättas i samband med förslag till ändringsplan för Gorsinge 1:20 m.f.l., "Biskopskvarn". Syftet med ändringsplanen är att ändra vägsträcka, exploateringsgrad och byggnadshöjd. Området är redan planlagt som verksamhetsområde. Området är utpekat som verksamhetsområde sedan tidigare i Översiktsplan för Strängnäs kommun som antogs 2014 av kommunfullmäktige, området är inte utpekat i vare sig i Strängnäs kommuns barnkarta eller andra styrdokument som ett målområde för barn och unga. Ändringsplanen bedöms således inte påverka barn och ungas vistelse i området och inte ge någon påverkan på barns livsmiljöer.

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Ändring av gällande detaljplan utifrån näringslivets behov av expansion bidrar till att stärka utvecklingen av Strängnäs stad och överensstämmer med kommunens utvecklingsstrategi. Att effektivare utnyttja befintliga strukturer medför också god hushållning med mark då inga nya områden tas i anspråk.

Förändring av vägsträckan, exploateringsgraden och byggnadshöjden samt tillägget av de tekniska anläggningarna anses inte vara av betydande allmänt intresse då eftersom området sedan tidigare är planlagt som verksamhetsområde.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Översiktlig tidplan för genomförande

Detaljplanen vinner laga kraft

Kvartal 3 2023

Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för utbyggnad av gata, gångvägar. SEVAB Strängnäs Energi AB svarar för nödvändig utbyggnad av ledningsnät för vatten och avlopp. Sedan tidigare utbyggd kvartersgata inom planområdet överläts till kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ett exploateringsavtal upprättas för att fördela kostnader för investeringar i allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Ändringsplanen ligger inom fastigheten Gorsinge 1:1 delar av området har genom köp förvärvats av Kilenkrysset AB.

Fastighetsbildning

Från fastigheten Gorsinge 1:1 avskiljs kvartersmark för verksamhetsfastigheter. Exploatören (Kilenkrysset AB) ansöker om och bekostar fastighetsregleringen.

Servitut och ledningsrätter

Delar av planområdet berörs av ledningsrätt för kraftledning, området har markerats och fått planbestämmelse I1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Genom en utbyggnad av planen skapas byggrätter motsvarande ca. 100000 m² BYA. Intäkterna från försäljning av tomter bedöms täcka kostnaderna för utbyggnation av allmänna anläggningar (gata, VA och natur).



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

LAGA KRAFTHANDLING

23(23)

Stephanie Winnberg
Planarkitekt

Datum 2023-09-28 Rev Datum -
Laga-kraft datum 2023-09-27

Dnr MSN/2019:2740

MEDVERKANDE

Maria Strengbohm, bygglov, Mathias Hällkvist, bygglov, Manhal Muwaffak, Teknik-och Service-enheten, Peter Nordström, Mark- och exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Gustaf Björklund
Planchef

Stephanie Winnberg
Planarkitekt