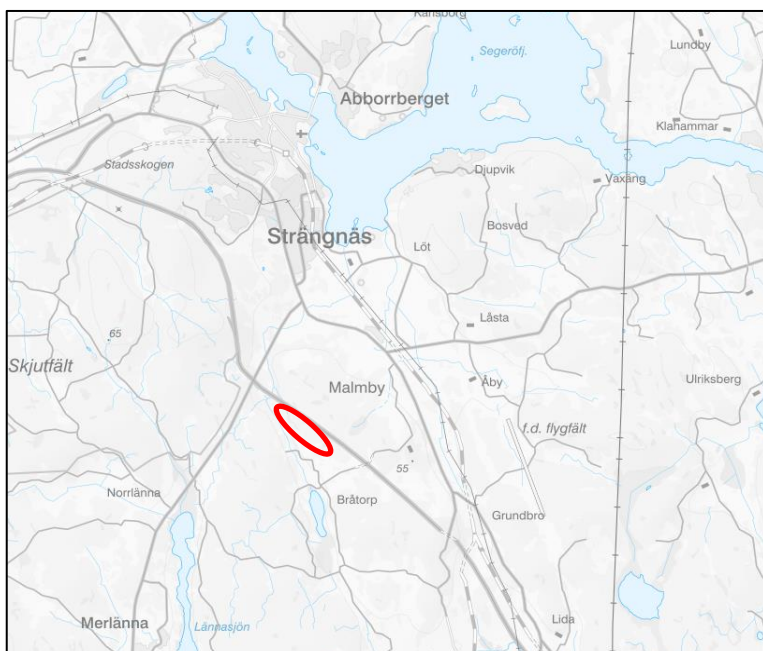




# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Gorsinge 1:20 mf.l., "Biskopskvarn", Strängnäs, Strängnäs kommun



Stephanie Winnberg  
*Planarkitekt*

Miljö- och samhällsbyggnadskontoret beslutade att sända ut detaljplan för granskning enligt standard planförfarande. Granskningstiden var mellan 2023-05-09 och 2023-05-25.

Planhandlingarna har varit utställda på Strängnäs bibliotek och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om granskningen infördes i Strängnäs tidning 2023-05-09. Detaljplanehandlingarna alternativt endast underrättelse sändes ut enligt sändlista (till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enl PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).



<b>Inkomna synpunkter</b>	<b>Datum</b>	<b>Synpunkt</b>	<b>Synpunkt tillgodosedd</b>
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2022-05-22	Nej	-
Lantmäteriet	2023-05-24	Ja	Ja
Statens Geotekniska institut	2023-05-24	Ja	Ja
Region Sörmland	2023-05-22	Ja	Ja
Trafikverket	2023-05-24	-	-
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Vattenfall Eldistribution AB	2023-05-11	Nej	-
Skanova	2023-05-08	Nej	-
Svenska kraftnät	2023-05-15	Nej	-
ESEM Återvinning	2023-05-29	Nej	-
Sevab VA	2023-05-25	Ja	Ja



## STATLIGA MYNDIGHETER OCH KOMMUNER

### Länsstyrelsen

Yttrande/synpunkt Länsstyrelsen har mottagit förslag till ändring av detaljplan för granskning enligt 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att ändra del av gällande detaljplan 0486-P05/2, Gorsinge 1:20, Biskopskvarn, för att möjliggöra en annan vägsträcka än den i gällande plan, en mindre panncentral, ökad byggrätt samt byggnadshöjd, och att en skyltbestämmelse ändras. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om länsstyrelsen bedömer att

- riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- mellankommunala intressen inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
- bebyggelse eller byggnadsverk 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 hade inga synpunkter på samrådsförslaget i vårt yttrande daterat 2021-07-06 och har inget att tillägga i frågan om hur gransknings-förslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen.

Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

**Samhällsbyggnadskontorets kommentar:**  
*Synpunkten noteras.*



## Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### En plankarta

Enligt Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska endast en plankarta finnas och ändringarna ska då göras i den befintliga plankartan. Den aktuella planändringen ser ut att redovisas i en egen separat plankarta där gällande detaljplan är inklipp.

#### Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

*Arbetet med detaljplanen startades upp 2019. De nya föreskrifterna från 2022 gäller därför inte den här detaljplanen.*

*De allmänna råden gäller för den här detaljplanen men de är enbart vägledande.*

### Fastighetsrättsliga konsekvenser och exploateringsavtal

Det bör framgå av planbeskrivningen vem som ska ansvara för tänkt fastighetsbildning eller om detta ska regleras i exploateringsavtalet.

#### Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

*Texten under "Fastighetsbildning" i avsnittet "Genomförandebeskrivning" på sida 20 i planbeskrivningen uppdateras enligt följande:*

*"Från fastigheten Gorsinge 1:1 avskiljs kvartersmark för verksamhetsfastigheter. Exploatören (Kilenkryss AB) ansöker om och bekostar fastighetsregleringen."*

*Delar av planen som bör förbättras*

### Administrativ gräns

Tidigare administrativa gränser och administrativa bestämmelser är enligt Boverkets rekommendation nu att betrakta som egenskapsbestämmelser. Egenskapsbestämmelser kan regleras med egenskapsgräns eller sekundär egenskapsgräns. I den aktuella planen kan markreservatet för luftledning redovisa med hjälp av en sekundär egenskapsgräns i stället för en kombinerad administrativ och egenskapsgräns.

#### Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

*Arbetet med detaljplanen startades upp 2019. Den detaljplanebestämmelsekatalog som efterföljs är den från perioden*



*2015-01-02 till 2020-09-30. De nya rekommendationerna gäller därför inte den här detaljplanen.*

## SGI

SGI har tidigare lämnat synpunkter under samrådet. Yttrandet är daterat 2021-07-09 med dnr 5.1-2106-0490.

Under samrådet framförde SGI att det saknas underlag som påvisar att föreslagen detaljplaneändring kan genomföras med tillfredsställande säkerhet mot ras och skred. I samrådsredogörelsen svarar kommunen:

"Marken inom planområdet är planlagd sedan tidigare i och med gällande detaljplan 0486-P05/2, antagen 2004. Ändringsplanen innebär endast vissa ändringar i planerad utbyggnation av industri- och kontorsområde och kommer inte att medföra förändrade förutsättningar gällande påverkan på geotekniken utifrån vad som redan regleras i gällande detaljplan 0486-P05/2.

Byggnation inom området har redan påbörjats efter bygglov utifrån gällande plan, där bland annat den nya vägdragningen uppförs inom kvartersmark i gällande detaljplan 0486-P05/2. Inför projekteringen har geotekniskt underlag tagits fram som visat på risk för sättningar i ändringsområdets nordvästra läge. Åtgärder som rekommenderas är KC-pålning eller överlast, där överlast föreslås med uppföljning i form av sättningsmätningar. Åtgärder tas fram och genomförs av exploatör vid byggnation".

SGI vill hänvisa till regeringsbeslut F12020/04679 i vilket Sunne kommun överklagade länsstyrelsens beslut att upphäva en av kommunen antagen ändring av detaljplan. Boverket anser i ett yttrande (dnr 459/2021):

I det aktuella ärendet avser ändringen av detaljplanen att ta bort en planbestämmelse som reglerar byggnadssätt, en viss ökning av byggbar mark och tillåten byggnadshöjd, införandet av en bestämmelse om skydd mot störningar samt villkor för lov för att genomföra skyddsbestämmelsen. Ändringarna faller väl inom ramen för kommunernas möjlighet att tillämpa ändring av detaljplan. Varken syftet med planen eller användningen ändras. Även om ändringen enbart avser att justera några egenskapsbestämmelser och tillföra två nya så kan man inte beakta egenskapsbestämmelserna enbart i sig själva. Egenskapsbestämmelser reglerar alltid en användning. Vid en prövning av lämpligheten av en ny, justerad eller borttagen egenskapsbestämmelse omfattar lämplighetsprövningen vid ändring i viss mån även den användning som egenskapen gäller för. I det aktuella fallet avser ändringen av detaljplan att pröva lämpligheten för att bland annat öka byggrätten för bostäder. Eftersom



bestämmelserna om byggrätt är kopplade till just användningen bostad avser lämplighetsprovningen ett mer omfattande bostadsbyggande".

SGI anser, med hänvisning till regeringsbeslutet, att förändrade egenskapsbestämmelser erfordrar att geotekniska säkerhetsrisker klarläggs för de nya förhållanden som egenskapsbestämmelserna medger, vilket i detta fall omfattar hela ändringsområdet.

Kommunen och (slutligen) länsstyrelsen bedömer om det refererade regeringsbeslutet är vägledande för det aktuella planärendet.

SGI kvarhåller synpunkterna från samrådet.

#### Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

*Ett PM som undersöker skredrisken vid aktsamhetsområden med förutsättning för skred i finkornig jordart i anslutning till planområdet har tagits fram. PM:et visar att det inte finns någon risk för skred för planerad byggnation. PM:et redovisar även den planerade dagvattendammen i området där stabilitetskraven uppfylls med god marginal. Underlaget bifogas till planhandlingarna.*

### Region Sörmland

Region Sörmland ser att planområdet kan försörjas med kollektivtrafik som trafikerar närområdet såsom linje 301, 302, 305, 337 och 841. Busshållplats eller vändhallplats bör planeras inom planområdet. Detaljplanen kommer i övrigt inte att påverka kollektivtrafiken.

#### Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

*Möjligheten att ansluta området till kollektivtrafik kommer att utredas vidare utanför planprocessen. En eventuell vändhallplats för busstrafik kommer att hanteras utanför detaljplanelagt område.*

### Trafikverket

Trafikverkets synpunkt från samrådet har tillgodosetts. Trafikverket har därmed inget att invända mot att detaljplanen antas.

#### Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

*Synpunkten noteras.*



## KÄNDA SAKÄGARE, KÄND ORGANISATION AV HYRESGÄSTER OCH ANDRA MED VÄSENTLIGT INTRESSE AV FÖRSLAGET

### Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:  
*Synpunkten noteras.*

### Skanova AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/ rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:  
*Synpunkten noteras.*

### Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i samrådsyttrandet svarat på berörd remiss (inga synpunkter). Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting ytterligare att erinra.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:  
*Synpunkten noteras.*

### SEVAB VA

• Följande information ska kompletteras under avsnittet ”Teknisk försörjning Vatten och avlopp” i planbeskrivningen:

1) Verksamhetsområde för vattentjänsterna dricksvatten, spillvatten och dagvatten ska inrättas.



2) En spillvattenpumpstation behöver anläggas nedströms planområdet för att möjliggöra en anslutning till SEVABs spillvattenledningsnät. Kostnadsfördelningen för denna investering hanteras i ett särskilt avtal mellan SEVAB och Kilenkrysset AB.

• Följande information ska kompletteras under avsnittet ”Teknisk försörjning Dagvattenhantering” i planbeskrivningen:

1) Eftersom området bedöms uppfylla kraven för VO dagvatten kommer dagvattenhanteringen lösas med en damm som en samlad lösning för fördröjning och rening av dagvatten. Detta innebär att den norra dammen kommer att övertas av SEVAB. Rådande bestämmelse om att dagvatten från industrimarken ska hanteras via LOD från tidigare gällande detaljplan utgår i ändringsplanen.

2) Den södra dammen kommer ingå i en framtida detaljplan men byggs i förtid. SEVAB kommer överta denna damm i samband med att den framtida detaljplanen genomförs. SEVAB kommer således införliva dammen i den allmänna dagvattenanläggningen i framtiden.

Fram tills att den framtida detaljplanen vunnit laga kraft och exploaterats kommer Kilenkrysset AB ansvara för anläggningen. Dammen ska dock utformas enligt SEVABs kravställning i detta skede. Det är viktigt att allmän platsmark avsätts i framtida planområde för den södra dammen, detta behöver hanteras i kommande planarbete.

3) Eftersom gällande detaljplans utredningar behöver uppdateras/inte är kompletta behöver en skyfallsutredning och systemhandling för VA och dagvatten tas fram innan nya startbesked för bygglov beviljas. Det är en förutsättning att ovanstående utredningar finns framtaget för att säkerställa lagefterlevnad enligt PBL och LAV och för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet. I skyfallsutredningen ska avrinningsvägar utredas från planområdet ned till Mälaren.

**Samhällsbyggnadskontorets kommentar:**

*Texten under avsnitten ”Teknisk försörjning - Vatten och avlopp” på sida 18 samt ”Teknisk försörjning - Dagvattenhantering” sida 18 i planbeskrivningen uppdateras enligt synpunkten.*





## ESEM Återvinning

Återvinningen har inget att tillägga.

**Samhällsbyggnadskontorets kommentar:**  
*Synpunkten noteras.*

## Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund  
Planchef

Stephanie Winnberg  
Planarkitekt