



Ändring av detaljplan för *Hörngården 2 och 3* Strängnäs, Strängnäs kommun



Fastigheter: Hörngården 2 och 3
Dnr: MSN/2019:477
Datum: 2022-10-20
Laga kraft datum: -

Samhällsbyggnadskontoret
Stephanie Winnberg
Planarkitekt



Ungefärlig lokalisering av planområdet



Tillhörande handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Strängnäs kommun
Nygatan 10
645 80 Strängnäs
Fax 0152-290 00
Tel 0152-291 00
kommun@strangnas.se
Bankgiro 621-6907
www.strangnas.se



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Syfte.....	4
Bakgrund	4
Planförfarande	4
Preliminär tidsplan.....	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal.....	5
Fastighetsägare.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Övriga strategiska styrdokument	5
Gällande detaljplaner	6
Kommunala beslut.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	6
Riksintressen	7
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Vattenområde	7
Markförhållanden.....	8
PLANFÖRSLAG	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
Sociala konsekvenser.....	9
Konsekvensbedömning för Riksintresse för kulturmiljövård för Strängnäs	9
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	11
Ekonomiska frågor.....	12
MEDVERKANDE	12



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planen syftar till att upphäva en bestämmelse om tomtindelning för fastigheterna Hörngården 2 och 3 för att möjliggöra en ändrad fastighetsindelning genom lantmäteriförrättning.

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom 2019-12-02 med ansökan om att upphäva den i befintlig detaljplan bestämda tomtindelningen för fastigheterna Hörngården 2 och 3 i Strängnäs. Detta för att möjliggöra för annan fastighetsindelning. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2020-09-16. Planen fick planuppdrag 2022-03-31 och var ute på samråd mellan 2022-08-26 och 2022-09-09.

Fastighetsägaren har framfört att byggnaden längs med Östra Strandvägen är i dåligt skick och önskar i framtiden rusta upp eller riva den. I samband med detta finns det planer om att stycka av en del av fastigheten. Tomtindelningen förhindrar eventuella fastighetsregleringar och behöver därav upphävas för att kunna möjliggöra en ändrad fastighetsindelning genom lantmäteriförrättning.

Planen medger ingen utökad byggrätt och eventuella förändringar av befintlig bebyggelse eller eventuell ny fastighetsbildning kommer att prövas utanför detaljplaneprocessen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med förenklat förfarande för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning som anges i 4 kap. 18§ andra stycket punkt 1 i Plan- och Bygglagen (2010:900). Vid ett förenklat förfarande behöver kommunen endast samråda med Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, SGI samt kända sakägare inom det geografiska område som berörs av ändringen enligt PBL (2010:900) 5 kap. 11§. Samrådsskedet är det enda tillfället att lämna synpunkter på planen för att ha rätt att överklaga beslutet.

Kommunen bedömer att planförslaget är okomplicerat och förväntas inte behöva ändras väsentligt efter samråd. Beslut om antagande av ändring kan då tas direkt efter samråd.

Detaljplaneändringen kräver ingen genomförandetid då den innebär upphävande av en detaljplanebestämmelse i enlighet med PBL (2010:900) 4 kap. 22§.

Preliminär tidsplan

Beslut om planuppdrag: kvartal 1 2022
Samrådsperiod: kvartal 3 2022
Antagande: kvartal 4 2022



PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheterna Hörngården 2 och 3 ligger i centrala Strängnäs, strax nordöst om Strängnäs Domkyrka.

Areal

0,3 ha.

Fastighetsägare

Privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen föreslår användningen bostäder. Den föreslagna markanvändningen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Övriga strategiska styrdokument

Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogram

Planen ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården för Strängnäs. I Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogrammet för Strängnäs kommun (2012) ligger planförslaget inom A6-området vilket kommunen bedömer är av mycket högt värde. Vården som lyfts är bland annat de stora tomterna samt den glesa bebyggelsen med öppet gaturum. Tomter bör inte avstyckas.

Gällande detaljplaner

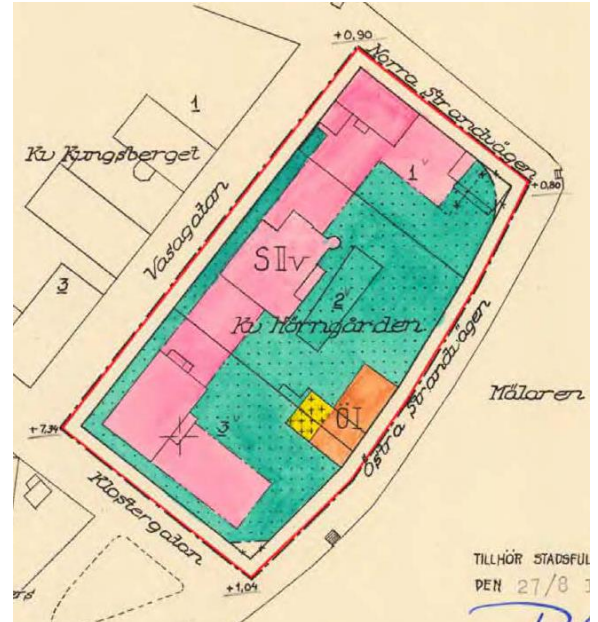
Gällande detaljplan

Den gällande detaljplanen (akt 0486K-S74) antagen 2 oktober 1956 är en ändring av stadsplanen 1941 (akt 0486K-S17) och medger för bostadsbebyggelse. Bebyggelsen beskrivs som byggnadskvarter med område för slutet byggnadssätt och område för fristående eller kopplade hus. Marken runtomkring bebyggelsen inom fastigheterna får ej bebyggas med undantag för en mindre yta i anslutning till området för fristående eller kopplade hus vilken tillåter uthus och dylikt.

Genomförandetiden har gått ut.

Tomtindelning

Tomtindelningsakten (akt 0486K-S2:A) går inte att återfinna, men bedöms fortfarande gälla då den belastar fastigheten i fastighetsregistret. Då den är daterad till samma år som stadsplanen (C.71 Strängnäs stad från 1871) antas tomtindelningen stämma överens med stadsplanens fastighetsgränser.



Urklipp ur detaljplanekartan för gällande detaljplan (akt 0486K-S74). Källa: Samhällsbyggnadskontoret

Kommunala beslut

Miljö och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-31 § 28, att ge kontoret planuppdrag i enlighet med underlaget till planuppdrag. Detta innebär att detaljplanearbetet för området kan starta.

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

En strategisk miljöbedömning krävs inte då undersökningen om betydande miljöpåverkan visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan enligt 5 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Någon strategisk miljöbedömning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

En undersökning om strategisk miljöbedömning har tagits fram och skickats på samråd till Länsstyrelsen. Länsstyrelsens yttrande inkom 2022-03-07 och de delar kommunens bedömning om att planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön. Dock



framför Länsstyrelsen att planen berör det gällande riksintresset för kulturmiljövård då kvarters- och tomtindelningar hör till de aspekter som riksintresset omfattar. Bedömningen är därav att det finns ett behov att ta fram en kortare analys för att undersöka och ta ställning till huruvida planen påverkar riksintresset för kulturmiljövård (se sida 9).

Beslut i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2022-03-31 enligt följande:

Undersökningen grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Riksintressen

Detaljplanen omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, vilket närmare beskrivs på sida 9, samt riksintresse för rörligt friluftsliv. Riksintresset för rörligt friluftsliv bedöms ej påverkas av planen då planen inte innebär en förändrad markanvändning.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Längs med Vasagatan ligger två flerbostadshus på två våningar med inredd vind. Längs med Östra Strandvägen ligger ett flerbostadshus på en våning. Tomtindelningen går genom byggnaden längs med Östra Strandvägen.

Planområdet angränsar i nordost samt nordväst till bostadsbebyggelse och i sydväst till en mindre grönyta samt Europaskolan. I sydost gränsar planen till Mälaren.

Stadsbild och kulturmiljö

Planen ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården för Strängnäs. I kommunens Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogram ligger planförslaget inom A6-området vilket kommunen bedömer är av mycket högt värde. Värden som lyfts är bland annat de stora tomterna samt den glesa bebyggelsen med öppet gaturum. Tomter bör inte avstyckas.

Vattenområde

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område. Då det är en planändring återinträder inte strandskyddet.



Markförhållanden

Fornlämningar

Planen ligger inom fornlämningen L1983:1114, Stadslager för Strängnäs. All grävning, schaktning, övertäckning kräver tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen (1998:950). Fornlämningen bedöms inte påverkas av upphävandet av bestämmelsen om tomtindelning.

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, dvs. Länsstyrelsen.

PLANFÖRSLAG

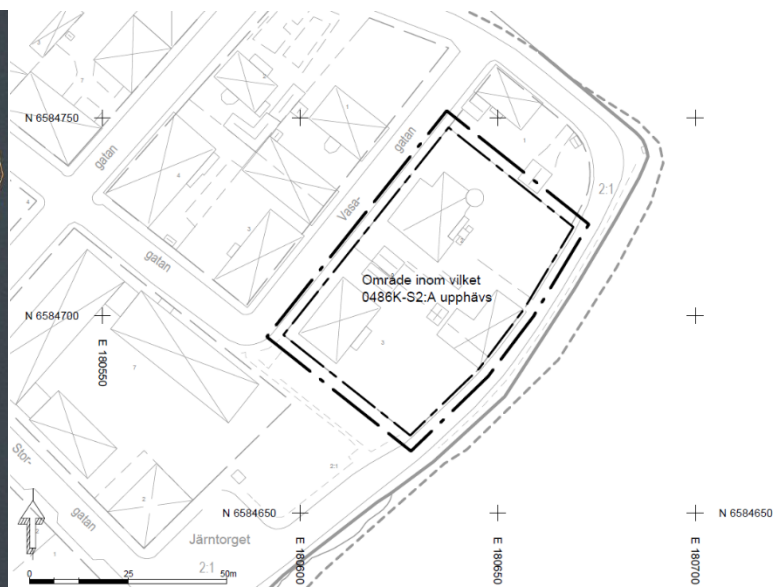
Planförslaget innebär ett upphävande av bestämmelsen om tomtindelning för fastigheterna Hörngården 2 och Hörngården 3. Planförslaget upphäver endast den del av tomtindelningsakt 0486K-S2:A som berör fastigheterna Hörngården 2 och 3.

Då tomtindelningsakten inte går att återfinna illustreras området inom vilket den upphör på ortofoto samt i plankarta.

Område inom vilket tomtindelningen upphävs:



Källa: Samhällsbyggnadskontoret



Källa: Samhällsbyggnadskontoret



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Upphävandet av tomtindelningen för Hörngården 2 och 3 innebär att tomtindelningen inte längre kommer att belasta fastigheterna. Fastighetsbildning kommer att kunna ske genom lantmäteriförrättning. Gällande detaljplan (akt 0486K-S74) fortsätter att gälla efter denna planändring som endast berör upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen.

Ingen ytterligare byggrätt medförs vid upphävande av tomtindelning. Inte heller en eventuell avstyckning av fastigheterna kan medföra en högre exploatering av marken än vad detaljplanen för området idag redan tillåter.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv/Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte påverka barn. Den befintliga miljön inom planområdet bedöms varken främja eller motverka barns förhållanden eller rättigheter på platsen.

Konsekvensbedömning för Riksintresse för kulturmiljövård för Strängnäs (D18)

Samhällsbyggnadskontoret har efter Länsstyrelsens yttrande 2022-03-07 om att fastighetsindelningar berör riksintresset för kulturmiljövården analyserat planens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Länsstyrelsen hänvisar även till kommunens Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogram.

Riksintresset sammanfattas i kunskapsunderlaget (D18) enligt följande:

- *Viktiga betydelsebärare vad gäller topografi, bebyggelse, stadsplan, kommunikationsstråk (vägar, hamnar), militäranläggningar och fornlämningar ska bevaras och underhållas.*
- *Grundläggande stadsplanestrukturer från medeltid, 1600-, och 1800-tal ska behållas men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas.*
- *De stora parker och trädgårdar som dominerar kvarteren söder om domkyrkan ska inte förtätas utan hållas öppna.*

Detaljplaneförslaget om att upphäva tomtindelningen berörs främst av den första punkten om betydelsebärare vad gäller bebyggelse och stadsplan, samt den andra punkten om grundläggande stadsplanestrukturer från 1600- och 1800-tal ska behållas. Hörngården 2 och 3 ligger norr om domkyrkan och berörs inte av den tredje punkten.

I riksintresset beskrivs att den grundläggande stadsplanestrukturen ska behållas men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas. Betydande strukturer bestående av gator eller byggnadernas placering kommer inte att påverkas av upphävandet av tomtindelningen eller eventuella framtida fastighetsbildningar. Detta då inga gator berörs, samt att bebyggelsen regleras genom prickmark i detaljplan.



Byggnaden längs med Östra Strandvägen korsar den befintliga tomtindelningen. Placeringen utmed gatan samt utformningen av byggnaden bidrar till att tomtindelningen är otydlig på platsen. Dock kan spår av tomtindelningen vittnas om i ett slätputsat vertikalt fält på fasaden där fastighetsgränsen går. Nivåskillnaderna på platsen medför att byggnaden upplevs ligga separat från huvudbyggnaderna på Hörngården 2 och 3.



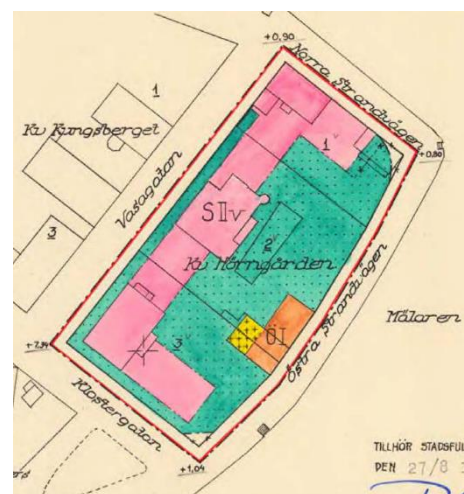
Nivåskillnader mellan byggnaden längs med Östra Strandvägen och huvudbyggnaden på Hörngården 2 som ligger längs med Vasagatan.
Källa: Samhällsbyggnadskontoret



Det slätputsade vertikala fältet samt den speglade fönstersättningen visar spår av tomtindelningen.
Källa: Samhällsbyggnadskontoret

Tomterna i egenskap av sin storlek eller den glesa bebyggelsen pekars inte särskilt ut i riksintresset. Däremot pekars de ut i Strängnäs kommuns stadsbyggnads- och kulturmiljöprogram. I stadsbyggnads- och kulturprogrammet ligger planförslaget inom A6-området vilket kommunen bedömer är av mycket högt värde. Värden som lyfts är bland annat de stora tomterna samt den glesa bebyggelsen med öppet gaturum samt att tomter inte bör avstyckas.

Tomtindelningen och fastighetsgränserna på platsen reglerar inte bebyggelsens omfattning. Bebyggelsens omfattning styrs i gällande plan, vilket upphävandet av tomtindelningen inte kommer att påverka eller ändra. Byggnaden som berörs av den framtida eventuella avstyckningen är byggnaden längs med Östra Strandvägen. Där är det tillåtna våningsantalet 1 våning och marken kringliggande bebyggelsen regleras genom prickmark samt korsmark i anslutning till byggnaden, vilken idag är bebyggd. Enligt 1956s års lagstiftning innebär prickad mark att inga byggnader, mur eller plank är tillåtna. Sammantaget medför detta att upplevelsen av tomternas storlek inte kommer att påverkas av den eventuella avstyckningen. Byggnaden längs Östra Strandvägen kan inte byggas ut ytterligare då



Urklipp ur detaljplanekartan för gällande detaljplan (akt 0486K-S74).

Källa: Samhällsbyggnadskontoret



byggrätten inte tillåter mer än vad som idag redan är byggt. Vidare är en ytterligare visuell uppdelning inom respektive fastighet med murar eller plank inte möjlig i enlighet med gällande detaljplan.

0-alternativ

Uteblir planändringen kommer tomtindelningen från 1871 års tomtindelningsakt att bevaras samt styra den administrativa strukturen på platsen. Detta medför i sig att eventuella framtida fastighetsbildningar inte kommer att kunna genomföras.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Inga genomförandefrågor bedöms tillkomma till följd av planändringen.

Genomförandetid

Detaljplaneändringen kräver ingen genomförandetid då den innebär upphävande av en detaljplanebestämmelse i enlighet med PBL (2010:900) 4 kap. 22§. Detaljplaneändringen gäller tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Planen innebär ingen förändring av huvudmannaskapet.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Strängnäs kommun och fastighetsägaren för Hörngården 2 och 3.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Hörngården 2 och Hörngården 3.

Fastighetsbildning

Tomtindelningen återfinns i akt 0486K-S2:A från 1871-08-18. En tomtindelning hindrar framtida fastighetsbildningar och kan endast upphävas genom detaljplan. Gällande tomtindelningsplan gäller för flera fastigheter. Då upphävandet endast berör Hörngården 2 och Hörngården 3 medför detta att endast en del av planen upphävs.

När denna ändring har vunnit laga kraft kommer det inte att finnas några detaljplanebestämmelser som styr fastighetsindelningen för Hörngården 2 och Hörngården 3. Framtida fastighetsbildningar berörande fastigheterna får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.



Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av ändring till detaljplan genom upphävande av tomtindelning bekostas av fastighetsägaren för Hörngården 2 och 3 enligt tecknat planavtal. Fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE

Mathias Hällkvist, bygglovshandläggare, Magnus Nyström, mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Stephanie Winnberg
Planarkitekt