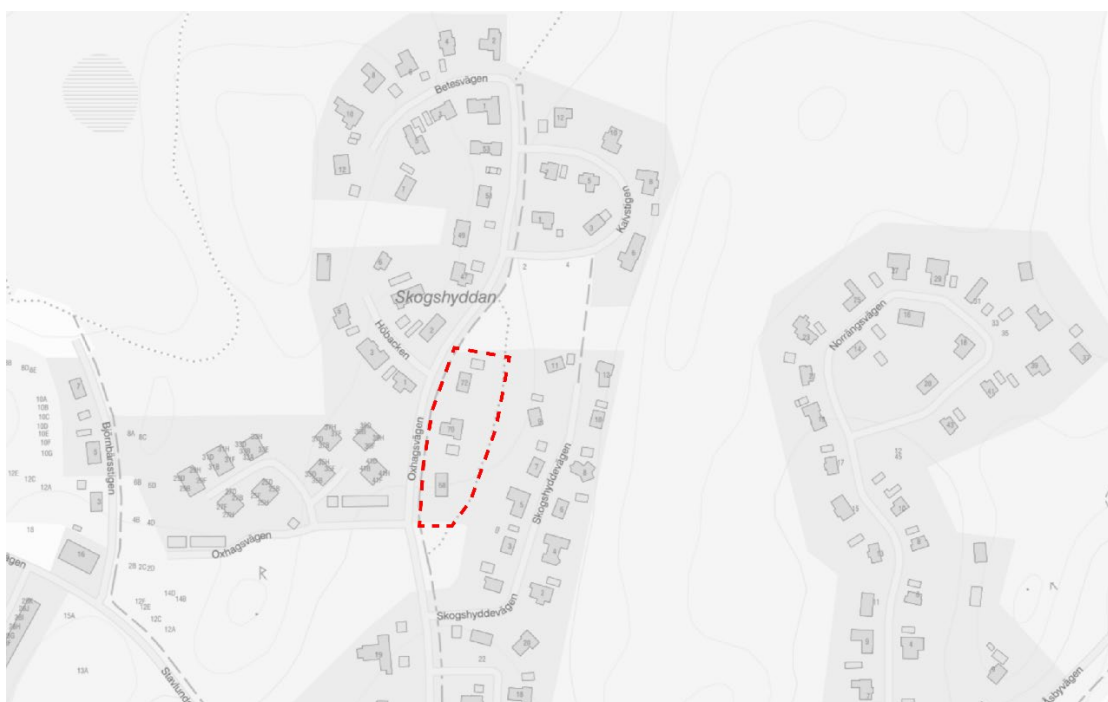




Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:
Kremlan 1, 2 och 3,
"Kremlan", Tosterö,
Strängnäs kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse



VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	7
Syfte	7
Planförfarande.....	7
Tidplan.....	7
Underlag och utredningar	7
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning	7
Areal.....	7
Fastighetsägare	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	8
Översiktsplan.....	8
Övriga strategiska styrdokument	8
Planprogram.....	8
Gällande detaljplaner.....	8
Agenda 2030	9
Kommunala beslut	9
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	9
Riksintressen	11
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Befintlig bebyggelse	11
Offentlig- och kommersiell service	11
Lek och rekreation	11
Natur och grönområde	11
Gator och trafik	11
Vattenområde.....	12
Markförhållanden	12
Stadsbild och kulturmiljö	12
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	13
Användningsbestämmelser	13
Egenskapsbestämmelser	13
Administrativa bestämmelser	13
PLANFÖRSLAG	13
Bebyggelse	14
Gator och trafik	14



Vattenområde	14
Människors hälsa och säkerhet	15
Tillgänglighet	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
Vatten och avlopp	15
Energiförsörjning	15
Avfall	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Sociala konsekvenser	16
Stadsbild/Kulturmiljö	16
Miljökvalitetsnormer	16
Människors hälsa och säkerhet	16
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	17
Ekonomiska frågor	17
MEDVERKANDE	17



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.

När behövs en detaljplan och hur går man tillväga för att ansöka om en detaljplan?

Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska göras. Den som vill att en detaljplan ska upprättas, ändras eller upphävas, kan ansöka om planbesked hos kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsnämnd.

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.

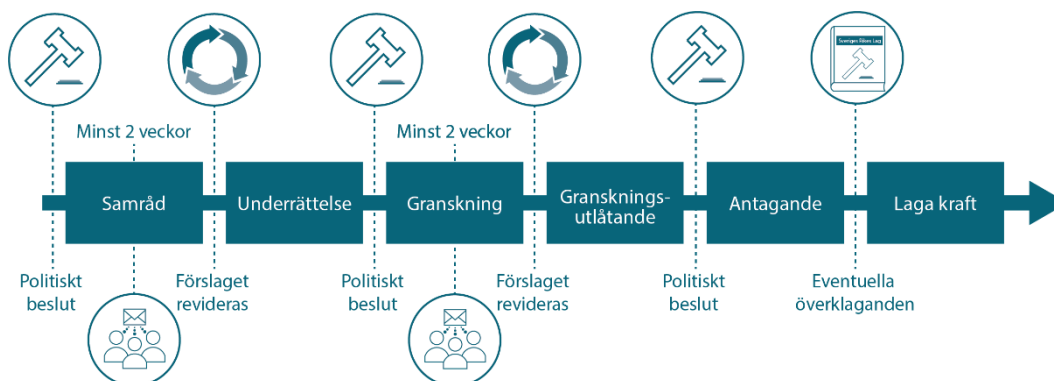


Illustration över standardförfarande.



En inledande process

Planprocessen börjar med en ansökan om planbesked. När politiken ger ett positivt planbesked kan kommunen gå vidare med arbetet och nästa steg i processen är att ansöka om planuppdrag som fattas med hjälp av framtaget underlag. 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.

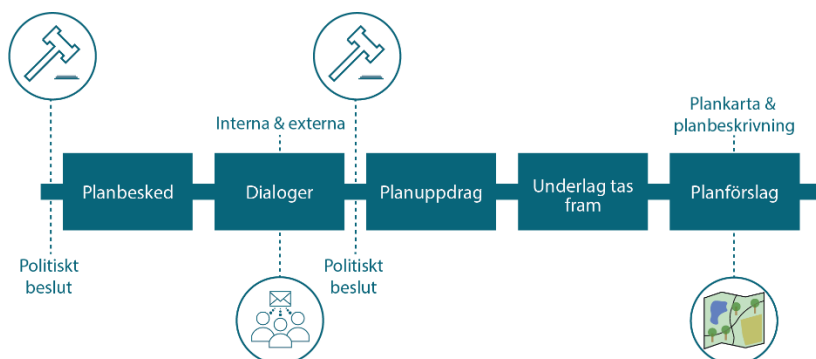


Illustration över den inledande processen.

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.

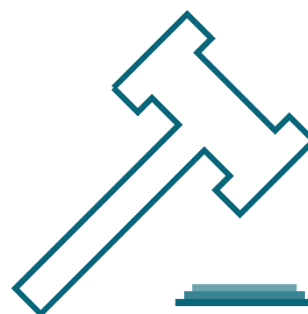
Inför granskningen ska kommunen skicka ut information till de som berörs av förslaget eller till de som har yttrat sig under samrådet. Informationen om granskning anslås även på kommunens digitala anslagstavla.



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.





PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planarbetet är att möjliggöra för större byggrätter för fastigheterna Kremlan 1,2 och 3. Den befintliga detaljplanen (0486-P98/9) möjliggör för byggrätter som omfattar 180 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter bruttoarea för komplementbyggnad. Detta planförslag möjliggör för en utökad byggrätt till 25 procent av fastighetens storlek för huvudbyggnad och 55 kvadratmeter bruttoarea för komplementbyggnad per fastighet.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Planen följer översiktsplanens intentioner och antas inte medföra en negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet, eller på miljön.

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag:	2020-12-15
Beslut om samråd:	2021-03-25
Samrådsperiod:	2021-04-30 till 2021-05-21
Granskning:	2021-09-10 till 2021-10-01
Antagande:	preliminärt 2021 kvartal 4
Laga kraft:	preliminärt 2021 kvartal 4

Underlag och utredningar

Inga utredningar har genomförts i samband med planarbetet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Tosterön cirka två kilometer från Strängnäs centrum.

Areal

De tre fastigheterna, Kremlan 1, 2 och 3, som utgör planområdet omfattar cirka 3800 kvadratmeter tillsammans.

Fastighetsägare

Fastighetsägarna för Kremlan 1, 2 och 3.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I Strängnäs kommuns översiktsplan från 2014 kategoriseras området som ett bostadsområde med relativt hög täthet som omringas av tätortsnära skogs- och rekreationsområden.

Övriga strategiska styrdokument

I fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad återfinns ingen angiven markanvändning för planområdet. Likt i Översiktsplan 2014 beskrivs dock de södra delarna av Tosterön lämpa sig för bostäder på grund av områdets goda rekreationsmöjligheter.

I grönplanen beskrivs området som redan bebyggd mark samtidigt som flertalet av de närliggande grönområdena pekas ut som viktiga pusselbitar i kommunens strategi beträffande gröna stråk och korridorer.

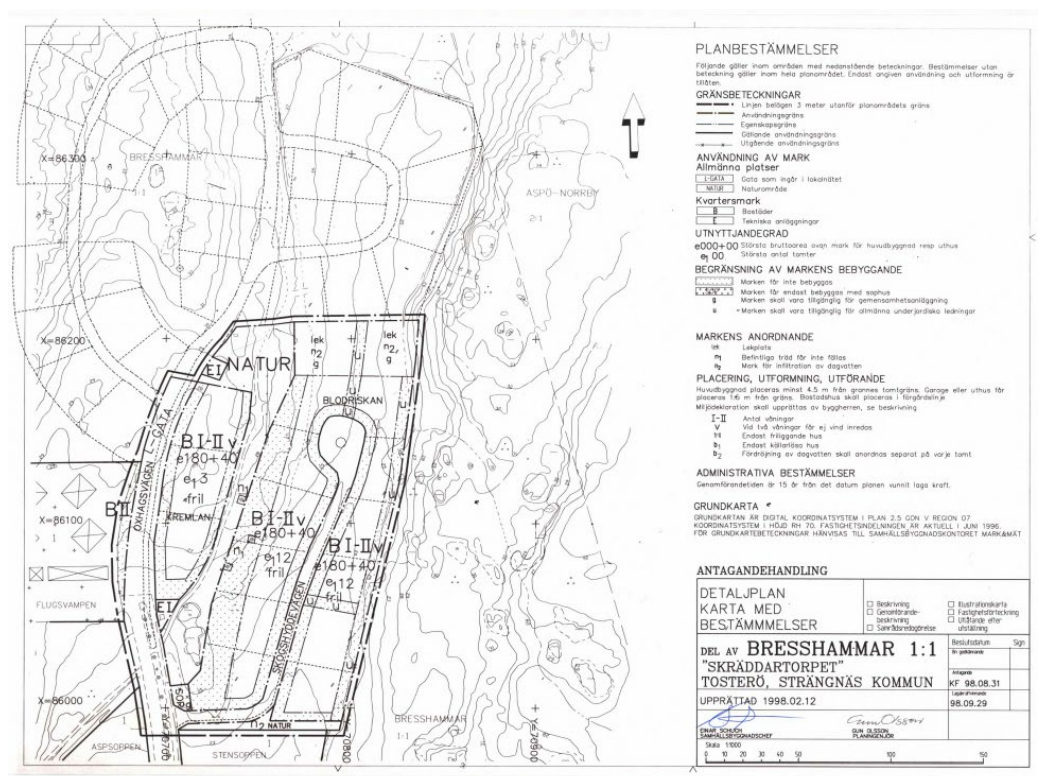
Planprogram

Planarbetet föregås inte av något programarbete.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan 0486-P98/9, Del av BRESSHAMMAR 1:1

"Skräddartorpet", Tosterö, Strängnäs Kommun har ingen kvarvarande genomförandetid. Den gällande detaljplanen medger framförallt för friliggande bostäder i en till två våningar men planen pekar även ut områden för gata och natur. Detaljplanen vann laga kraft 1998 med en genomförandetid på 15 år.



Utdrag från den gällande detaljplanen för området.

Agenda 2030

Då planändringen inte innebär några omfattande förändringar i jämförelse med nuläget har inga direkta kopplingar gjorts till Agenda 2030 och de 17 globala målen.

Kommunala beslut

Miljö och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-12-15 § 195, att ge samhällsbyggnadskontoret planuppdrag i enlighet med underlaget som presenterades. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade även att en strategisk miljöbedömning och en barnkonsekvensanalys inte kommer att krävas för projektets genomförande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

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 betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen framför dock medskick gällande dagvatten och översvämningsrisk som två aspekter som måste kunna säkerställas inför framtiden. Länsstyrelsen lyfter även aspekter gällande kulturmiljö då planområdet omfattas av Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogrammet för Strängnäs kommun, karaktärsområde C. Länsstyrelsen trycker på vikten av att riktlinjerna gällande skala, placering och gestaltning i programmet bör följas och att ny eventuell bebyggelse ska anpassas till närliggande bebyggelse och stadsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL.

Beslut i MSN 2020-12-15 § 195 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 större byggrätter på redan ianspråktagen mark.
- 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

Detaljplanen omfattas av Riksintresse för rörligt friluftsliv som syftar till att säkerställa möjligheten och tillgängligheten till ett aktivt friluftsliv för medborgarna. Förslaget anses dock inte medföra en negativ påverkan på riksintresset.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Bostadshusen på de tre berörda tomterna är friliggande villor mellan en och två våningar utan källare. Den gällande detaljplanen möjliggör för 180 kvadratmeter bruttoarea för huvudbyggnaden och 40 kvadratmeter bruttoarea för komplementbyggnad. De befintliga bostadshusen har dock fått avvikelser från detaljplanen i sina bygglov och både bostadshuset på Kremlan 1 och 3 uppgår till cirka 217 kvadratmeter.

Offentlig- och kommersiell service

Inom, eller i den direkta närheten till, planområdet återfinns ingen kommersiell service. Drygt 500 meter söder om planområdet ligger den kommunala Karinlundsskolan. Till Strängnäs centrum med tillhörande service är det cirka två kilometer.

Lek och rekreation

Norr om planområdet återfinns en lekplats och en pulkabacke vilka pekas ut i barnkartan som platser som används och uppskattas av barn.

Natur och grönområde

Mark, vegetation och grönområden

Planområdet omfattas enbart av tre privata tomter.

Naturvärden

Det finns inga kända naturvärden inom planområdet.

Parker/friytor

Förutom den tidigare nämnda lekplatsen och pulkabacken norr om planområdet återfinns friytor i form av mindre skogsområden sydväst om de tre berörda fastigheterna.

Gator och trafik

Gator och vägar

Väster om planområdet löper Oxhagsvägen som norrut är en återvändsgata. Söderut sträcker sig Oxhagsvägen mot Tosteröbron som leder över Mälaren in till Strängnäs centrum.

Gång och cykelvägar

Längs med Oxhagsvägen löper en separat gång- och cykelväg som likt Oxhagsvägen leder hela vägen över Tosteröbron in till Strängnäs centrala delar.



Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger knappt 400 meter söder om planområdet.

Vattenområde

Översvämningsrisk

I dagsläget finns det inga problem med översvämningsrisk inom 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, det vill säga Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är karterad som berg, lera och silt i SGU:s övergripande kartering.

Radon

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

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet omfattas av Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogrammet för Strängnäs kommun med fokus på Strängnäs, Härad och Tosterön från 2012. Planområdet är lokaliserat inom karaktärsområde C men området omfattas inte av ytterligare fokusområden.



PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Användningsbestämmelser

B

Bostäder

Marken får enbart bebyggas med bostadsbebyggelse.

Egenskapsbestämmelser

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största bruttoarea för huvudbyggnad är 25 % av fastighetsarean.
- e₂ Största bruttoarea för komplementbyggnad är 55 m² per fastighet.
- II Högsta antal våningar är angivet som 2.

Fastighetsstorlek

- d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1000 m².

Utformning

- f₁ Endast friliggande villor.

Prickmark Marken får inte förses med byggnad.

Utförande

- b₁ Källare får inte finnas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.



PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör för utökade byggrätter i förhållande till den befintliga och gällande planen. Planförslaget möjliggör för byggrätter till 25 procent av fastighetens storlek för huvudbyggnad och 55 kvadratmeter bruttoarea för komplementbyggnad. Planförslaget reglerar även, likt den gällande detaljplanen, att bebyggelsen inom området max får uppgå till två våningar, att bostadsbebyggelse ska bestå av friliggande villor, att inga källare får uppföras samt att delar av marken inte får förses med byggnad.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör inte för ytterligare bostadsbebyggelse i form av fler bostadshus. Planförslaget möjliggör för utökade byggrätter vilket kan innebära att tillbyggnader samt komplementbyggnader kan tillkomma inom de tre fastigheterna.

Gator och trafik

Gator och vägar

Detaljplanen medger inte några nya gator eller vägar.

Gång och cykelvägar

Detaljplanen medger inte några nya gång- eller cykelvägar.

Vattenområde

Översvämningsrisk

Planförslaget möjliggör inte för några större förändringar inom de tre fastigheterna och därmed anses inte förhållandena förändras drastiskt utifrån den rådande situationen. En ökad risk för översvämningsrisk anses därmed inte uppkomma trots det att viss hårdgjord yta kan tillkomma inom fastigheterna.

Dagvattenhantering

Dagvattnet inom planområdet bedöms kunna hanteras lokalt trots det att planen möjliggör för utökade byggrätter. För att säkerställa att delar av fastigheterna inte bebyggs har en bestämmelse om prickmark implementerats i plankartan inom samtliga fastigheter.

I den gällande detaljplanen (0486-P98/9, *Del av BRESSHAMMAR 1:1 "Skräddartorpet", Tosterö, Strängnäs Kommun*) finns det områden markerade med nz där marken ska vara tillgänglig för infiltration. Dessa ytor är belägna nordost respektive sydost om det aktuella planområdet vilket är i de riktningarna som dagvatten från de tre fastigheterna (Kremlan 1,2 och 3) avrinner.

Som underlag till den gällande detaljplanen togs det 1996 fram en översiktlig dagvattenutredning med namn *'Förslag till dagvattenhantering'* daterad 1996-10-30. Rapporten togs fram av *'Markgruppen i Mälardalen AB'* som fick i uppdrag att lämna synpunkter på hur dagvattnet skulle hanteras inom området. I planbeskrivningen och



genomförandebeskrivningen för den gällande detaljplanen beskrivs det att fördröjning ska ske på den egna tomten med hjälp av exempelvis stenkista enligt den översiktliga utredningen av Markgruppen i Mälardalen. Det framkommer även att dagvatten kan tas om hand och fördröjas inom de ytor som är markerade med n2, vilket tidigare har beskrivits.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är karterad som berg i söder och som sandig morän i norr med ett jorddjup på 1-3 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.

Som underlag till den gällande detaljplanen togs det 1996 fram en översiktlig geoteknisk undersökning (1996-04-24) av Geoprojektering AB. Undersökningen återfinns ej i sin helhet men beskrivs kortfattat i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen för den gällande detaljplanen. Det som beskrivs är att kompletterande undersökningar krävs före grundläggning för de hus som placeras på mark bestående av lera vilket inte återfinns inom planområdet.

Människors hälsa och säkerhet

Buller

Den rådande bullersituationen förväntas inte förändras vid ett genomförande av detaljplanen.

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

Förutsättningarna gällande tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning anses inte förändras genom planförslaget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem.

Energiförsörjning

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 föransökningshandlingar 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. Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska följas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Planförslaget anses inte medföra några negativa sociala konsekvenser för de boende i området.

Barnperspektiv/Konsekvenser för barn

Då förutsättningarna inte kommer att förändras nämnvärt anses inte planförslaget bidra till negativa konsekvenser för barn och unga.

Stadsbild/Kulturmiljö

Vilket beskrivits ovan omfattas planområdet av Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogrammet för Strängnäs kommun med fokus på Strängnäs, Härad och Tosterön från 2012. Planområdet är lokaliserat inom karaktärsområde C men området omfattas inte av ytterligare fokusområden. På grund av att planområdet omfattas av kulturmiljöprogrammet ska riktlinjerna i programmet följas vid eventuell ny byggnation inom planområdet. Sådana riktlinjer kan vara att skala, placering och gestaltning gällande ny bebyggelse ska anpassas till närliggande bebyggelse och stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer negativt.

Människors hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna för de tre berörda fastigheterna Kremlan 1,2 och 3 har ett gemensamt ansvar att genomföra planerna.



Huvudmannaskap

Det återfinns ingen allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är huvudman för omkringliggande allmänna platser.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Berörda fastigheter är Kremlan 1, 2 och 3.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Inga fastighetsrättsliga frågor kvarstår.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet har inte medfört några kostnader för Strängnäs kommun. Kostnaderna för planarbetet betalas lika av ägarna till de tre berörda fastigheterna.

MEDVERKANDE

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Gustaf Björklund
Planchef

Jonathan Nilsson
Planarkitekt