



Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning



Tillhörande ändring av detaljplan för:

Nicklet 3 m.fl.,
Strängnäs,
Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR: Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
Planförfarande	5
Ändring av detaljplan	5
Tidplan	5
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	6
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning.....	7
Areal	7
Markägoförhållanden.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	7
Gällande planer.....	8
Program för planområdet	8
Undersökning (tidigare behovsbedömning) och miljökonsekvensbeskrivning	8
Kommunala beslut i övrigt.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	8
Bebyggelseområden.....	9
Friytor.....	11
Gator och trafik.....	11
Störningar	12
Teknisk försörjning	12
PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	15
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	15
Konsekvenser för barn	15
Jämställdhetskonsekvenser	16

MEDVERKANDE.....16

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att ändra gällande detaljplan 0486-P87/10, Gorsinge 1:42 m.fl., Malmby arbetsområde. Användningen som är ämnad för cykelväg ska tas bort och ändras till byggbar mark för verksamheter med förövrigt oförändrad utformningsbestämmelse och utnyttjandegrad samt att utreda behovet av cykelväg. Ändringen ryms inom den ursprungliga stadsplanens syfte - arbetsområde för industri.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standard planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen berör en liten del i mitten av det befintliga planområdet i den underliggande stadsplanen Gorsinge 1:42 m fl " Malmby arbetsområde" (0486-P87/10) från 1987.

Detaljplaneändringen består av att planbestämmelsen **PARK** upphävs och ersätts av planbestämmelse **Z** – verksamheter. Planändringen innebär även att prickmark – mark som inte får bebyggas, upphävs inom området där planändringen gäller.

I och med planändringen tillkommer även bestämmelserna;

- Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50%.
- Högsta byggnadshöjd är 9.0 meter.

Dessa ska överensstämma med de befintliga bestämmelserna på kvartersmarken runt omkring.

Inom gällande detaljplan, 0486-P87/10, finns flera lagskyddade fornlämningar i form av gravar och boplatzlämningar från järnåldern. En ändring av detaljplanen får inte riskera att skada lagskyddade fornlämningar eller deras tillhörande fornlämningsområde. Därmed tillkommer en administrativ bestämmelse – Alla fornlämningar är tillståndspliktiga enligt Kulturmiljölagen (KML). Marklov krävs för markingrepp, schaktning och övertäckande.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om	2018-03-28
planuppdrag:	
Samrådsperiod:	2019-03-18 till 2019-04-08
Granskningsperiod:	2019-04-17 till 2019-05-08
Antagande:	2 kv. 2019
Laga kraft:	2 kv. 2019

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig 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).

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en undersökning (tidigare behovsbedömning) som sedan samråtts med Länsstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behov av miljöbedömning. En strategisk miljöbedömning (tidigare miljöbedömning) krävs inte då undersökningen (tidigare behovsbedömning) visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan enligt 5 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Undersökningen (tidigare behovsbedömning) grundas på följande:

Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas. Föreslagen planering möjliggör utveckling av befintlig industri (verkstad och lager) med ny verksamhetsbyggnad genom effektivare användning av småindustriområdet.

Fastigheten ingår i stadsplanen för Gorsinge 1:42 m fl "Malmby arbetsområde" ämnad för småindustri och handel. Marken som berörs ägs av sökande (industrimark) och kommunen (parkmark). Syftet att ändra stadsplanen för två fastigheter utifrån näringslivets rådande behov överensstämmer med kommunens utvecklingsstrategi, ÖP 2014, och stärker utvecklingen inom Strängnäs stad och bygger på effektivare nyttjande av befintliga strukturer.

I stadsplanen från 1987 medger planförslaget att ett gång- och cykelstråk dras igenom området vid ett framtida behov. Det ursprungliga behovet att förbinda Malmbystugan med Malmby stationssamhälle bedöms inte längre vara aktuellt. Enligt Cykelplan 2017 är ridhuset utpekat som viktig målpunkt i Strängnäs tätort som ska kunna nås med cykel på

ett säkert, tryggt och smidigt sätt. I församråd med teknik- och servicekontoret och kommunens översiktsplanerare har det framkommit att behov av att anlägga en cykelväg enligt stadsplanens föreslagna läge inte längre finns och att alternativa möjligheter finns. Förändring från parkmark anses inte vara av betydande intresse för allmänheten.

Genomförd undersökning visar att genomförandet av planen inte kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11§. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 3§ miljöbalken inte behöver upprättas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Malmby-området söder om Strängnäs centralort.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3000 m², cirka 0,3 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Nicklet 3 och Zinken 1 ägs av B.A. Trading Fastighets AB. Fastigheten Gorsinge 1:1 ägs av Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I *Översiktsplan 2014 för Strängnäs kommun* som antogs av kommunfullmäktige 2014-09-29, och *Fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad 2009-10-26. Laga Kraft 2010-04-28*, redovisas planområdet som verksamhetsområden och planerade verksamhetsområden.

Syftet att ändra stadsplanen för två fastigheter utifrån näringslivets rådande behov överensstämmer med kommunens utvecklingsstrategi, ÖP 2014, och stärker utvecklingen inom Strängnäs stad och bygger på effektivare nyttjande av befintliga strukturer.

Gällande planer

Området omfattas av detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplan för del av Kv. Garvaren i Mariefred*, som vann laga kraft i april 1962. Det finns ingen kvarstående genomförandetid. Berört område är planlagt som prickmark, mark som inte får förses med byggnad.

Området omfattas av stadsplanen Gorsinge 1:42 m.fl. "Malmby arbetsområde" ämnad för småindustri och handel. Stadsplanen vann laga kraft den 25e september 1987. Det finns ingen kvarstående genomförandetid. Berört område är planlagt som parkmark och småindustri. På berört område med småindustri är det även planlagt prickmark.

Program för planområdet

Detaljplanen föregås inte av ett detaljplanprogram.

Undersökning (tidigare behovsbedömning) och miljökonsekvensbeskrivning

2018-11-28 fattade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslut om att en strategisk miljöbedömning (tidigare miljöbedömning) inte krävs, då undersökningen (tidigare behovsbedömningen) visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Se även stycket om förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken i denna planbeskrivning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-03-14 om positivt planbesked.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-03-28, att planbeskedet gäller som förenklat planuppdrag och att detaljplanearbetet för området kan påbörjas.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer även att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för nämnden blir inför antagandet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken består av gräsytor och en del åkermark som är väldigt plan.

Ytan som ianspråkats i och med planändringen var redan planerad att hårdgöras till en gång- och cykelväg.

Geotekniska förhållanden	Planområdet är väldigt plant. Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom fastigheten av glacial lera. Detta bedöms inte utgöra en risk vid uppförande av byggnation.
Förorenad mark	<p>Cirka 150-200 meter bort från planändringen till både öst och väst (Fastigheterna Gorsinge 1:50 respektive Zinken 1) finns det registrerade potentiella förorenade områden.</p> <p>Planändringen bedöms att inte få några negativa konsekvenser av verksamheterna på grannfastigheterna enligt Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.</p>
Risk för skred/ höga vattenstånd	Berört planområde bedöms inte ligga i riskzonen för översvämning eller risk för skred.
Radon	Området är klassat som lågriskområde/högriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.
Fornlämningar	<p>Inom gällande detaljplan, 0486-P87/10, finns flera lagskyddade fornlämningar i form av gravar och boplatzlämningar från järnåldern. Inom ändringen av detaljplanen finns det inga registrerade fornlämningar.</p> <p>En ändring av detaljplanen får inte riskera att skada lagskyddade fornlämningar eller deras tillhörande fornlämningsområde. Därmed har en administrativ bestämmelse tillkommit som säger ” Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (KML). Marklov krävs för markingrepp, schaktning och övertäckande”.</p>
Naturskyddsområden	Inga Natura 2000, biotopskydd, nyckelbiotoper, rödlistade arter eller naturvårdsprogram riskerar att påverkas negativt av planens genomförande.
Bebyggelseområden	

Befintlig bebyggelse

Inom ändring av detaljplan finns det idag ingen bebyggelse.

På fastigheten Nicklet 3 inom gällande detaljplan 0486-P87/10, Gorsinge 1:42 m.fl., Malmby arbetsområde finns det bebyggelse i form av lager- och verkstadslokal. Bebyggelsen är cirka tio år gammal. Den tänkta expanderingen inom ändring av detaljplan kommer förmodligen byggas i liknande karaktär.

Övrig bebyggelse i närområdet är planerat och byggt som småindustri och har därför en liknande stil.

Ny bebyggelse inom ändring av detaljplan kommer att ha samma utformningsbestämmelsekrav som ställdes på småindustrin i den äldre detaljplanen från 1987. Detta säkerställs genom två tillkommande egenskapsbestämmelser i plankartan; Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50%, Högsta byggnadshöjd är 9.0 meter.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

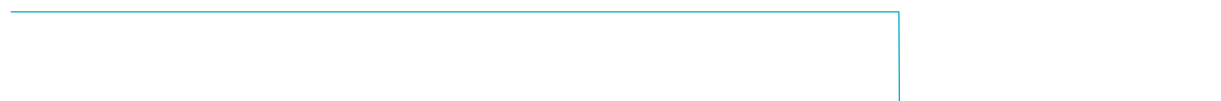
Syftet med ändring av detaljplanen är utifrån näringslivets behov av expansion bidrar till att stärka utvecklingen av Strängnäs stad och överensstämmer med kommunens utvecklingsstrategi. Att effektivare nyttja befintliga strukturer medför också god hushållning av mark då inga nya områden tas i anspråk.

Föreslagen planering möjliggör utveckling av befintlig industri (verkstad och lager) med ny verksamhetsbyggnad genom effektivare användning av småindustriområdet. I plankartan säkerställs markanvändningen med planbestämmelsen **Z** – Verksamheter. Den tidigare planbestämmelsen, **PARK** – Park, upphävs.

Ändring av detaljplanen bedöms kunna medföra en del nya arbetsplatser.

Offentlig service och kommersiell service

Inom gällande detaljplan 0486-P87/10, Gorsinge 1:42 m.fl., Malmby arbetsområde möjliggjordes industri, handel och småindustri. Det mesta som möjliggjordes i planen från 1987 är idag utbyggt. Varierande industrier och verksamhetsområden finns i närheten av ändring av detaljplan. I närområdet så finns även vandrarhem och en ryttarförening.



Offentlig och övrig kommersiell service finns i Strängnäs stad vilket ligger cirka 3-4 kilometer ifrån ändring av detaljplanen.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skall tillgodoses enligt plan- och bygglagen.

Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.

Friytor

Naturmiljö

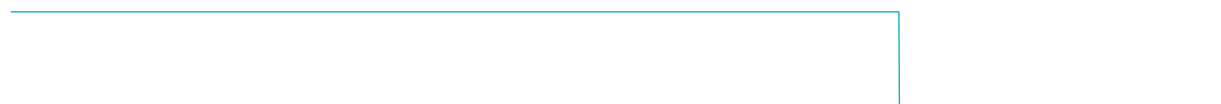
Inom ändring av detaljplan består naturmiljön av åkermark och sly.

Ändring av detaljplan bedöms att inte ha en negativ påverkan på naturmiljön i närområdet. I och med ändring av detaljplanen upphävs markanvändningen **PARK** – Park. Förändring från parkmark till **Z** – verksamheter, anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eftersom GC-vägen aldrig har funnits och alternativa befintliga vägar bedöms vara naturligare att utnyttja. Den planerade parkmarken hade varit hårdgjord om gällande detaljplan efterföljdes eftersom det planerades en GC-väg. Den enda bedömda påverkan på naturmiljön som ändring av detaljplan skulle kunna innebära är att det en GC-väg skulle kunna tillgängliggöra den naturmark som finns i närheten. Denna möjlighet försvinner när markanvändningen ändras.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I detaljplanen från 1987 medger planförslaget att ett gång- och cykelstråk dras igenom området vid ett framtida behov. Det ursprungliga behovet att förbinda Malmbystugan med Malmbystationssamhälle bedöms inte längre vara aktuellt. Enligt Cykelplan 2017 är ridhuset utpekad som viktig målpunkt i Strängnäs tätort som ska kunna nås med cykel på ett säkert, tryggt och smidigt sätt. I församrad med teknik- och servicekontoret och kommunens översiktsplanerare har det framkommit att behov av att anlägga en cykelväg enligt stadsplanens föreslagna läge inte längre finns och att



alternativa möjligheter finns och är tillräckliga. Förändring från parkmark anses inte vara av betydande intresse för allmänheten.

Inom ändring av detaljplan upphävs planbestämmelsen **PARK** – Park, som ersätts av planbestämmelsen **Z** – verksamheter.

Planändringen får en negativ konsekvens i och med att det ej längre går att möjliggöra en GC-bana genom planområdet. Vilket tar bort möjligheten för allmänheten att gena/ta sig smidigare förbi området.

Planområdet har tillfart via Malmbyvägen i söder.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 4-5 kilometer ifrån resecentrum.

Länstrafiken trafikerar närområdet med busslinjerna 301 och 303. Närmaste busshållplats ligger cirka 250 meter ifrån planområdet.

Renhållning

Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska följas.

Störningar

Buller

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planändringen inte medför förhöjda bullernivåer. I den gällande detaljplanen från 1987 möjliggörs redan småindustri på vardera sidan av planändringen vilket kan medföra buller. Planändringen skapar endast möjligheter för en smidigare lösning.

Luftföroreningar

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planändringen inte medför förhöjda nivåer av luftföroreningar.

Störande verksamheter

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planändringen inte behöver vidta skyddsåtgärder. I den gällande detaljplanen från 1987 möjliggörs småindustri på vardera sidan av planändringen. I ändring av detaljplan tillkommer planbestämmelsen **Z** – verksamheter, vilket är en ersättningsbestämmelse för **Jm** – småindustri.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering och beräkning av mängden dagvatten bör redovisas innan bygglov beviljas. Det finns ett utbyggt dagvattensystem i området. Lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) rekommenderas enligt kommunens riktlinjer. Det finns möjligheter att ansluta till befintliga dagvatten systemet efter hantering inom fastigheten.

Enligt Länsstyrelsen WEBGIS kartering finns det inga lågpunkter i området men det finns flera flödesvägar som är viktiga med avrinning av skyfall. SEVAB rekommenderar för att minska framtids översvämningar är det viktigt att höjdsättningen följa rekommendationen i Svenskt Vattens publikation P105, sidan 61, 2011.

SEVAB bedömer att den kapacitet som finns tillgänglig i det befintliga VA-ledningsnätet är tillräcklig för att kunna ansluta den planerade bebyggelsen. Området ingår i fastställt verksamhetsområde VA.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Värme

Anslutande områden försörjs idag via SEVAB:s fjärrvärmenät. Fastigheterna inom planområdet försörjs idag med bergvärme/värmepumpar. Bergvärmen/värmepumparna utnyttjas inte till full kapacitet och ny bebyggelse inom planområdet har möjlighet att ansluta via en kulvert.

El

SEVAB är nätägare i området. Ny bebyggelse inom planområdet kan ansluta till el-nätet.

Tele

Skanova har markförlagda anläggningar inom/i närheten av planområdet.

Telenor-Huawei har fiberkommunikation inom/i närheten av planområdet.

Vid eventuella undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploatering ska det bekostas av exploitören.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas inte. I samband med bygglov diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Ingen mark föreslås som allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för alla kostnader som uppkommer till följd av genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Fastigheterna Nicklet 3, Zinken 1 och Gorsinge 1:1 berörs av detaljplanen.

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning m.m.

Genom fastighetsreglering förs del av Gorsinge 1:1, område Z, till Nicklet 3. Strängnäs kommun ansvarar för att upprätta överenskommelse om fastighetsreglering mellan berörda fastigheter samt ansöka om fastighetsbildning i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Exploatören betalar ersättning för marköverlåtelsen samt svarar för förrättningskostnaden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören står för alla kostnader som uppkommer till följd av den nya bebyggelsen.

Inlösen, ersättning

Nicklet 3 betalar ersättning för den kvartersmark som tillförs fastigheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Ändring av stadsplanen utifrån näringslivets behov av expansion bidrar till att stärka utvecklingen av Strängnäs stad och överensstämmer med kommunens utvecklingsstrategi. Att effektivare nyttja befintliga strukturer medför också god hushållning av mark då inga nya områden tas i anspråk.

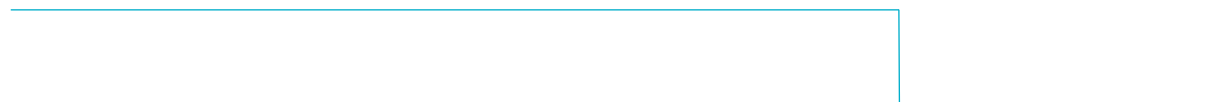
Förändring från parkmark anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eftersom GC-vägen aldrig har funnits och alternativa befintliga vägar bedöms vara naturligare att utnyttja. Däremot innebär planändringen att det går ej längre att möjliggöra en GC-bana genom planområdet. Vilket tar bort en möjlighet för allmänheten att gena/ta sig smidigt förbi området.

Konsekvenser för barn

Som underlag till framtagandet av detaljplaner tillämpar Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden en barnchecklista för att lyfta barnets rättigheter. Checklistan utgör en helhetsbedömning av hur barn kan komma att påverkas av ett förslag och avser att resultera i åtgärder som behövs för att beakta barnets bästa i planprocessen.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att en barnchecklista inte krävs i arbetet med ändringsplanen Nicklet 3 m.fl. Syftet med ändringsplanen är att upphäva den parkmark som möjliggör en gång- och cykelväg i stadsplanen från 1987. Istället ska verksamheter möjliggöras på den marken. Det ursprungliga behovet att förbinda Malmbystugan med Malmbystugan stationssamhälle bedöms inte längre vara aktuellt. Enligt Cykelplan 2017 är ridhuset utpekad som viktig målpunkt i Strängnäs tätort som ska kunna nås med cykel på ett säkert, tryggt och smidigt sätt. I församråd med teknik- och servicekontoret och kommunens översiktsplanerare har det framkommit att behov av att anlägga en cykelväg enligt stadsplanens föreslagna läge inte längre finns och att alternativa möjligheter finns/är tillräckliga.

Ändringsplanen bedöms inte ha någon påverkan på barns



vistelse i området eftersom den planerade gång- och cykelvägen aldrig har verkställts och att alternativa möjligheter finns/är tillräckliga.

Jämställdhetskonsekvenser

Planområdet ligger cirka 4-5 kilometer ifrån resecentrum och kan lätt nås med bil och buss vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

MEDVERKANDE

Gustaf Björklund
Planchef

Daniel Quick
Planarkitekt