



Ändring av detaljplan för *Kemisten 1*, "Pfizer", Strängnäs, Strängnäs kommun



Tillhörande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning

Stephanie Winnberg – Planarkitekt

Lena Calmegård - Planerare

Datum: 2022-10-20

Fastighet: Kemisten 1

Dnr: MSN/2021:287



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Syfte.....	5
Planförfarande	5
Ändring av detaljplan	5
Underlag och utredningar	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal.....	6
Fastighetsägare.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan	6
Planprogram	6
Gällande detaljplaner	6
Kommunala beslut.....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	7
Riksintressen	8
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Befintlig bebyggelse.....	9
Offentlig- och kommersiell service	9
Natur, grönområde & rekreation.....	9
Gator och trafik.....	10
Markförhållanden.....	11
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	12
PLANFÖRSLAG	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
Vatten och avlopp.....	15
Energiförsörjning	16
Telefoni och bredband.....	17
Avfall	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
Sociala konsekvenser.....	17
.....	3



Människors hälsa och säkerhet	17
Strategisk miljöbedömning	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	19
Ekonomiska frågor.....	20
MEDVERKANDE	20



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en mindre ändring i gällande detaljplan (0486-P02/1). Ändringen ämnar upphäva ett markreservat för allmännyttiga luftledningar samt flytta ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i enlighet med befintliga ledningars läge.

Ändringen bidrar till att möjliggöra en expansion av Pfizers pågående verksamhet.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för nämnd är vid antagandet.

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen berör industrimark i den underliggande detaljplanen, 0486-P02/1 Kemisten 1, detaljplanen har ingen kvarstående genomförandetid.

Detaljplaneändringen består av att egenskapsbestämmelsen ***l₁*** - *Marken skall vara tillgänglig för högspänningsledning* så länge ledningarna är i bruk, upphävs.

Egenskapsbestämmelsen ***u₂*** – *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Körväg med lastrestriktioner 300 kg/kvm får anläggas* upphävs och ersätts med en egenskapsbestämmelse ***u₂***, marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Överfart över ledningsstråket får göras utformad med pålbrygga eller liknande så att ledningarnas säkerhet mot brott bibehålls. Inom området får ej påföras laster utöver befintliga. Ledning under pålbrygga skall kulverteras. Körväg med lastrestriktioner 300 kg/kvm får anläggas. Bestämmelsen tillkommer inom en del av planområdet.

Egenskapsbestämmelsen ***u₃*** - *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Överfart över ledningsstråket får göras utformad med pålbrygga eller liknande så att ledningarnas säkerhet mot brott bibehålls. Inom området får ej påföras laster utöver befintliga. Ledning under pålbrygga skall kulverteras* upphävs och ersätts med en egenskapsbestämmelse ***u₂***, marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Överfart över ledningsstråket får göras utformad med pålbrygga eller liknande så att ledningarnas säkerhet mot brott bibehålls. Inom området får ej påföras laster utöver befintliga. Ledning under pålbrygga skall kulverteras. Körväg med lastrestriktioner 300 kg/kvm får anläggas. Bestämmelsen tillkommer inom en del av planområdet.

Egenskapsbestämmelsen ***prickmark*** – *marken får inte förses med byggnader, i gräns mot Kemisten 2 får brandtekniska installationer, typ brandvägg, uppföras* upphävs och



tillkommer inom en del av planområdet. Bestämmelsen som tillkommer reglerar att marken inte får förses med en byggnad.

Tidplan

Preliminär tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag: Kvartal 2 2021
Samrådsperiod: Kvartal 1 2022
Granskningsperiod: Kvartal 3 2022
Antagande: Kvartal 4 2022

Underlag och utredningar

För aktuell ändringsplan har inga utredningar tagits fram.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat i Storängens verksamhetsområde i Strängnäs. Direkt öster om området ligger Svealandsbanan och Gorsingeholmsvägen samt Strängnäs reningsverk och väster om planområdet ligger Mariefredsvägen. Norr om planområdet finns en läkemedelstillverkare och i söder ansluter en byggvarukedja.

Areal

Planområdet omfattar cirka 8,9 hektar.

Fastighetsägare

Fastigheten Kemisten 1 ägs av Pfizer Health AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med översiktsplanen och fördjupning av översiktsplan för Strängnäs stad-Härad. Detaljplaneändringen följer båda översiktsplanernas intentioner med att säkra utvecklingsmöjligheter för befintliga företag.

Planprogram

Planarbetet föregås inte av något programarbete.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplanen 0486-P02/1 Kemisten 1, Strängnäs kommun som vann laga kraft 2001-11-07. Detaljplanen har ingen kvarvarande genomförandetid. Området är planlagt med markanvändningen industriändamål (J). Detaljplaneändringen kommer inte



att innebära någon ändring av markanvändningen. Den nu gällande detaljplanen ligger som en underliggande detaljplan till denna aktuella plan.



Gällande detaljplan för planområdet, källa: Strängnäs kommun.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-05-27 § 91 att ge kontoret planuppdrag i enlighet med underlaget till planuppdrag och att en strategisk miljöbedömning inte krävs då planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade även att en barnkonsekvensanalys inte krävs, då barnchecklistan visar att planens genomförande inte påverkar på barns livsmiljö.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Planförslagens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken har prövats i Översiktsplan 2014 och Fördjupning av översiktsplan Strängnäs stad-Härad i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden.

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget av pågående verksamhet, planändringen syftar till att upphäva och flytta ledningsstråk inom en del av planområdet, för att möjliggöra för en utbyggnation.

Geografiska områden som är av särskilt intresse pekas ut i 4 kap. Miljöbalken, och extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. Här pekas även områden ut, där turism



och friluftslivets intressen ska beaktas särskilt. Planområdet berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv. Bedömningen är att området inte påverkar riksintresset då det sedan tidigare är ianspråktaget och inte tillgängligt för allmänheten. Utbyggnationen ryms inom gällande detaljplan och dess angivna exploateringsgrad.

Undersökning

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en undersökning om planförslaget kan komma att leda till betydande miljöpåverkan som sedan samråtts med Länsstyrelsen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behov av miljöbedömning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen bedömer att verksamhetsutövaren, vid framtida bebyggelse inom planområdet, kan komma att behöva genomföra mark- och miljötekniska undersökningar för att kartlägga föroreningars sammansättning och spridning samt vilka risker som dessa kan utgöra för människornas hälsa och för miljön. Detta gäller även nyttjande av befintlig byggrätt inom fastigheten. Utifrån vad som framkommer av undersökningarna kan det även bli aktuellt med åtgärder.

Beslut i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2021-05-07 enligt följande:

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att strategisk miljöbedömning inte krävs, då undersökningen om strategisk miljöbedömning visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Undersökningen grundas på följande:

- Detaljplaneändringen kommer inte att innebära någon ändring av markanvändningen utan berör endast ett upphävande av ett markreservat för underjordiska ledningar och upphävande av reservat för högspänningsledningar.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Riksintressen

Detaljplanen omfattas av Riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap. Miljöbalken. Riksintresset innebär att de områden som pekas ut som riksintresse för friluftsliv har stor betydelse för människors utevistelse. I dessa områden ska kommunerna ta hänsyn till friluftslivet i översikts- och detaljplanering.

Fastigheten Kemisten 1 är inte tillgängligt för allmänheten då läkemedelsbolaget Pfizer har sin fabrik inom området. Fastigheten begränsas även starkt av järnvägen, därmed bedöms deras koppling till Mälaren som svag för riksintresset.



PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Kemisten 1 har Pfizer Health AB sin läkemedelsindustri. Fastigheten är bebyggd med ett flertal industribyggnader. Inom fastigheten finns även ett skogsbyn.

Stadsbild och kulturmiljö

Planändringen innebär att ledningsrätter för allmännyttiga underjordiska ledningar och prickmark flyttas utefter befintliga ledningars läge samt att en ledningsgata för allmännyttiga luftledningar tas bort. Syftet med ändringen är att möjliggöra för en mindre utbyggnation av pågående verksamhet. Ändringen påverkar varken befintligt landskap eller stadsbilden.

Offentlig- och kommersiell service

Inom närområdet finns till viss del kommersiell service i form av sällanköpsvaror och en drivmedelstation. I närheten av planområdet finns även tillgång till busshållplats och kollektivtrafik. Inom planområdet finns ingen offentlig service. Planändringen innebär ingen ändring för varken den offentliga eller kommersiella servicen.

Natur, grönområde & rekreation

Mark, vegetation och grönområden

Inom planområdet finns en skogsdunge. Inom området finns utpekade, skyddsvärda träd. Vid en eventuell påverkan, genom exempelvis grävning, ska samråd med Länsstyrelsen ske.

Planändringen påverkar ingen natur inom området.



Urklipp som visar de utpekade trädens läge (gröna cirklar). Källa: Strängnäs kommun.



Gator och trafik

Gator och vägar

Planområdet omgärdas av Gorsingeholmsvägen i öst, Mariefredsvägen och Lärkträdsvägen i väst. Vägarna har alla en hastighetsbegränsning om 40 km/h och har kommunal väghållning.

Planändringen påverkar inga närliggande gator eller vägar.

Gång och cykelvägar

I anslutning till planområdet går en gång- och cykelväg som är planlagd med användningsbestämmelsen GCM, gång, cykel och mopedväg. Vägen leder vidare till gång- och cykelvägen vid Kilenvägen, vilken är ett av kommunens huvudstråk för gång- och cykel.

Planändringen påverkar inga gång-, cykel- eller mopedvägar.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet ligger en busshållplats, Läringsvägen, vilken trafikerar av landsortslinjerna 301, 302, 303, 305 och 337. Turtätheten håller en god standard. De bussar som leder in till Strängnäs stad passerar Strängnäs resecentrum, där tågtrafik till Mariefred och Åker Styckebruk, Stockholm och Eskilstuna ansluter.

Planändringen påverkar inte kollektivtrafiken.

Vattenområde

Planområdet omfattar inget vattenområde.

Översvämningsrisk

Marken slutar mot öst och det finns en risk för stående vatten i den sydöstra delen av området.

Planändringen påverkar inte risken för översvämning.

Strandskydd

En liten del av området omfattas av det generella strandskyddet i enlighet med 7 kap. 13-14 §§ miljöbalken då det ligger inom 100 meter från dammar och diken tillhörande Strängnäs reningsverk. Det generella strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan.

Vid en ändring av en detaljplan återinträder inte strandskyddet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet från planområdet till recipienten Tynnelsöfjärden, som ingår i vattenförekomsten Mälaren-Tynnelsöfjärden (vattenförekomst SE658966 – 157325). Enligt Vatteninformationssystem i Sverige är recipienten klassad till god ekologisk status och



uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status beroende på de överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), bortsett från dessa två gränsvärden uppnår Tynnelsöfjärden god kemisk status.

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Markförhållanden

Fornlämningar

Inom planområdets sydvästra del fanns lämningen L1983:1512 som, enligt Fornsök, bestod av ett gravfält. Enligt nu gällande detaljplan 0486-P02-1 har kommunen genom avtal med Riksantikvarieämbetet grävt ut fornlämningen under åren 1994/1995 efter tillstånd från Länsstyrelsen. Då fornlämningen grävts ut får marken i den nu gällande detaljplanen användas för industriändamål. Strax öster om platsen där gravfältet tidigare låg ligger en lagskyddad fornlämning (L1983:9741) som består av en båtlämning. En ”båtlämning” är en stenröjd uppdragningsplats för båt, ofta från förhistorisk tid eller medeltid, på långsidorna oftast begränsad av stenrader eller stenvallar. Båtlämningen var inte registrerad när den gällande detaljplanen 0486-P02/1 Kemisten 1, Strängnäs kommun vann laga kraft.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av fyllning i den norra delen, sandig morän i sydväst och postglacial finlera i öst. I den mellersta delen, där planändringen föreslås, består området av glacial lera.

Markytan inom planområdet kan klassas som relativt plan men jämnt sluttande mot öster. Marknivån är som högst ca +5m i väster till som lägst ca +2 m i öster, avståndet mellan dessa punkter är ca 280 m, vilket medför en generell lutning om ca 1%. Fastighetsägaren är väl medveten om att uppförande av tunga byggnader eller utförande av djupare schakter erfordrar specifik geoteknisk utredning. VU/FÅ har inför planering av tidigare utbyggnad låtit genomföra geoteknisk undersökning, se exempel från ”Projekt Pegasus, 2005”, utförd av WSP. Ur resultat från den undersökningen framgår att den generella jordlagerföljden är fyllning på torrskorpelera som underlagras av lera ovan friktionsjord. Grundvattenytan är belägen på nivån ca 1.5-2 m under markytan. Leran har en skjuvhållfasthet på ca 12 kPa som lägst, vilket medför att den kan klassas som lös till mycket lös. Lerlagrets mäktighet varierar mellan ca 3-5 m. För aktuell planändring bedöms markstabiliteten som tillfredsställande.

Radon

Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun, daterat 1989-06-30.



Förorenad mark

Det finns indikationer om att fastigheten Kemisten 1 är förorenad på grund av den verksamhet som bedrivs på platsen då det sedan länge bedrivits miljöfarlig verksamhet. Läkemedelsindustrier innebär alltid en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att det, vid framtida bebyggelse inom planområdet, behöver genomföras mark- och miljötekniska undersökningar för att kartlägga föroreningarnas sammansättning och spridning samt vilka risker som dessa kan utgöra för människors hälsa och för miljön. Utifrån vad som framkommer av undersökningarna kan det även bli aktuellt med åtgärder.

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Nedan redovisas de bestämmelser som upphävs och tillkommer inom en del av underliggande detaljplan 0486-P02/1 Kemisten 1.

UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

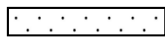
Bestämmelse dp 0486-P02/1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslag)	Kommentar
u ₂	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Körväg med lastrestriktioner 300 kg/kvm får anläggas.	Bestämmelsen upphävs. De underjordiska ledningarna ligger inte längre inom markreservatet.
u ₃	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Överfart över ledningsstråket får göras utformad med pålbrygga eller liknande så att ledningarnas säkerhet mot	Bestämmelsen upphävs. De underjordiska ledningarna ligger inte längre inom markreservatet.



brott bibehålls.
Inom området
får ej påföras
laster utöver
befintliga.
Ledning under
pålbrygga skall
kulverteras.

l₁ Marken ska vara
tillgänglig för
högspännings-
ledningarna så
länge
ledningarna är i
bruk.

Bestämmelsen upphävs
då högspännings-
ledningarna flyttades
2005 och inte längre
korsar planområdet.



Marken får inte
bebyggas. I
gräns mot
Kemisten 2 får
brandtekniska
installationer,
typ brandvägg,
uppföras.

Bestämmelsen upphävs
de underjordiska
ledningarna inte längre
ligger inom
markreservatet och
prickmark inte längre
behövs inom området
upphävandet gäller.

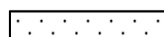
TILLKOMMANDE BESTÄMMELSER

Planförslag

Genomförandetiden
för denna ändring
av detaljplan är 5 år
från det datum
beslutet att anta
ändringen vunnit
laga kraft.

Kommentar

Planen får en förnyad
genomförandetid inom
del av område som
berörs av
planändringen. Vilken
räknas från det datum
ändringen vinner laga
kraft.



Marken får inte
föreses med byggnad.

Egenskapsbestämmelsen
upphävs för det
markreservat för
underjordiska ledningar



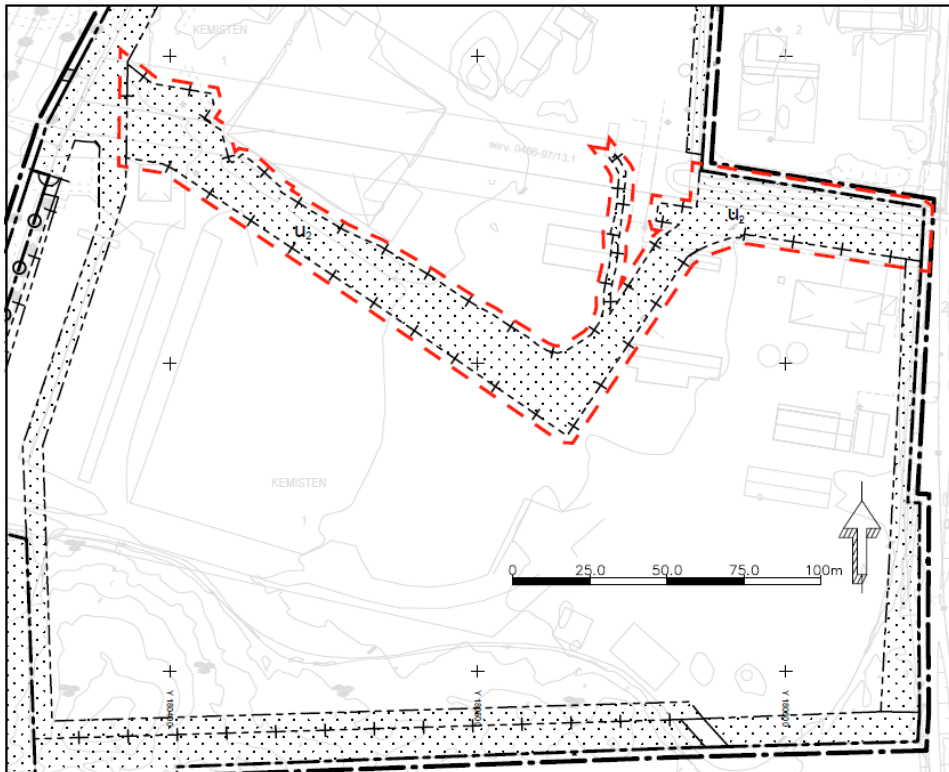
och tillkommer vid markreservatet för de befintliga allmänna underjordiska ledningarnas sträckning.

u ₂	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Överfart över ledningsstråket får göras utformad med pålbrygga eller liknande så att ledningarnas säkerhet mot brott bibehålls. Inom området får ej påföras laster utöver befintliga. Ledning under pålbrygga skall kulverteras. Körväg med lastrestriktioner 300 kg/kvm får anläggas.	Egenskapsbestämmelsen u ₂ tillkommer vid de befintliga allmänna underjordiska ledningarna.
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLANFÖRSLAG

Planarbetet syftar till att ändra den gällande detaljplanen 0486-P02/1 Kemisten 1 gällande upphävande av markreservat för underjordiska ledningar och ett reservat för allmännyttiga ledningar i form av luftledning. De underjordiska ledningarna ligger inte längre inom angivet markreservat utan har flyttats längre söderut. Ledningarna säkerställs med tillkommande egenskapsbestämmelser prickmark och u₂. Luftledningarna har flyttats år 2005 och korsar inte längre planområdet.

Nytt markreservat för underjordiska ledningar tillkommer, utefter de befintliga ledningarnas läge.



Urklippet illustrerar det tillkommande markreservatet för allmänna underjordiska ledningar.
Källa: Strängnäs kommun.

Ändring av detaljplanen möjliggör en utbyggnad av befintlig industri. Utbyggnationen rymms inom angiven exploateringsgrad inom den nu gällande detaljplanen.

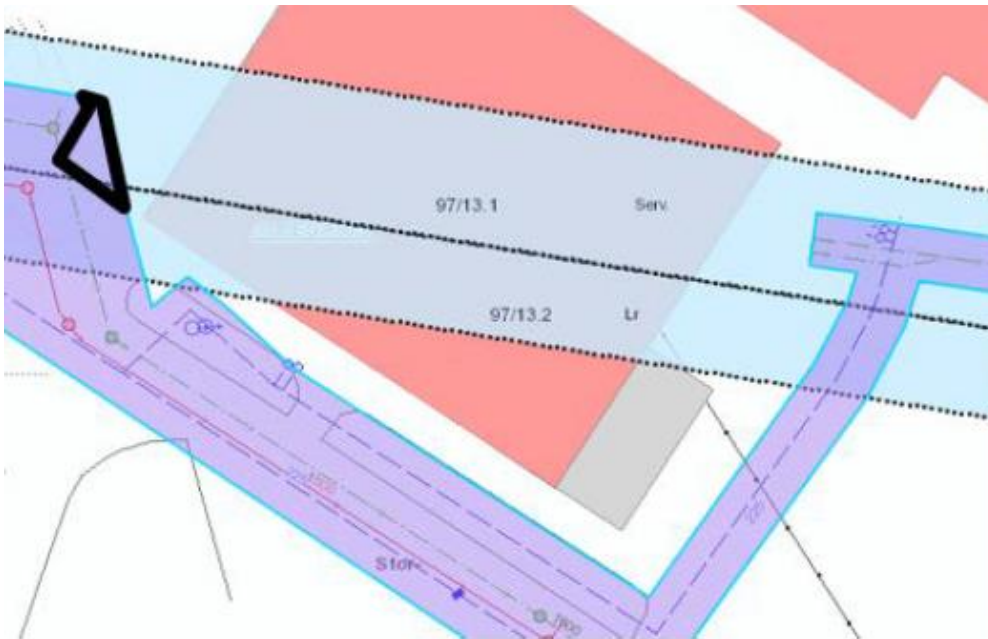
Inga andra ändringar görs i gällande detaljplan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

SEVAB Strängnäs Energi AB är huvudman för allmänna VA - ledningsnätet.

I gällande detaljplan 0486-P02/1 Kemisten 1 har SEVAB Strängnäs Energi AB en ledningsrätt för underjordiska vatten- och avloppsledningar.



Blå markering med svartprickad ram visar placering av gällande ledningsrättsområde som ska justeras efter ledningarnas nya läge i och med ändringsplanen. Nytt ledningsrättsområde för ledningar visas som lila markering med turkos ram. Svart triangel markerar sträckan där U-område måste upphävas för att möjliggöra bygglov och därmed byggnation. Källa: Strängnäs Kommun.

Ledningar som är i konflikt med önskad utbyggnad är en dagvattensjälvfallsledning (DN 1600) samt nedstigningsbrunn. För att Pfizer ska få bygglov i detta område krävs att befintligt U-område i gällande detaljplan upphävs.

För att säkerställa SEVABs rätt ska en ansökan om ändring av ledningsrätt (0486-97/13.2) skickas in till Lantmäteriet. SEVAB ansvarar för att ansökan görs, fastighetsägaren ska bistå ansökan samt bekosta förrättningen.

För att skydda dagvattenledningen vid den del som markägaren vill bebygga måste byggnaden uppföras med en förstärkt grundläggning, som möjliggör schaktning intill byggnaden vid framtida underhållsarbeten. Därför finns inget markreservat inom det området. Fram tills byggnaden uppförs avses det att säkerställa SEVAB Strängnäs Energi AB fortsatt tillgång till marken genom servitut.

Energiförsörjning

SEVAB Elnät AB har nätkoncession inom området och ESEM (Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB) ansvarar för drift och underhåll av elnätet.



Telefoni och bredband

Skanova har markförlagda teleledningar inom samt gränsande mot detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt av ledningarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Avfall

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

Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska följas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv/Konsekvenser för barn

Detaljplaneändringen bedöms inte påverka barn och ungdomar. Barn bedöms idag och efter planändringen inte vistas på platsen. Fastigheten Kemisten 1 är planlagd med markanvändningen industri.

Människors hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet eftersom planändringen endast avser flytt av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och upphävande av allmännyttiga luftburna ledningar inom en del av planområdet.

Strategisk miljöbedömning

Enligt 2 kap. 2 § PBL och 3 kap. 1 § MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Eftersom planändringen syftar till att möjliggöra för redan ianspråktagen mark av befintlig verksamhet innebär detta en god hushållning av mark där orörd och värdefull natur inte påverkas.

0-alternativ

Om detaljplanen inte skulle antas kan fastighetsägare inte bygga ut sin pågående verksamhet.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring och underliggande detaljplan, 0486-PO2/1, är 5 år från den dag beslutet att anta ändringen vunnit laga kraft, (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

SEVAB Strängnäs Energi AB upprättar ett genomförandeavtal och ledningsflytt. Den som initierar en flytt av ledning ska bekosta flytten.

Huvudmannaskap

Planändringen omfattar ingen allmän plats.

Avtal

Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan SEVAB Strängnäs Energi AB och fastighetsägaren till fastigheten Kemisten 1. Avtalet ska säkerställa SEVAB Strängnäs Energi AB fortsatt tillgång till den mark som krävs för underjordiska ledningar för dagvatten.

Genomförandeavtalet är en förutsättning för att kommunen ska kunna anta detaljplanen.

En del av det utrymme som krävs för dagvattenledningen vill markägaren använda för byggnation. Antingen måste ledningen flyttas eller så kan byggnaden uppföras med en förstärkt grundläggning, som möjliggör schaktning intill byggnaden vid framtida underhållsarbeten. Därför finns inget markreservat i det område som avses att bebyggas. Fram tills byggnaden uppförs avser man att säkerställa SEVAB Strängnäs Energi AB fortsatt tillgång till marken genom servitut.

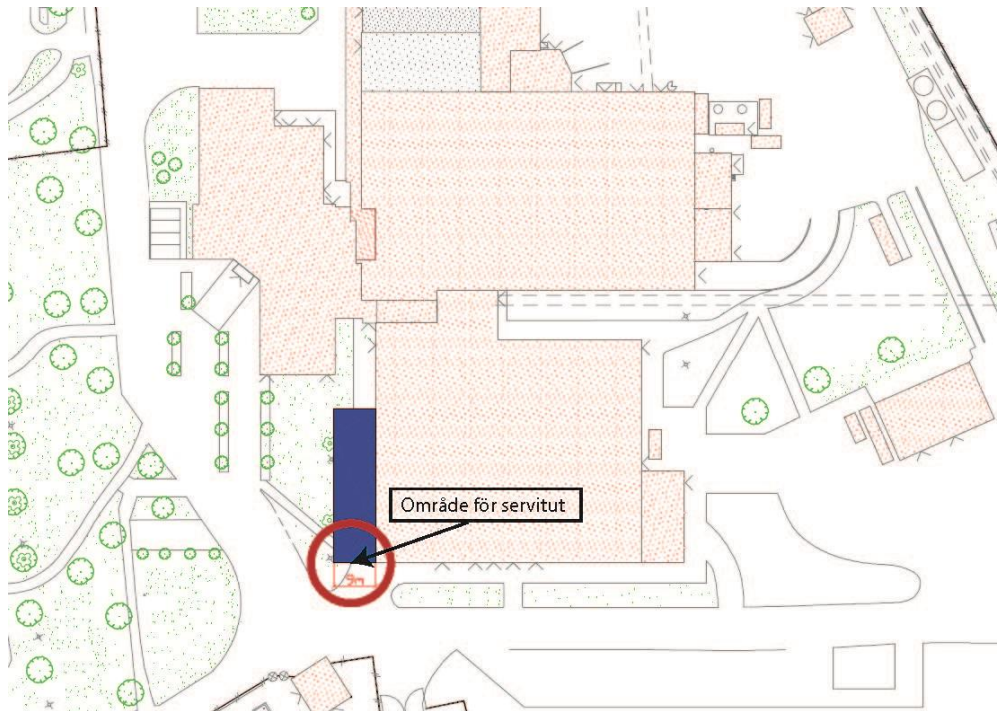


Illustration över område för servitut, källa: Strängnäs kommun.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Kemisten 1.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

En ansökan om ändring av ledningsrätt (0486-97/13.2) ska skickas in till Lantmäteriet. SEVAB ansvarar för att ansökan görs, ägaren av Kemisten 1 ska bistå ansökan samt bekosta förrättningen.

Servitut och ledningsrätter

Planområdet belastas av ledningsrätter för VA-ledningar med tillbehör, akt 0486-97/13.2 och akt 0486-14/23.1 till förmån för SEVAB Strängnäs Energi AB. Exploatören ansvarar för uppkomna kostnader av ledningsflytten.

SEVAB Strängnäs Energi AB har rätt att anlägga, underhålla och förnya underjordiska va-ledningar med tillbehör såsom pumpstationer, brunnar, ventiler med mera inom i förrättningskartan markerat område.



Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören står för alla kostnader för framtagande och genomförandet av planändringen.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av samhällsbyggnadskontorets planenhet genom planarkitekt Stephanie Winnberg som projektledare. Övriga projektdeltagare är Beatrice Johanna Eriksson – utredningsingenjör SEVAB, Isabell Eberkvist – planarkitekt, Lena Calmegård – planerare/koordinator, Peter Nordström – Mark- och exploateringsingenjör, David Harrysson – geotekniskt sakkunnig.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Stephanie Winnberg
Planarkitekt