



Detaljplan för *Fräsaren 4* Strängnäs, Strängnäs kommun

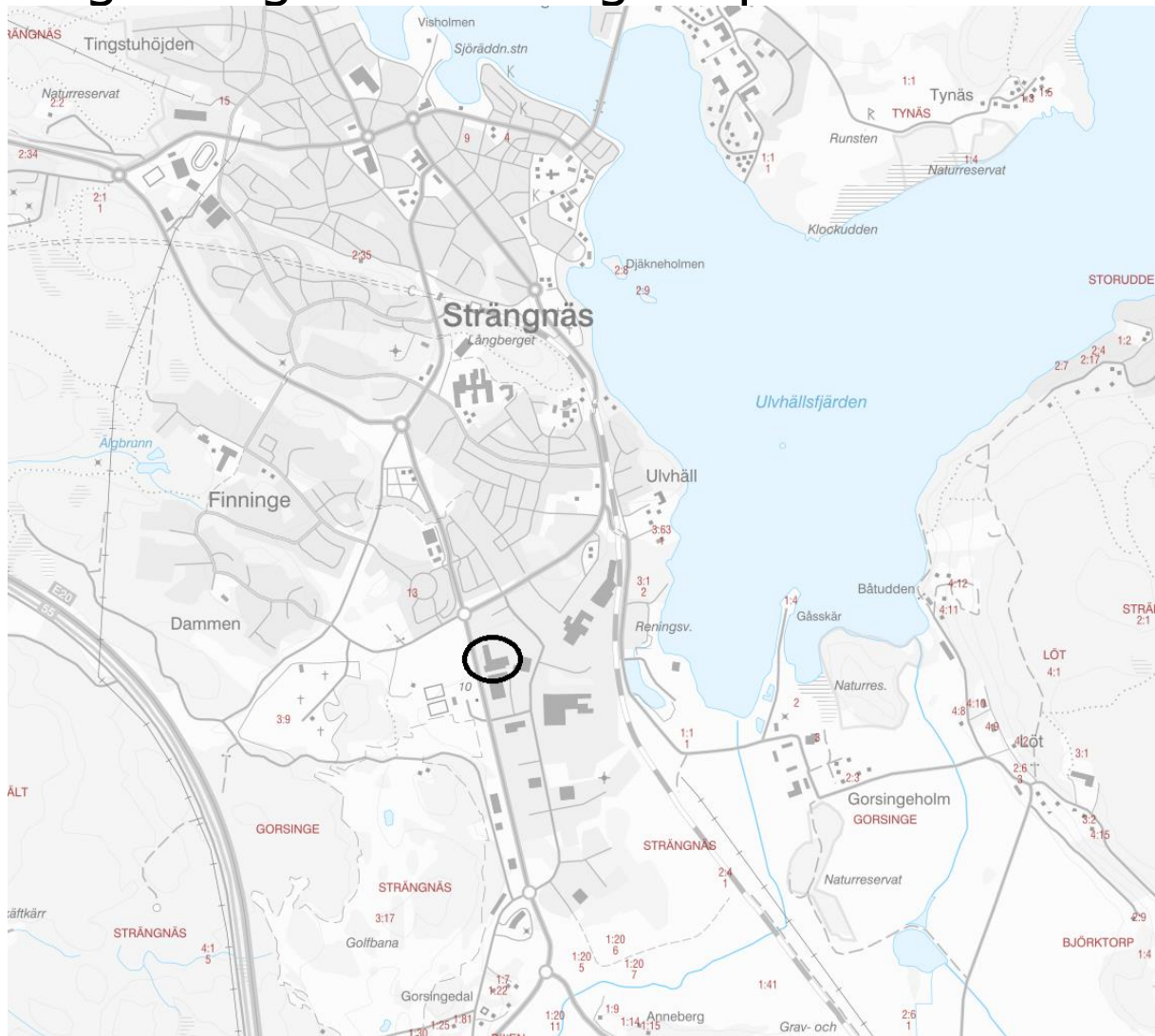


Fastigheter: Fräsaren 4
Dnr: MSN/2019:2842
Datum: 2022-11-16

Samhällsbyggnadskontoret
Stephanie Winnberg
Planarkitekt



Ungefärlig lokalisering av planområdet



Tillhörande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Utredningar

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

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Kommunens arbete med att ta fram en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (2010:900). I en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och exempelvis hur ny bebyggelse ska utformas. Kommunen kan även använda en detaljplan för att pröva om ett markområde är lämpligt för ett visst ändamål.

De olika planprocesserna

När kommunen tar fram en detaljplan behöver ett förfarande väljas, det vill säga den process som krävs för detaljplanens framtagande. Beroende på detaljplanens komplexitet kan antingen ett begränsat, standard eller utökat förfarande väljas. I detta fall kommer planarbetet föregås av ett standardförfarande vilket kan, och brukar, användas i de flesta fall. Planprocessen för ett standardförfarande kommer att beskrivas mer ingående nedan.



Illustration av standardförfarande.

En inledande process

Planprocessen börjar med en ansökan om planbesked. Den som vill att en detaljplan ska upprättas, ändras eller upphävas, kan ansöka om planbesked hos kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsnämnd. När politiken ger ett positivt planbesked går processen vidare och nästa steg är att ansöka om planuppdrag. Även beslut om planuppdrag fattas av politiken och efter positivt beslut kan planarbetet påbörjas på allvar. Mer underlag tas fram vilket ligger till grund för det planförslag som sedan presenteras under samrådet.

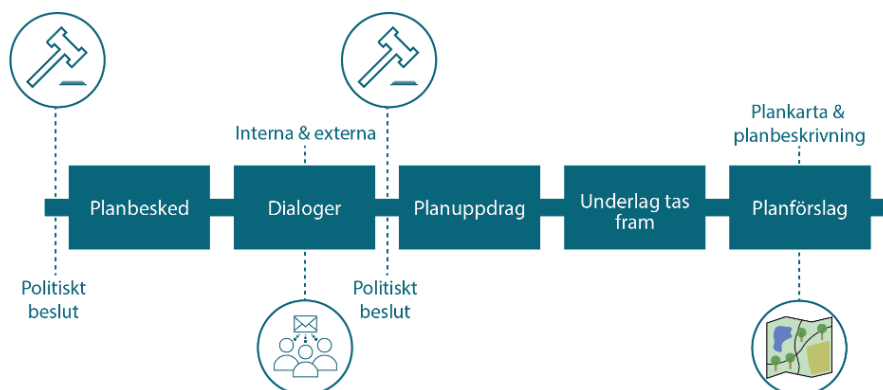


Illustration av den inledande planprocessen.



Den formella planprocessen

Samråd

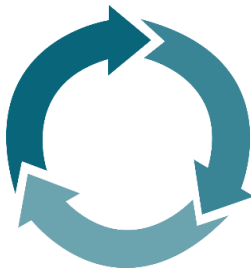
Den formella planprocessen inleds av ett samråd som är det första tillfället för medborgare att lämna sina synpunkter gällande projektet. Detaljplaneprojektet presenteras genom en plankarta med en tillhörande planbeskrivning och samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda med Länsstyrelsen, Lantmäteriet, övriga berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs samtidigt som övriga medborgare får yttra sina tankar och synpunkter. Förslaget till detaljplan finns under samrådstiden tillgängligt i kommunens Kontaktcenter, på det lokala biblioteket i orten som detaljplanen berör samt på kommunens hemsida.



Granskning

Efter samrådet sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse där kommunen bemöter de synpunkter som har inkommit under samrådstiden.

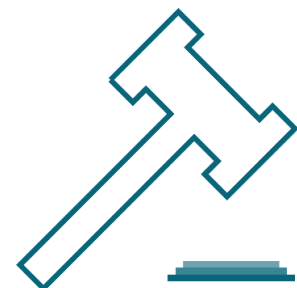
Inför granskningen ska kommunen skicka ut information till de som berörs av förslaget eller till de som har yttrat sig under samrådet. Informationen om granskning anslås även på kommunens digitala anslagstavla.



För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter ha lämnats in senast under granskningstiden. Efter granskningen ska kommunen sammanställa och bemöta de synpunkter som skickats in skriftligt under granskningen i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet ska kommunen även ta ställning till om det finns synpunkter som inte har blivit tillgodosedda under planprocessen.

Antagande och Laga kraft

När granskningstiden är slut har kommunen möjlighet att göra mindre ändringar av planförslaget. Ändras planförslaget väsentligt efter granskningen bör en ny granskning genomföras. När förslaget har reviderats, om det är nödvändigt, tas planen upp för beslut om antagande. Det är kommunfullmäktige som antar detaljplaner men kommunfullmäktige kan i vissa fall delegera sin befogenhet till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden eller kommunstyrelsen. Beslutet om att anta detaljplanen kan överklagas. Om beslutet att anta detaljplanen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslutet offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla.





VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
Den formella planprocessen	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
Syfte.....	7
Planförfarande	7
Preliminär tidsplan.....	7
Underlag och utredningar	7
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Areal.....	7
Fastighetsägare.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	8
Översiktsplan	8
Planprogram	8
Gällande detaljplaner	8
Agenda 2030	8
Kommunala beslut.....	9
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	10
Riksintressen	11
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Befintlig bebyggelse.....	11
Offentlig- och kommersiell service	11
Natur, grönområde & rekreation.....	11
Gator och trafik.....	12
Markförhållanden.....	12
Vattenområde.....	15
Människors hälsa och säkerhet	15
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	16
Användning av mark och vatten	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
Administrativa bestämmelser	17
PLANFÖRSLAG	18
Bebyggelse.....	18
Gator och trafik.....	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
Vatten och avlopp.....	19



Energiförsörjning	20
Avfall	21
Telefoni och bredband	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21
Agenda 2030	21
Sociala konsekvenser	21
Tillgänglighet	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	22
Giltighet	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	23
Ekonomiska frågor	23



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för verksamheter som smådjursklinik, bilförsäljning och kontor. Ingen ytterligare byggrätt möjliggörs i förslaget.

Planförfarande

Planen handläggs med standard planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget bedöms inte innebära ett särskilt allmänt intresse och är förenlig med Översiktsplanen för Strängnäs kommun (2014).

Preliminär tidsplan

Beslut om samråd	Kvartal 3, 2021
Samrådsperiod	Kvartal 3, 2021
Beslut om granskning	Kvartal 3, 2022
Granskningsperiod	Kvartal 4, 2022
Antagande	Kvartal 4, 2022
Laga kraft	Kvartal 4, 2022

Underlag och utredningar

- *Miljöteknisk markundersökning, Fräsaren 4, Geosigma AB, 2020-01-16.*
- *Historisk inventering av fastigheten Fräsaren 4, Strängnäs kommun, Geosigma AB, 2020-11-11.*
- *Bullerutredning för kv. Fräsaren 4, Strängnäs kommun, Realistic Form Noise AB 2021-08-13.*
- *Fräsaren 4, Miljö kvalitetsnormer för ytvatten, Strängnäs, Structor Miljöteknik AB, 2022-05-03.*

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat i Storängens industriområde ca 2 kilometer från centrala Strängnäs.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,6 ha.

Fastighetsägare

Fastigheten Fräsaren 4 ägs av RH Strängnäs AB.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Översiktsplanens utvecklingsstrategi anger ett mångsidigt näringsliv med utvecklingsmöjligheter för befintliga företag vilket är i linje med det kommande planarbetet.

Planprogram

Planarbetet föregås inte av något programarbete.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan 0486-P97/9 anger användningen "J" på fastigheten för att möjliggöra industriverksamhet på fastigheten. 0486-P97/9 vann laga kraft 1997 med 10 års genomförandetid.



Gällande detaljplan 0486-P97/9.

Agenda 2030

År 2019 beslutade kommunfullmäktige om att kommunen aktivt ska arbeta med hållbar utveckling med utgångspunkt i Agenda 2030 som antogs av Förenta nationernas generalförsamling 2015-09-25. I Agenda 2030 redovisas 17 Globala mål som berör de tre hållbarhetsaspekterna; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, som har en betydande roll i den fysiska planeringen.



De mål som är tillämpliga för den aktuella detaljplanen är:

Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Planförslaget bedöms beröra mål nummer 8 genom det faktum att planförslaget möjliggör en utökning av nuvarande användning. Detta bedöms i sin tur leda till fler arbetsmöjligheter och att andra näringar kan etablera sig på fastigheten Fräsaren 4.

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Planförslaget är förenligt med mål 11, detta utifrån att ingen ny mark tas i anspråk utan den befintliga fastigheten nyttjas för mer än en användning, planförslaget bedöms således bidra till ett effektivt markutnyttjande.



De mål som är markerade i färg är tillämpliga för den aktuella detaljplanen.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-10-16 § 154, att ge kontoret planuppdrag i enlighet med underlaget till planuppdrag. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan-och bygglagen (2010:900). Som ett led i planläggningen upprättar Samhällsbyggnadskontoret en barnchecklista som underlag till planuppdrag. Barnchecklistan upprättas för att utreda om planläggningen kan medföra en oacceptabel försämring för barn och ungas livsmiljö, och om så är fallet bör en barnkonsekvensanalys (BKA) upprättas. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att planläggningen av fastigheten inte bidrar till en oacceptabel försämring av barn-och ungas livsmiljö, en BKA behöver därför inte upprättas i samband med planläggning.

**Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB**

Bedömningen om förenlighet med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356).

Grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden regleras i 3 och 4 kap. Miljöbalken. Hänsyn till det allmänna intresset ska tas vid placering och utformning av kvartersmark. Att verka för en god hushållning av mark- och vattenområden ska också ske.

Enligt 3 kap. Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål områdena är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

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

I 5 kap. Miljöbalken regleras miljökvalitetsnormerna, MKN. En miljökvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan antas tåla och som därför inte får överskridas.

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 om betydande miljöpåverkan

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

Länsstyrelsen anser likt kommunen att en mark-och miljöteknisk utredning behöver genomföras för att säkerställa att det inte finns föroreningar inom planområdet som kan medföra en risk för människors hälsa.

Länsstyrelsen förordar även att en dagvattenutredning bör upprättas i planprocessen samt en bullerutredning.

Beslut i MSN 2019-10-16 enligt följande:

En 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.



Undersökningen grundas på följande:

- Planen möjliggör för en ändring av användningen på fastigheten.
- Inga nya byggnader kommer att möjliggöras.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Riksintressen

Planområdet omfattas av *Riksintresse för kust, turism och friluftsliv* men bedöms inte påverka denne, bedömningen grundar sig att dels planförslaget endast möjliggör en ändring av befintlig verksamhet dels att planområdet är lokaliserat ca 800 meter från kusten och i ett industriområde.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är belägen i ett industriområde och är delar av den gamla Hemglass-fabriken. Området består till största del av industribyggnader av plåt och tegel. Verksamheter inom området är inom småindustri.

Stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka stadsbilden eller kulturmiljön, detta baseras på att ingen ny byggrätt möjliggörs inom planområdet samt att befintlig bebyggelse inte innehar något kulturhistoriskt värde.

Offentlig- och kommersiell service

Inom eller i nära anslutning till planområdet bedrivs ingen offentlig service. I planområdets närhet bedrivs diverse kommersiell handel med sällanköpsvaror såsom bilhandel, glastillverkare och bygghandel.

Natur, grönområde & rekreation

Mark, vegetation och grönområden

Inom planområdet finns vegetation i form av gräs, i västlig riktning från planområdet återfinns Larslunda idrottsplats som har stora gräsytor. Utöver det finns inga naturvärden eller ytterligare vegetation.



Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga markområden som gör det möjligt för motion, lek eller rekreation. Väster om planområdet finns Larslunda idrottsplats där det finns bollplan, padelarena och gymnastikhall.

Gator och trafik

Gator och vägar

Gatunätet till och runt planområdet utgörs främst av Mästarvägen och Läringsvägen som går förbi fastigheten. Vägnätet möjliggör för olika anslutningsmöjligheter och bedöms därför vara goda. Angöring till fastigheten kan antingen göras via Mariefredsvägen-Läringsvägen, Mariefredsvägen-Mästarvägen eller Kilenvägen-Mästarvägen.

Gång och cykelvägar

Längs med Kilenvägen som är lokaliserat väster om fastigheten finns en trafikseparerad gång-och cykelbana vilken utgör ett huvudstråk till centrum och möjliggör goda möjligheter att ta sig till planområdet. Längs med Mariefredsvägen löper även där en gång-och cykelbana, inne i Storängens industriområde är gång-och cykelmöjligheterna desto mer begränsade då det inte finns någon anvisad plats för gång-och cykeltrafikanter. Vägnätet inom området är främst anpassat till motordriven trafik.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats från planområdet är hållplatsen Storängskilen som är beläget ca 450 meter från planområdet. Från Storängskilen är det möjligt att med kollektivtrafik ta sig till Strängnäs resecentrum och Strängnäs stadskärna.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte inom översvämningszon enligt MSB:s översvämningskartering, därför görs bedömningen att fastigheten inte ligger inom riskzonen för översvämning och behöver inte regleras genom planbestämmelser.

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, dvs. Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Markens beskaffenhet består enligt den översiktliga jordartskartan från SGU av postglacial lera, i och med att det inte möjliggörs någon ny byggrätt utan endast en förändring av byggnaden som är inom gällande detaljplans gränser bedöms en geoteknisk utredning inte behöva genomföras.



Radon

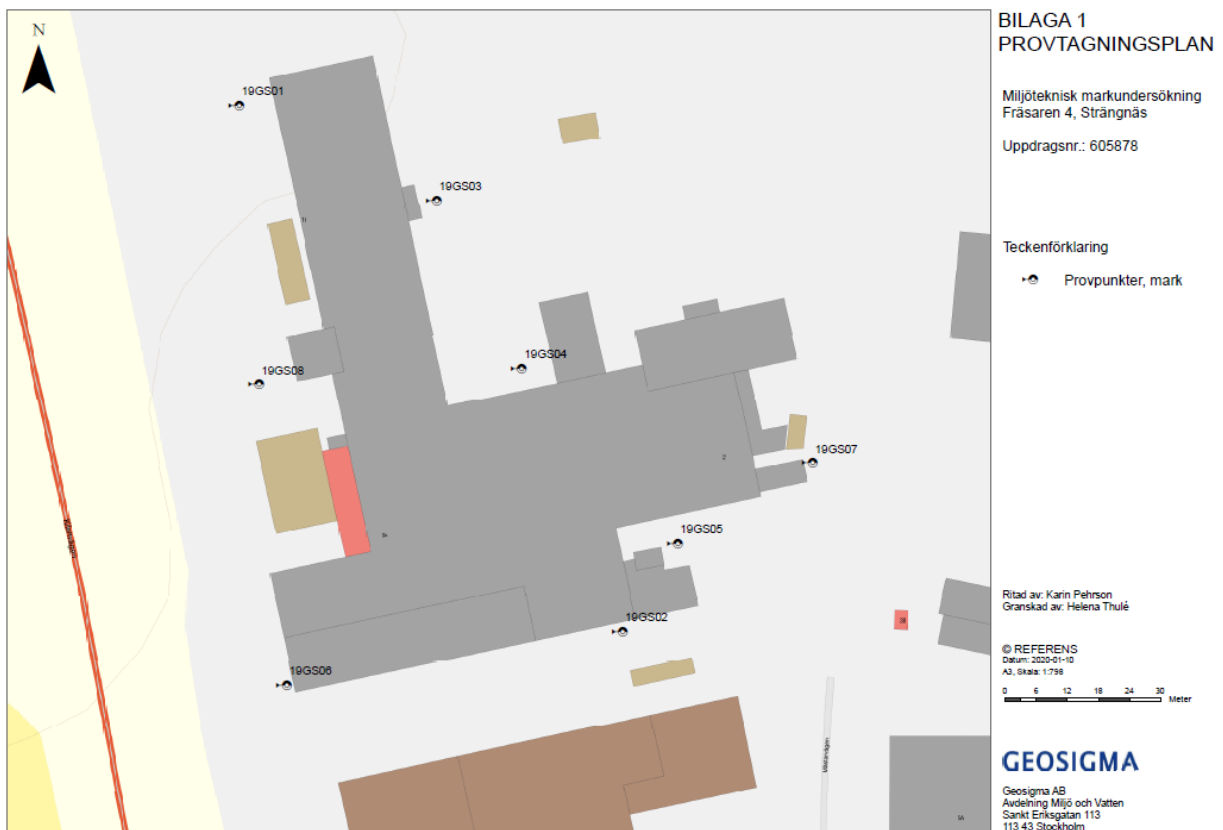
Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun daterat 1989-06-30.

Förorenad mark

Två utredningar har genomförts i enlighet med planprocessen, en mark-och miljöteknisk utredning med provpunkter runt om byggnaden och en historisk inventering inuti byggnaden. Sammanfattning av de två utredningarna följer nedan.

Mark- och miljöteknisk utredning, Geosigma (2020).

I samband med planarbetet har dels en mark-och miljöteknisk utredning genomförts med provtagning runt den befintliga byggnaden som idag används för småindustri. Syftet med undersökningen var att utreda om det förekommer föroreningar i mark till följd av den verksamhet som pågått och pågår på fastigheten. Undersökningen utfördes av Geosigma AB 2020-01-16 och med 8 stycken provtagningspunkter. Provtagning skedde ner till stop mot förmodat berg.



Utförd provtagningsplan för Fräsaren 4, (Geosigma, 2020)

Ett prov från varje provpunkt skickades för laboratorieanalys av metaller, alifatiska och aromatiska kolväten, BTEX (bensen, toluen, etylbensen och xylener), PAH (polycykliska aromatiska kolväten), PCB (polyklorerade bifenyler) och TOC (totalt organiskt kol).



Grundvatten i tillräcklig mängd för att möjliggöra provtagning av grundvatten påträffades inte, därför installerades inga grundvattenrör. I ett prov påträffades markförorening i halt över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I provet som togs i den sydöstra delen av fastigheten nära den f.d. glassfabrikens, upptäcktes en zinkförorening (685 mg/kg). I övriga analyserade prover upptäcktes inga av de analyserade parametrarna i halt över riktvärden för känslig markanvändning (MKM).

Den påträffade zinkföroreningen bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljö. Det ska dock noteras att provtagning endast har utförts utanför byggnaden, i samband med eventuella ombyggnationer eller rivning av byggnaderna bör även marken under byggnaden undersökas. I byggnaden inryms exempelvis bilverkstäder, och det kan förekomma smörjgropar eller oljeavskiljare som bidragit till markförorening under byggnaden.

Historisk inventering, Geosigma (2020).

En historisk inventering 2020-08-25, reviderad 2020-11-11 har utförts i samband med planläggningen. Inventeringens syfte är att kartlägga tidigare verksamheter för att avgöra om det behövs ytterligare provtagning inne i byggnaderna, inventeringen utfördes av Geosigma AB. Inventeringen bestod av genomgång av bygglovsansökningar, ritningar, miljörapporter och andra dokument tillgängliga i kommunens digitala och fysiska arkiv. Inventeringen kompletterades med ett platsbesök. Vid platsbesök gjordes inga observationer av betydande föroreningspåverkan av byggnaden. Mindre och ytliga oljespill observerades i lokalerna som används som bilverkstad. Om någon betydande ändring av lokalerna planeras rekommenderas att oljefläckarna i betonggolvet avlägsnas.

Några uppgifter om hantering av klorerade lösningsmedel eller andra lösningsmedel som kan ha en betydande påverkan på inomhusmiljön har inte påträffats. De verksamheter som i första hand kan ha hanterat klorerade lösningsmedel etablerade sina verksamheter på fastigheten efter att förbud mot användande av klorerande lösningsmedel trätt i kraft.

Det har inte framkommit några uppgifter om hantering av miljö- eller hälsofarliga ämnen i den tidigare kontorsbyggnaden. Därför gör Geosigma bedömningen att inga ytterligare provtagningar i byggnaden inte vara nödvändig. Geosigma bedömer att det inte finns något behov av kompletterande provtagningar i byggnaden.



Vattenområde

Miljökvalitetsnormer för ytvatten, Structor (2022).

Ett PM har tagits fram i samband med planarbetet för att undersöka och ta ställning till detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer för ytvatten. PM:et kom fram till att genomförandet av detaljplanen ej bedöms innebära någon negativ påverkan avseende föroreningsbelastning eller översvämningsrisker. Tillkommande markanvändning bedöms ej generera ett ökat utsläpp av styrande ämnen. Hydromorfologiska kvalitetsfaktorer bedöms ej kunna påverkas eftersom detaljplanen inte innebär något fysiskt ingrepp i fjärden. Planen bedöms således inte upphov till några negativa konsekvenser för recipienten Tynnelsöfjärden eller påverka recipientens förmåga att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Människors hälsa och säkerhet

Störande verksamhet

Inom planområdet bedrivs det inga verksamheter som klassas som störande, ca 100 meter från planområdet är en tankstation lokaliserad, denna bedöms inte ha någon inverkan på detaljplanens genomförande.

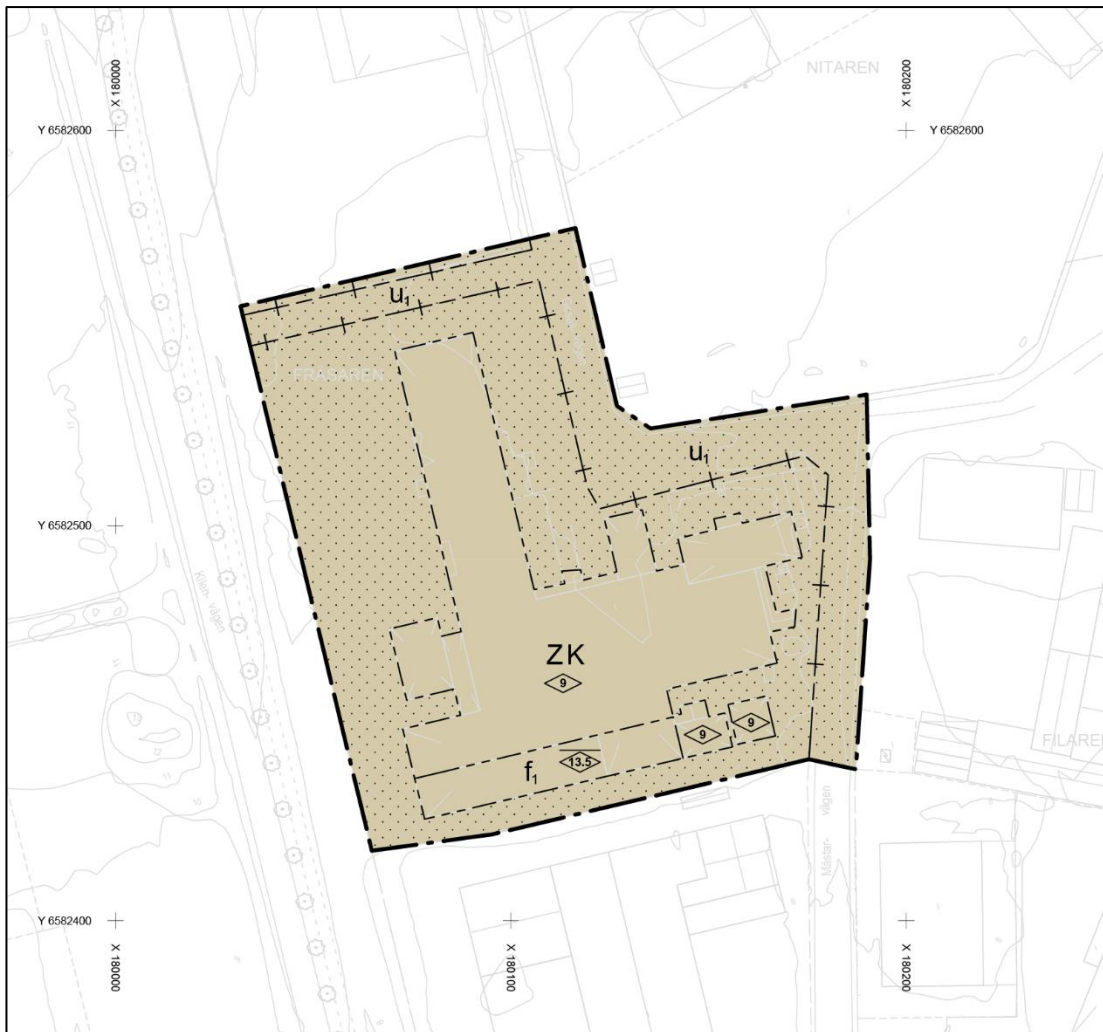
Buller

Bullerutredning, Realistic Form Noise AB (2021).

En bullerutredning har genomförts på uppdrag av Glommen & Lindberg i samband med planarbetet för att avgöra om bulleråtgärder är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Bullerutredningens slutsatser är att för de föreslagna användningarna finns det inga incitament som reglerar användningsområdenas bullervärden. Buller från närliggande trafik och verksamheter kan inte regleras i detaljplan, utan regleras av BBR och därför hanteras bullerfrågan i bygglovsskedet. Vid bygglovsskedet ska det redovisas hur ljudnivån inomhus hanteras utefter Folkhälsomyndighetens riktlinjer och allmänna råd om ljudnivåer inomhus.

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Planförslaget ersätter den befintliga användningen **J**- industri på platsen och möjliggör för användningarna **Z**- verksamheter och **K**- kontor. Planförslaget tar ingen ny mark i anspråk, byggrätten regleras genom prickmark och egenskapsgränser, höjden regleras med byggnadshöjd samt nockhöjd. Byggnadshöjden är densamma som gällande plan 0486-P97/9, det vill säga 9 meter, med undantag för en del där byggnadens omfattning uppdateras för att anpassas efter befintlig byggnads höjd samt teknikrum. Högsta nockhöjd är där 13,5 meter och en egenskapsbestämmelse f_1 möjliggör för tekniska anordningar samt teknikrum att överstiga nockhöjden.



Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Z Verksamheter

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för användningen verksamheter.

K Kontor

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för kontor på fastigheten.

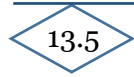


Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandes omfattning



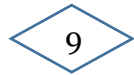
Marken får inte förses med byggnad



13.5

Nockhöjd

Bestämmelsen anger högsta tillåtna nockhöjd.



9

Byggnadshöjd

Bestämmelsen anger högsta tillåtna byggnadshöjd.

Utformning

f₁

Tekniska anordningar samt teknikrum får överstiga angiven nockhöjd.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Markreservat

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

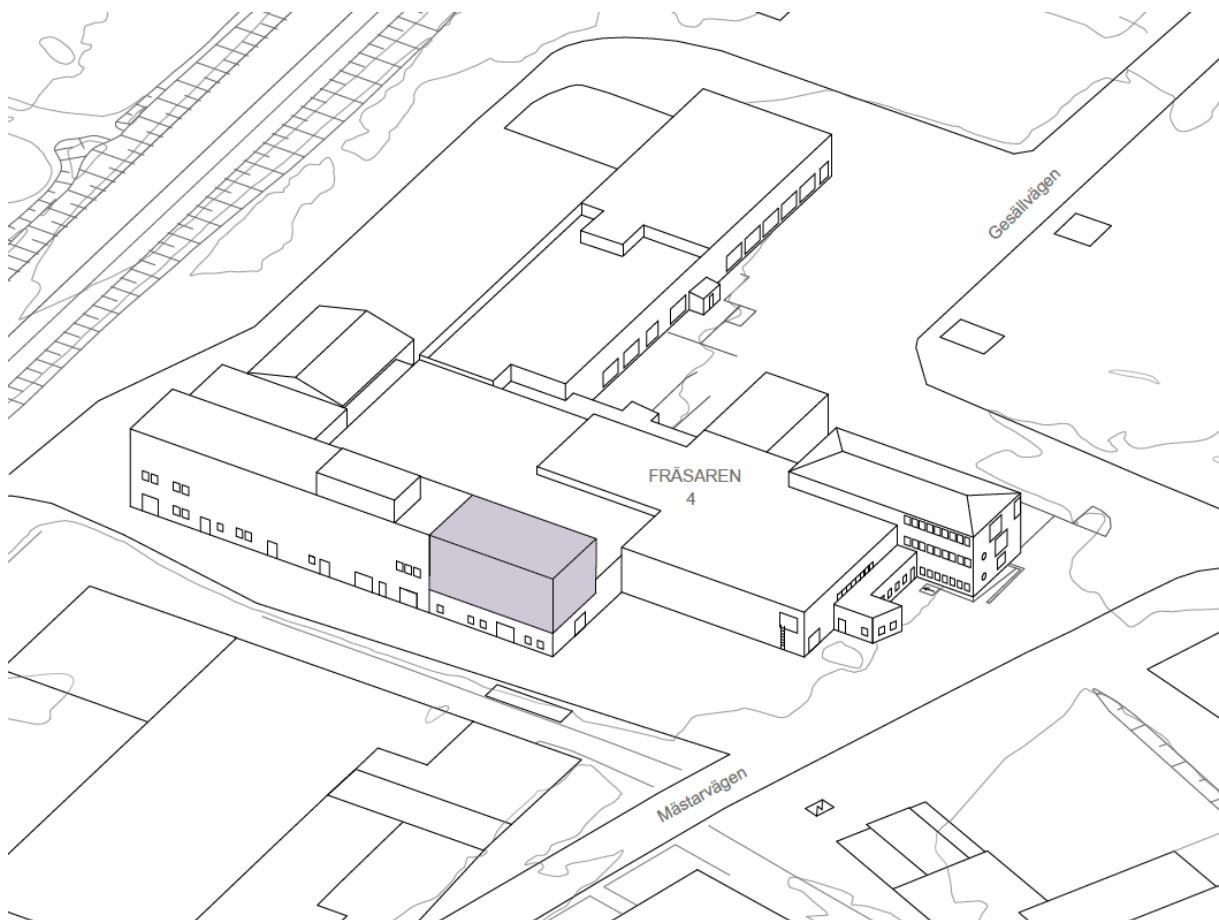


PLANFÖRSLAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamheter (**Z**) och kontor (**K**). Gällande detaljplan (0486-P97/9), vilken möjliggör för användningen industri (**J**), upphör att gälla inom planområdet om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft.

Bebyggelse

Planförslaget medger ingen ytterligare bygrätt, den möjliggör en förändring av den befintliga byggnadens utseende (se bild). Modifieringen av byggnaden bedöms kunna inrymmas i planförslaget och syftar till att möjliggöra ett mindre höglager.



Förslag från exploatör. Den gråa volymen visar en möjlig modifiering av byggnaden. Bild: Aska Arkitekter

Gator och trafik

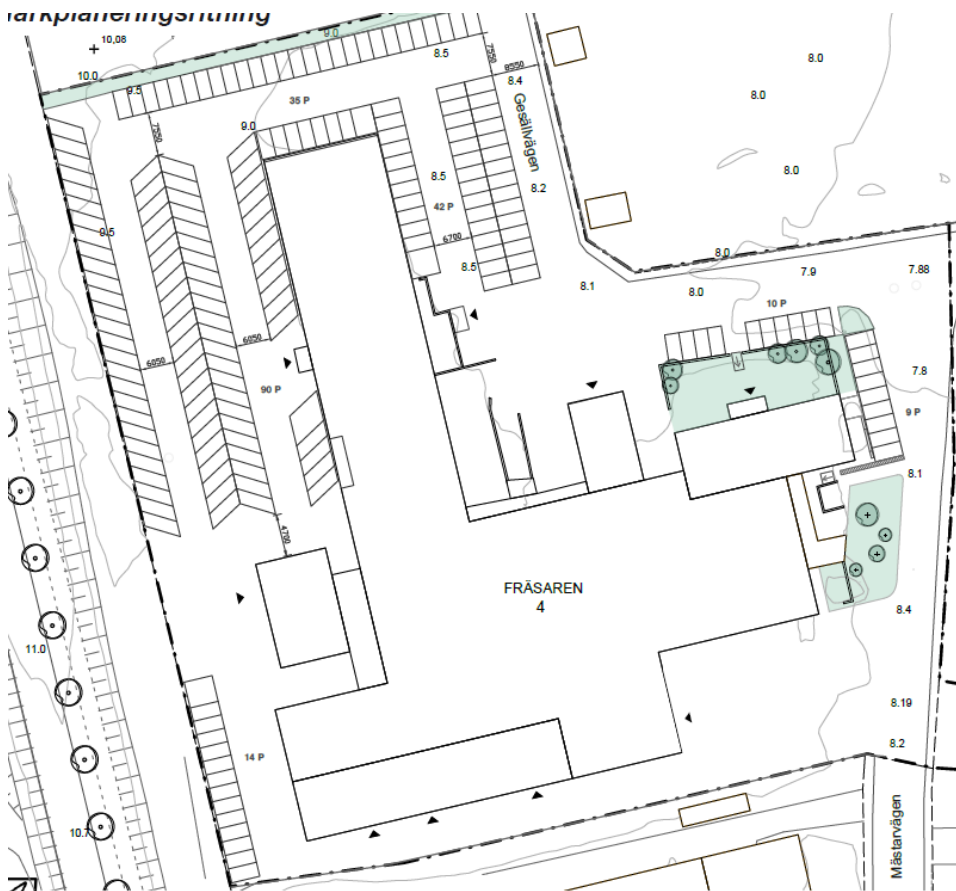
Planförslaget möjliggör inga nya trafiklösningar inom området. Däremot föreslås det att grinden som separerar Mästarvägen från planområdet att öppnas upp och på så sätt göra det enklare att ta sig till och från fastigheten.

Kollektivtrafik

Planområdet bedöms vara väl försörjt av närliggande kollektivtrafik. Redogörelsen för närliggande busshållplatser finns under avsnittet "Kollektivtrafik" tidigare i detta dokument som beskriver dagsläget för hur området försörjs av kollektivtrafik.

Parkering

Strängnäs kommuns parkeringsnorm gäller och ska tillämpas vid beräkning av antalet parkeringsplatser som krävs för området. Antal parkeringsplatser behöver öka med tanke på de olika verksamheterna som möjliggörs, antal parkeringsplatser enligt Strängnäs kommuns parkeringsnorm blir därför 200 p-platser.



Översvämningsrisk

Planförslaget bedöms inte riskera att översvämmas eller bidra till ökade flöden som skulle innebära att närliggande bebyggelse riskerar att översvämmas till följd av detaljplanens genomförande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

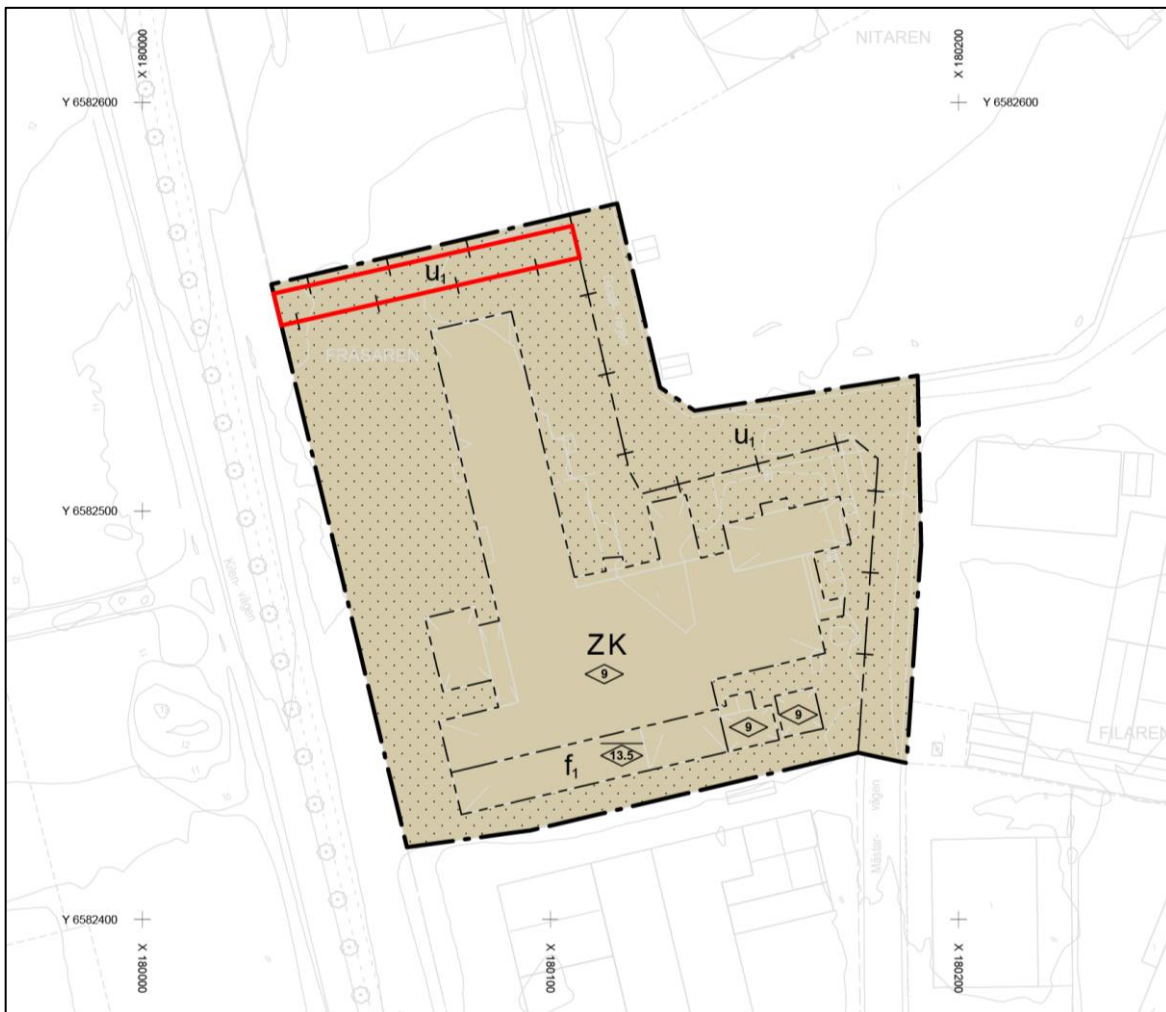
Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska ske enligt Strängnäs kommuns dagvattenpolicy och i största möjliga mån omhändertas och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge upphov till ökade dagvattenflöden och bedöms därför inte förändra områdets förutsättningar för att omhänderta dagvatten. Det har inte genomförts någon dagvattenutredning för detaljplanen.

Dagvattenledningar

De dagvattenledningar som idag sträcker sig under byggnaden på fastigheten ska i samband med planens genomförande flyttas till ett läge norr om byggnaden.



Tillkommande u-område för dagvattenledningar illustreras med röd markering.

Energiförsörjning

Kommunen förespråkar miljövänliga uppvärmningstekniker men har i dagsläget inga möjligheter att ställa krav på vilken anordning som väljs utöver gällande energikrav i BBR. Inom fastigheten Fräsaren 4 finns en anslutningspunkt till fjärrvärme, bedömningen görs att om fastigheten inte är ansluten till fjärrvärmenätet är det möjligt att göra det i samband med planens genomförande.



SEVAB Elnät AB har nätkoncession inom området och ESEM (Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB) ansvarar för drift och underhåll av elnätet. I samband med beviljat bygglov ska exploitören tillsammans med en behörig elinstallatör skicka in föransmälningar till SEVAB Nät AB för de elnätsanslutningar som önskas.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för avfallshantering anvisas inte i detaljplanen. Hushållsavfallet hämtas av sopbil. Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas inte i planförslaget. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophantering ska ske.

Telefoni och bredband

Fiber finns utbyggt i Strängnäs och en anslutning bedöms vara möjlig. Anslutning av fiber bekostas av fastighetsägare.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom 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 flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Agenda 2030

Planförslaget bedöms medföra en ringa ökning av trafiken till och från fastigheten som kan bidra till ökade bullernivåer och ökade utsläpp av växthusgaser. Planens genomförande bedöms föra med sig positiva konsekvenser till följd av ökade arbetstillfällen i Strängnäs stad genom att möjliggöra för fler användningar.

I och med att det inte möjliggörs någon ytterligare byggrätt utan att endast möjliggöra en mindre ändring inom detaljplanens ramar anser Samhällsbyggnadskontoret att detaljplanen bidrar till en effektiv markanvändning och därmed ringa miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv/Konsekvenser för barn

Kilenvägen kan komma att bli tyngre belastad i och med den föreslagna planen, vilket kan bidra till en minskad upplevd trygghet för barn och unga när de rör sig på platsen. Planens genomförande som kommer att möjliggöra för handel och diverse besöksanläggningar kan



komma att medföra en ökning av trafiken på Kilenvägen.

Detaljplanens påverkan på barn och ungas livsmiljöer bedöms vara marginell och därför bedöms inga åtgärder för att öka trafiksäkerheten vara nödvändiga utöver att inte tillåta en infart från Kilenvägen till fastigheten Fräsaren 4.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsvariationer skall tillgodoses enligt Plan- och Bygglagen. Hur tillgängligheten tillgodoses är en bygglovsfråga och hanteras inte i detaljplanen.

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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Giltighet

Gällande detaljplan (0486-P97/9) upphör att gälla inom planområdet om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft.

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.

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploatören ansvarar och bekostar uppförande av bebyggelse samt drift och skötsel av anläggningar på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

Avtal

Eftersom planen inte medför kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar bedömer kommunen att det inte finns behov av något exploateringsavtal.



Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Planområdet berör endast fastigheten Fräsaren 4.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs för att genomföra planen. Om kvartersmarken i planområdet delas in i flera fastigheter kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar och servitut för fastigheterna. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Servitut och ledningsrätter

Genom området sträcker sig flera ledningsrätter. Ledningsrätterna handlar om allmänna underjordiska ledningar för VA och el, områden för ledningsrätter markeras med u-områden i plankartan.

De dagvattenledningar som idag sträcker sig under byggnaden på fastigheten ska i samband med planens genomförande flyttas till ett läge norr om byggnaden. I samband med flytt av ledningarna ska ledningsrätten 04-77/254.1 ändras.

Inom planområdet finns 3 servitut, en för underjordisk ledning och två för gemensam utfart. Servitutet för underjordisk ledning markeras med u-områden i plankartan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken. Fastighetsägaren bekostar planarbetet enligt träffat planavtal. Fastighetsägaren bekostar också eventuell fastighetsbildning samt övriga förrättningar som kan krävas för gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Kostnaden för flytt av dagvattenledning och ombildande av ledningsrätt 04-77/254.1 delas av SEVAB och Strängnäs kommun.

MEDVERKANDE

Peter Nordström, mark-och exploatering.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Stephanie Winnberg
Planarkitekt