



Samrådsredogörelse

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



Stephanie Winnberg
Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret beslutade att skicka ut detaljplanen för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden pågick mellan 2022-08-26 – 2022-09-09.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Detaljplanelandhandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).

**Revideringar efter samråd**

- En plankarta har upprättats som illustrerar det område inom vilket akt 0486K-S2:A upphävs
- Mindre revideringar i planbeskrivningen

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2022-09-12	Ja	Ja
Lantmäteriet	2022-09-06	Ja	Ja
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
SEVAB Nät	2022-09-05	Nej	-
SEVAB Stadsnät	2022-09-05	Nej	-
SEVAB VA	2022-09-08	Nej	-
SEVAB Återvinning	2022-09-06	Nej	-
Sörmlands Museum	2022-08-30	Ja	Nej



STATLIGA MYNDIGHETER OCH KOMMUNER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit förslag till ändring av detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med ändring av detaljplan 0486K-S75, fastställd 1956-10-02, är att upphäva en bestämmelse om tomtindelning för fastigheterna Hörngården 2 och 3 för att möjliggöra en ändrad fastighetsindelning genom lantmäteriförrättning. Detaljplanen handläggs med förenklat planförfarande enligt 5 kap. 38 c PBL.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet verka för att

- riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- mellankommunala intressen samordnas,
- bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det är positivt att planförslagets påverkan på kulturmiljön har utretts i planbeskrivningen i enlighet med Länsstyrelsens tidigare synpunkter.

Länsstyrelsen anser att det inför eventuellt rivningslov bör utredas närmare vilket kulturhistoriskt värde den aktuella byggnaden längs med Östra Strandvägen har och om den bör bevaras. Underhålls- och varsamhetskraven enligt 8 kap. 14 och 17 §§ PBL bör tillämpas samt riktlinjer i kommunens stadsbyggnads- och kulturmiljöprogram. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att betydande



strukturer bestående av gator och byggnaders placering inte kommer att påverkas av ett upphävande av tomtindelningen eller eventuella framtida fastighetsbildningar. Länsstyrelsen befarar dock att en eventuell avstyckning skulle öka risken för en visuell uppdelning av platsen, genom exempelvis häckplantering, och därmed påverka upplevelsen av de stora tomterna negativt.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Kommunen instämmer med Länsstyrelsen om att en utredning av byggnaden längs med Östra Strandvägens kulturhistoriska värde bör göras i samband med eventuellt rivningslov. Detta kommer att ske utanför detaljplanprocessen vid eventuell ansökan om rivning.

Den eventuella avstyckningen berör till största del Hörngården 2 där nivåskillnaderna medför att platsen redan är visuellt uppdelad. Byggnaden på Vasagatan 4 ligger på en höjd som är avgränsad från resterande delar av tomten och bedöms därför sakna kontakt med Östra Strandvägen.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Länsstyrelsen noterar att det i ändringsförslaget endast finns en beskrivning avseende upphävandet av tomtindelningsbestämmelserna 0486K-S2:A och inte någon karta med juridiskt bindande bestämmelser i enlighet med 4 kap. 30 § PBL.

Enligt Boverkets handbok PBL kunskapsbanken¹ kan det bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra en ändring som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. För att intentionen med planändringen ska bli genomförbar anser Länsstyrelsen att ändringen ska göras i den ursprungliga planen 0486K-S75. Det ska tydligt framgå av plankartan inom vilken geografisk del som planen ändras och vilka bestämmelser som avses att upphävas. Planbeskrivningen beskriver endast vad som är tänkt att regleras men har ingen rättslig verkan.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

En plankarta som visar inom vilket område tomtindelningen upphävs läggs till i planhandlingarna.



Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-08-26) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
Plankarta saknas

Bland planhandlingarna finns det bl.a. en planbeskrivning, men inte någon plankarta.

Enligt 4 kap 30 § PBL ska en detaljplan bestå av ”en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs”. Utöver detta ska bl.a. en planbeskrivning finnas tillsammans med planen 4 kap 30 § PBL. Det är endast plankartan med bestämmelser som är det juridiskt styrande dokumentet, medan planbeskrivningen visar hur planen ska förstås och genomföras.

Enligt Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska endast en plankarta finnas och ändringarna ska då göras i den befintliga plankartan. När det gäller bestämmelser om fastighetsindelning eller rättighetsområden, vilket det är frågan om i detta fall, kan dock sådana bestämmelser redovisas på en separat karta enligt 4 kap 30 § 2 st PBL. Det är med andra ord möjligt att upprätta en plankarta som endast redovisar vilka områden som berörs av upphävandet av bestämmelser om fastighetsindelning eller rättighetsområden (fd. tomtindelning/fastighetsplan).

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

En plankarta som visar inom vilket område tomtindelningen upphävs har upprättats och läggs till i planhandlingarna.

ÖVRIGA MYNDIGHETER, FÖRETAG, SAMMANSLUTNINGAR OCH ENSKILDA

SEVAB Nät

SEVAB Nät har tagit del av handlingar i rubricerat ärende utan synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Synpunkten noteras.



SEVAB Stadsnät

Stadsnät har inga synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:
Synpunkten noteras.

SEVAB VA

Vi har egentligen inte som mycket att yttra oss om. Men det finns servisavsättningar till fastigheterna idag. Om fastighetsgränserna regleras så att en exempelvis två förbindelsepunkter hamnar inom en tomtgräns men ledningarna går vidare till två fastigheter så kommer dom behöva ett servitut på grannfastigheten. Det är ingenting vi förespråkar eftersom vi vill lämna en förbindelsepunkt per fastighet intill respektive tomtgräns. Det går dock att lösa med att flytta inkommande vatten, spill- och dagvatten och således förbindelsepunkten i samband med avstyckning. Men då måste berörd fastighetsägare inkomma till Sevab med en servisanmälan som vi utför till självkostnadspris.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:
Synpunkten noteras.

SEVAB VA

Återvinningen har inget att tillägga.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:
Synpunkten noteras.

Sörmlands museum

Vi svarade på en remissförfrågan i detta ärende för 2 år sedan. Vi svarade då bland annat att vi kan acceptera att fastighetsindelningen ändras om man i samband fastighetsregleringen också bevarar byggnadens och tomtens utformning. Och att detta kräva att en ny detaljplan med skydds- och varsamhetsbestämmelser tas fram för att säkerställa dessa aspekter.

Vi anser därför att fastighetsindelningen nu inte bör ändras, eftersom inte detaljplanen säkerställer att byggnadens och tomternas utformning bevaras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Rådet att avstyckningar från gällande fastighetsindelning inte bör tillåtas anges också i Stadskärnan Strängnäs



kulturhistoriska bebyggelseinventering, vilket också framgår av den nya planbeskrivningen.

Om fastighetsindelningen nu ändras, finns det en risk att fastigheterna i framtiden kommer att styckas av i mindre enheter. Detta skulle kunna innebära, att det blir större behov av parkering, komplementbyggnader, in-/utfarter mm. Fastigheterna har ett exponerat läge, intill vattnet och nära domkyrkan. Trädgården som vetter mot Östra Strandvägen är av stor vikt för stadsbilden. Skulle denna ersättas av parkering eller annat, så riskerar det påverka fronten mot vattnet på ett negativt sätt.

I den nu föreslagna detaljplanen anges att ”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.” Idag finns dock både en mindre byggnad och ett plank på delar av tomtgränsen, det senare på Hörngården 1.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Upphävandet av tomtindelningen påverkar i sig inte fastighetsindelningen på platsen. Eventuella fastighetsbildningar måste prövas hos lantmäterimyndigheten utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Gällande detaljplan medger för ytterligare bebyggelse i samband med bebyggelsen längs med Vasagatan. Dessa byggrätter påverkas inte av planändringen. Det finns heller ingenting i gällande detaljplan som förhindrar parkering att upprättas på platsen. I dagsläget finns två in-/utfarter från Östra Strandvägen till respektive fastighet.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Stephanie Winnberg
Planarkitekt